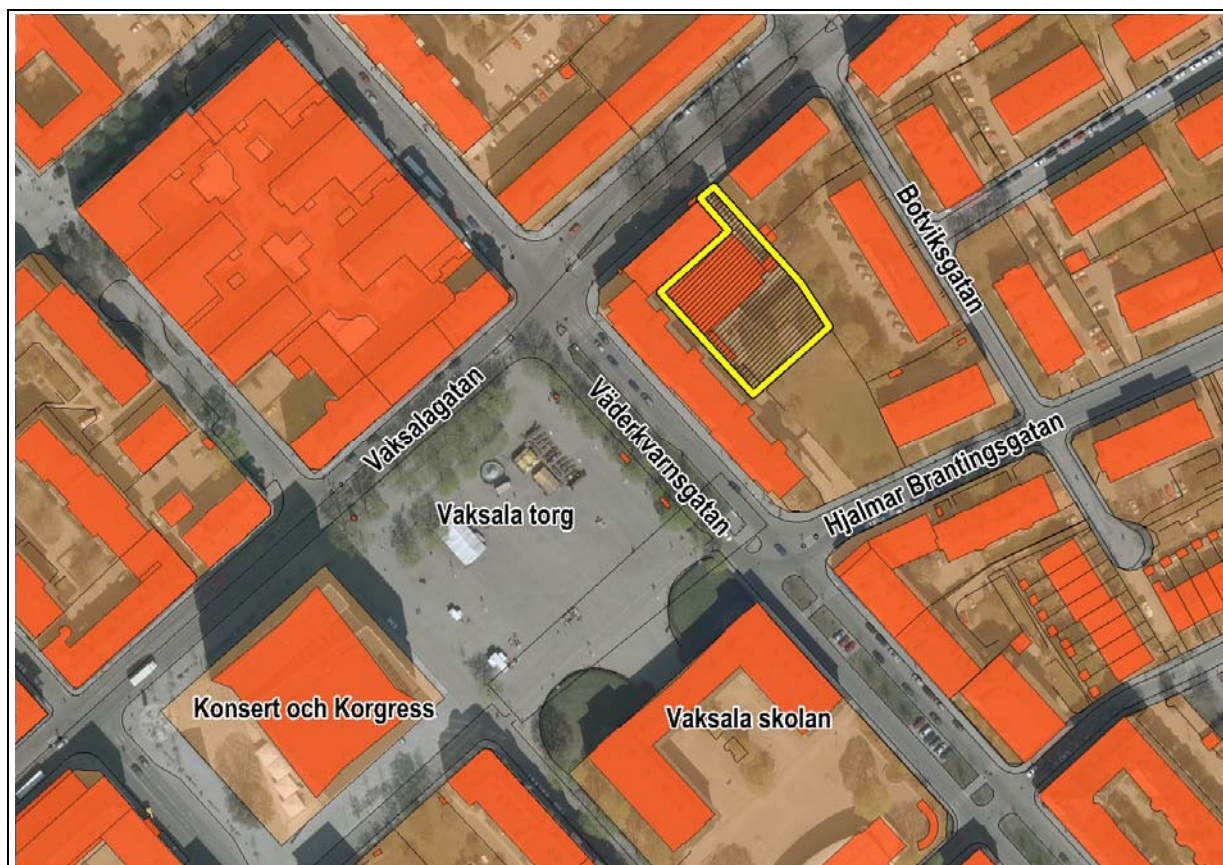


Diarienummer
2009/20058-1



Detaljplan för kv Sverre, gårdshuset Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2011-10-27



Handläggare: Jessica Nyström, telefon: 018-727 46 36, Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se

www.uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE	1
PLANDATA	1
<i>Geografisk läge</i>	1
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
<i>Översiktliga planer</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	3
<i>Förordnaden</i>	3
<i>Kulturmiljö</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	5
<i>Kulturarv</i>	5
<i>Brand</i>	5
<i>Avfallshantering</i>	6
<i>Solstudie</i>	6
<i>Planens beteckningar</i>	9
GENOMFÖRANDE	10
<i>Avtal</i>	10
<i>Genomförandetid</i>	10
<i>Fastighetsrätt</i>	10
<i>Tekniska utredningar</i>	10
<i>Ansvarsfördelning</i>	11
<i>Tidplan</i>	11
MEDVERKANDE I PROJEKTET	11

