

