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning för miljöbedömning daterad 2010-05-27.
- Bullerutredning 2010-04-14, Vectura

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Uppsalahem har 2007-05-24 ansökt om planändring för hela fastigheten Fålhamnen 5:4, kv Sverre. Denna ansökan berör renovering och förtätning av hela fastigheten med en tillbyggnad till det befintliga gatuhuset och ett förslag till byggnadskomplettering på innergården. Byggnadsnämnden beslutade 2010-01-26 att bryta ut gårdshuset i ett enkelt planärende. Ursprungsärendet löper parallellt som ett normalt planärende, dp 2007/20042-1.

Planen syftar till att ändra befintlig plan för att möjliggöra bebyggelse för bostadsändamål på kv Sverres innergård.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet är beläget på innergården av kv Sverre. Kvarteret ligger vid Vaksalatorg och avgränsas av Väderkvarnsgatan, Vaksalagatan, Botvidsgatan och Hjalmar Brantingsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 2200 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Uppsalahem AB.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar i sitt yttrande, daterat 2010-07-02, kommunens uppfattning att en planläggning enligt rubricerat förslag inte kan antas medföra risk betydande miljöpåverkan.

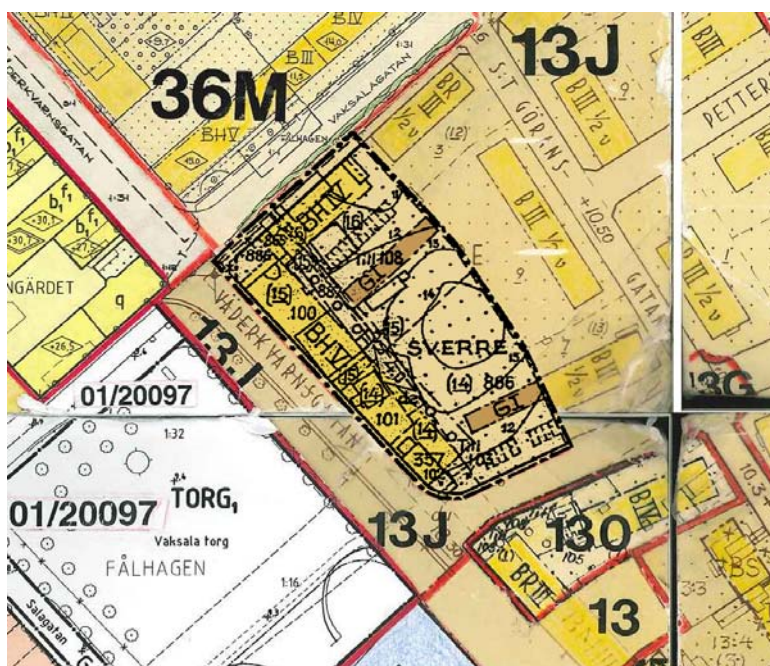
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Uppsala kommun, 2010, pekar på möjligheten att med tillskott av bebyggelse genom ny- och tillbyggnad på kvartersmark tillföra värden till omgivningen.

Detaljplaner

För området gäller Pl 13 X, 1962-04-05. Marken inom fastigheten används där huvudsakligen för bostadsändamål. Det aktuella området på innergården är till största delen utmärkt som mark som ej får bebyggas, prickad mark. Delar av den aktuella markens användning är garageändamål i en våning, ”garagelängor”, medan gårdsdelen närmast gathuset mot Väderkvarnsgatan är utmärkt som överbyggd gård.



B: Bostäder
H: Handel
G: Garageändamål

I, V, IV: Antal vån
Prickad mark: Mark får ej bebyggas
Cirkelmark: Överbyggd gård

Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner

Förordnaden

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Uppsala- och Vattholmaåsens vattenskyddsområde. Detta innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Kulturmiljö

Området faller inom riksintresseområde för kulturmiljö, C 40 A Uppsala stad. De områden som främst pekas ut i detta intresse är den unika medeltida miljön väster om Fyrisån. Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse som utgör ett värde inom riksintresset.

Kv Sverre faller inom område för särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer i Upp-

sala Stad, KF-beslut 1988. I texten för det aktuella delområdet A – Vaksala torg, framhålls områdets sammansatta karaktär av arbete och bostäder. Vidare framhålls Vaksala torgs rymd och monumentala anslag.

Befintlig bebyggelse på fastigheten är också utpekad i bebyggelseinventeringen Uppsala - en växande stad, bebyggelse 1951-79. Man diskuterar byggnadens tyngd mot Vaksala torg samt fasader och material i dessa. Gårdsmiljön är ej utmärkt som att ha höga stadsbildsvärden.

I båda dessa senast nämnda utredningar diskuteras främst kvarterets uttryck mot Vaksala torg och torgrummets arkitektur. Gårdsmiljön i kv Sverre i sig är ej omnämnd.

Bebyggelsen är ej skyddad i plan eller på annat sätt.

PLANENS INNEHÅLL

Planen omfattar en ny byggrätt på fastighetens innergård samt en mindre byggrätt mot Vaksalagatan. Största höjd på byggrätten på gården är sex våningar men skulle på grund av fastighetens kuperade terräng utgöra fem våningar ovan gårdens marknivå samt en våning i befintligt parkerings- och lastfar under gårdens marknivå. Översta våningen skulle i utformningsförslaget utgöras av loft till fyra etagelägenheter.

Största höjd på byggrätten mot Vaksalagatan är två våningar.

Gårdshuset och den mindre byggnaden mot Vaksalagatan kommer att gränsla det befintliga öppna schaktet ner till det last- och parkeringsfar som löper under fastigheten. Byggnaderna skall så läka ihop en idag problematisk gårdsmiljö.

Totalt tillförs fastigheten i utformningsförslaget 19 nya bostadslägenheter.



Utformningsförslag för gårdshus, werket arkitekter.

Kulturarv

Byggnaderna på fastigheten är idag ej skyddade. De värden som omnämns i bebyggelseinventeringen och Uppsalas värdefulla bebyggelsemiljöer påverkas i liten grad av den föreslagna kompletteringen på gården. Dock skall gårdshuset hålla en hög arkitektonisk kvalitet och i utformning ansluta till befintlig bebyggelse på fastigheten. Exempelvis skall fasader ha ett modernistiskt stramt uttryck och taklutningar skall vara flacka.

Brand

Med ett genomförande av både dp 09/20058, gårdshuset, och dp 07/20042, resten av kvarteret Sverre, skulle man ej kunna nå gårdshuset med maskinsteg för brandförsvaret. Utrymning i händelse av brand skulle då behöva ske med burna stegar. Dessa har en maximal höjd av 11 meter till fönsterbröstning vilket skulle nå våning fem i det aktuella projektet.

Om ett antal utformningslösningar används kan dock ytterligare ett våningsplan, våning sex, rymmas inom projektet:

- Byggnaden skall ha en ringa storlek, 16 lägenheter
- Lägenheterna skall vara av mindre storlek, 1 till 2 rum
- De översta våningarna, våning fem och sex, skall vara i etage med en mindre loftlösning
- Byggnaden skall ha loftgång
- Byggnaden skall ha avskilt trapphus
- Berörda våningsplan, fem och sex, skall brandskyddas med lämplig teknisk anordning som exempelvis konventionell sprinkler eller högtrycks-sprinkler.

Detta skall dock ses som ett avstegsfall från praxis och förutsätter att samtliga ovanstående förutsättningar är uppfyllda.

Avfallshantering

Idag hämtas fastighetens avfall via lastfaret under gården. Skulle förutsättningarna för avfallshämtning förändras finns en möjlighet att ändra användning av ett befintligt förrådsutrymme till soprum närmast infarten till Vaksalagatan. Sopbilen skulle då kunna stanna på Vaksalagatan vid infarten till gården. Lösningen skulle innebära en viss dragsträcka över befintlig trottoar och även behöva en ny lastzon på Vaksalagatan. Platsen ligger dock utanför planområdet och gatugregeringsfrågan styrs ej i detaljplan.

Vatten och avlopp

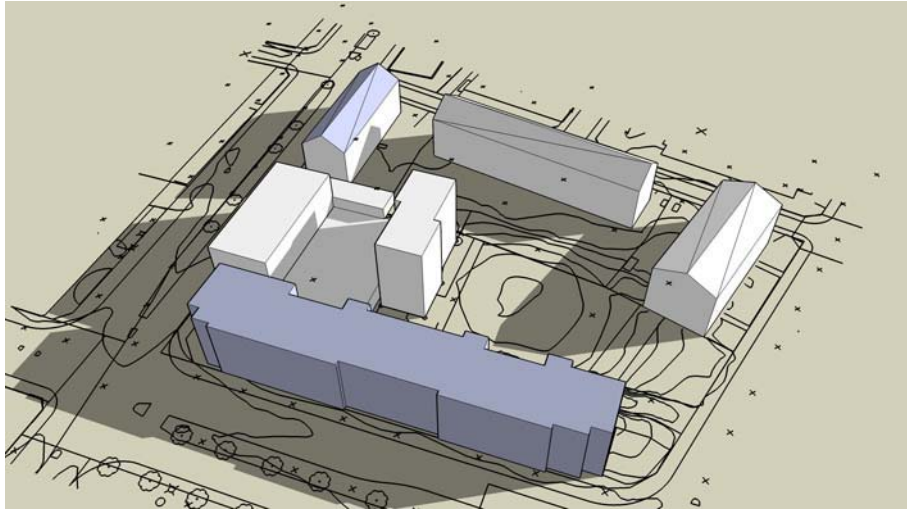
Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna anläggningen.

Solstudie

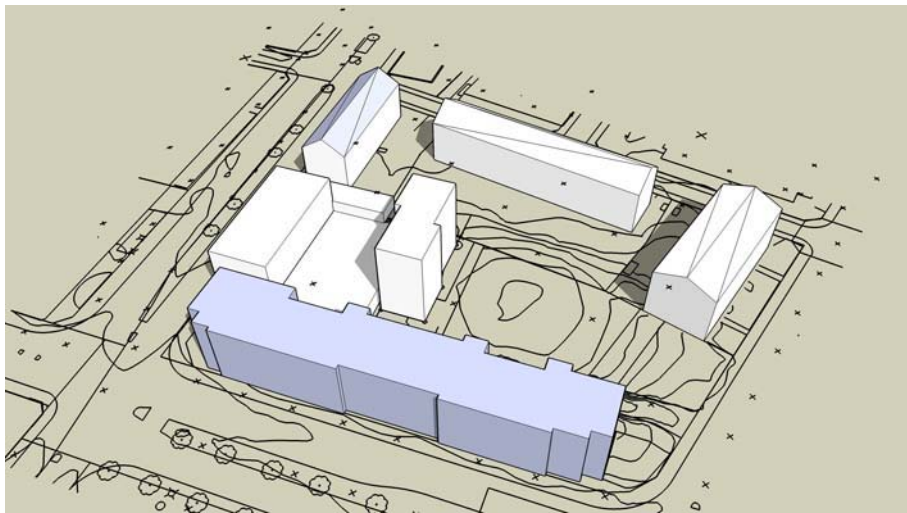
I viss mån kommer befintlig bebyggelse att påverkas av skuggning från den föreslagna nybyggnationen. Både gällande Översiktsplan för Uppsala stad, 2002, och samrådshandlingen för Översiktsplan för Uppsala kommun, 2010, pekar på möjligheten att med tillskott av bebyggelse genom ny- och tillbyggnad på kvartersmark tillföra värden till omgivningen. I det aktuella fallet skulle byggnadskompletteringen ske på mark som idag är otillgänglig på grund av innergårdens underbyggda konstruktion med stora höjdskillnader och öppna schakt. Därför skulle positiva rumsliga värden tillföras innergården. Detta får vägas mot viss ökad täthet och skuggning.



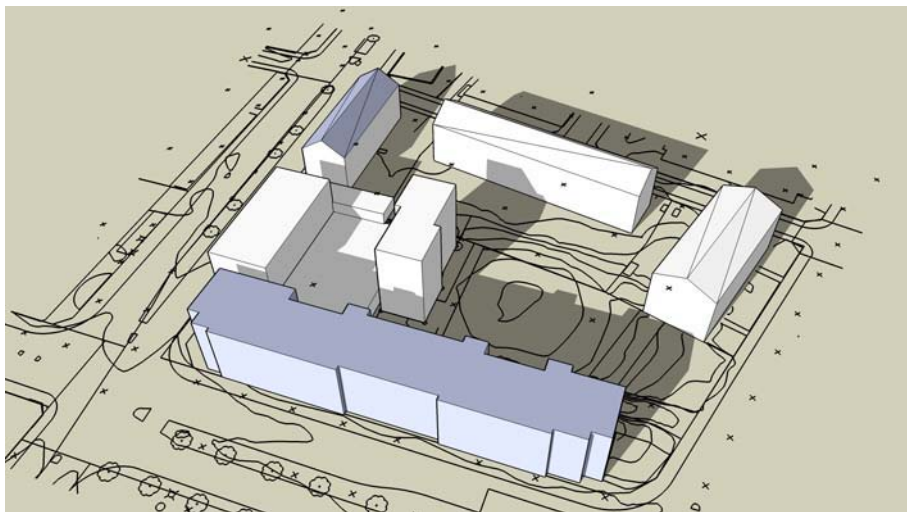
Sektion genom Väderkvarnsgatan / Botviksgatan, verket arkitekter.



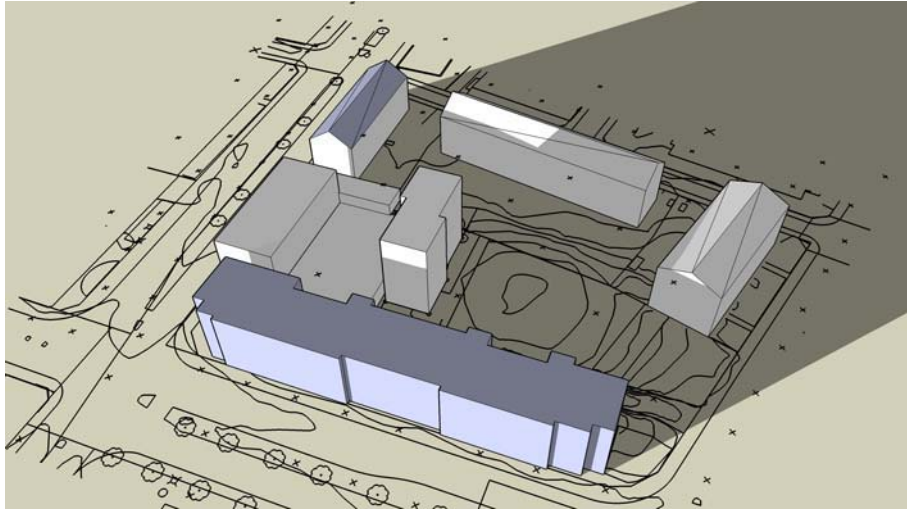
Vår- och höstdagjämning 08.00



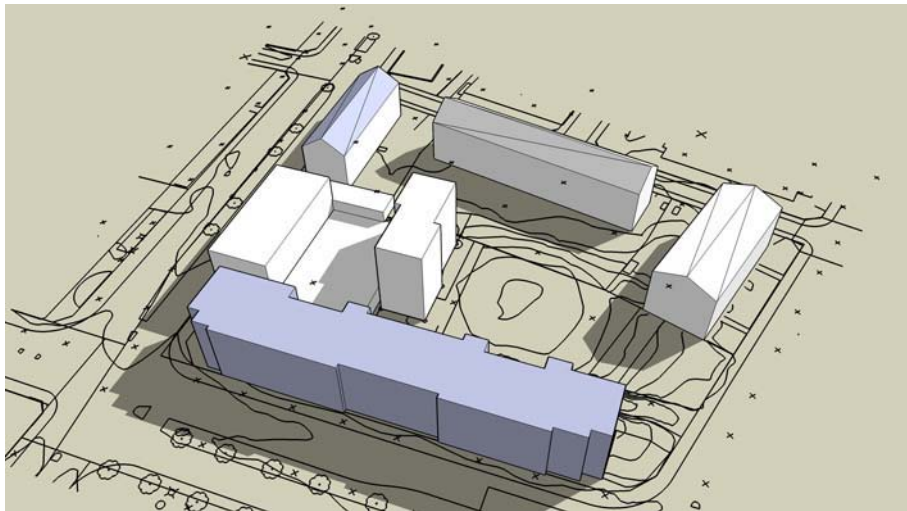
Vår- och höstdagjämning 12.00



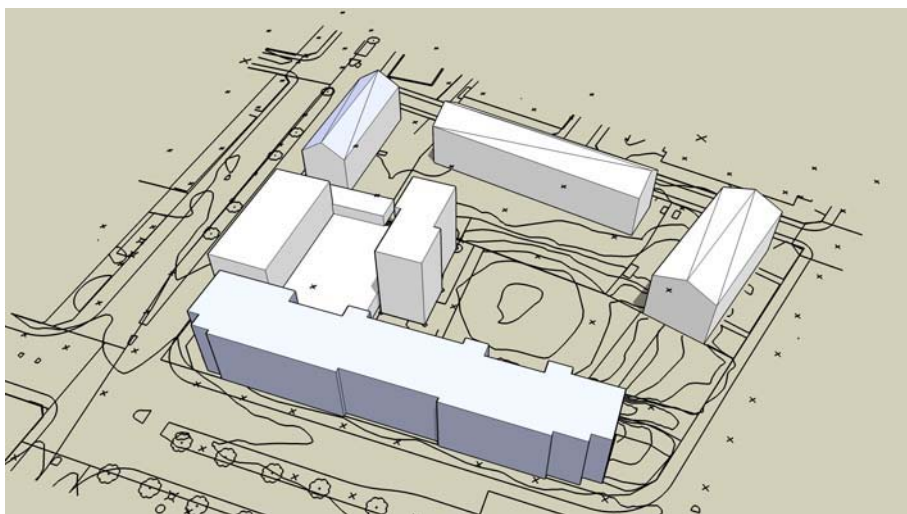
Vår- och höstdagjämning 16.00



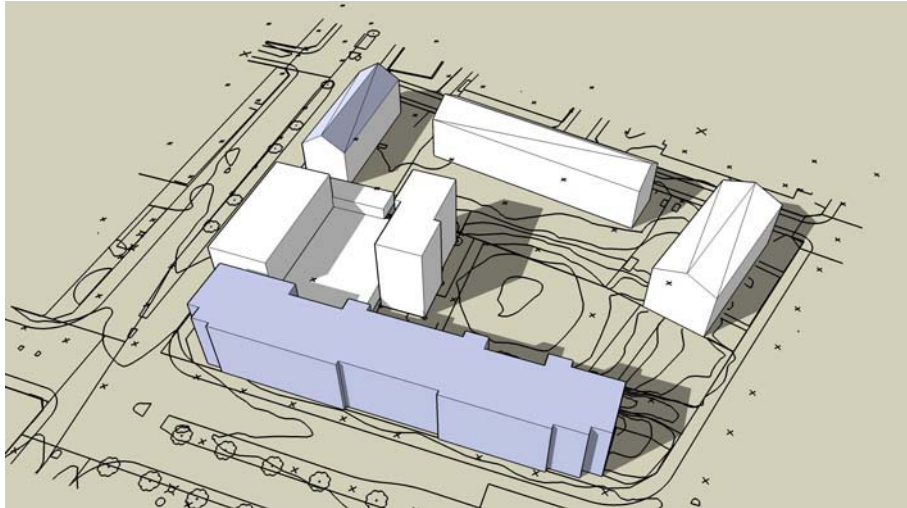
Vår- och höstdagjämning 18.00



Sommarsolstånd 08.00



Sommarsolstånd 12.00



Sommarsolstånd 16.00



Sommarsolstånd 18.00

Planens beteckningar

- BC Planen medger bebyggelse för bostads och centrumändamål. Centrumändamålet gäller byggnadens bottenvåning.
- I-V Planen medger bebyggelse i mellan 1 och 6 våningar räknat från gatunivå.
- gård Gård skall anordnas för omgivande bostadshus med angiven höjd, mellan 13,5 och 14,5 meter. Gården får underbyggas med våning för centrumändamål.
- parkering Parkering får anordnas i byggnads bottenvåning för bostads- och centrumändamål. Parkering skall lösas inom fastigheten. Om parkering för boendet beräknas som student/serviceboende på grund av lägenheternas begränsade storlek, 60 – 75 kvm, blir behovet för gårdshuset ca 6 platser.
- b Utformningen av gathuset mot Vaksalagatan skall vara sådan att minst hälften

av bostadsrummen har tillgång till tyst eller ljuddämpad sida men en ljudnivå på högst 50 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå.



Befintlig bebyggelse på fastigheten har ett modernistiskt uttryck med flacka taklutningar. För att ansluta till denna utformning begränsas taklutningen till 10 grader.



Högsta totalhöjd av byggnad räknat från Uppsalas nollplan. Som referens kan nämnas att Vaksalagatan ligger på en höjd av ca 10,5 meter över nollplanet.

f

Fönster får ej anordnas i fasad som vetter mot grannfastighet Fålhagen 5:3 och 5:5.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättas mellan Stadsbyggnadskontoret och Uppsalahem AB.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

Tekniska utredningar

Bullerutredning

Under detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram av Vectura. Utredningen täcker hela fastigheten och tar hänsyn till eventuella framtida byggnationer enligt pågående detaljplan för kv Sverre, dp 07/20042. Utredningen kan också användas som underlag i detaljplan för kv Sverre, dp 07/20042.

Utredningen visar att gårdshuset ligger under gällande gränsvärden både med och utan eventuell framtida bebyggelse mot Hjalmar Brantings väg samt påbyggnad av gathuset mot Väderkvarnsgatan.

Utan bebyggelse mot Hjalmar Brantings väg ligger bullernivåerna mellan 30 och 40 dB(A) på gårdshusets norra sida och mellan 40 och 50 dB(A) på dess södra sida. Med en byggnad mot Hjalmar Brantings väg går nivåerna ner till mellan 30 och 40 dB(A) runt hela gårdshuset.

Bostadsdelen i den mindre längan över infarten mot Vaksalagatan får bullervärden över gränsen, mellan 55 och 65 dB(A), vid fasaden mot Vaksalagatan. Denna del planeras i utformningsförslaget att innehålla gemensamhetslokaler för studenter och är ej avsedd för bostadsändamål. Byggnadens västra sida, mot gården, ligger på nivåer mellan 35 och 40 dB(A) medan den östra sidan, mot fastighetsgräns, ligger på mellan 40 och 55 dB(A).

Markföreningar

Inom kvarteret har det tidigare funnits en billackeringsfirma och ett tegelbruk. Risken för förorenad mark ska beaktas vid exploatering inom området.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att befintliga ledningar hålls tillgängliga under byggtiden. Kabelutsättning ska begäras innan markarbeten påbörjas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnden andra halvan av 2010. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i Uppsala.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2010

Ulla-Britt Wickström
planchef

Jessica Nyström
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande:	2010-11-18
Laga kraft	2011-10-27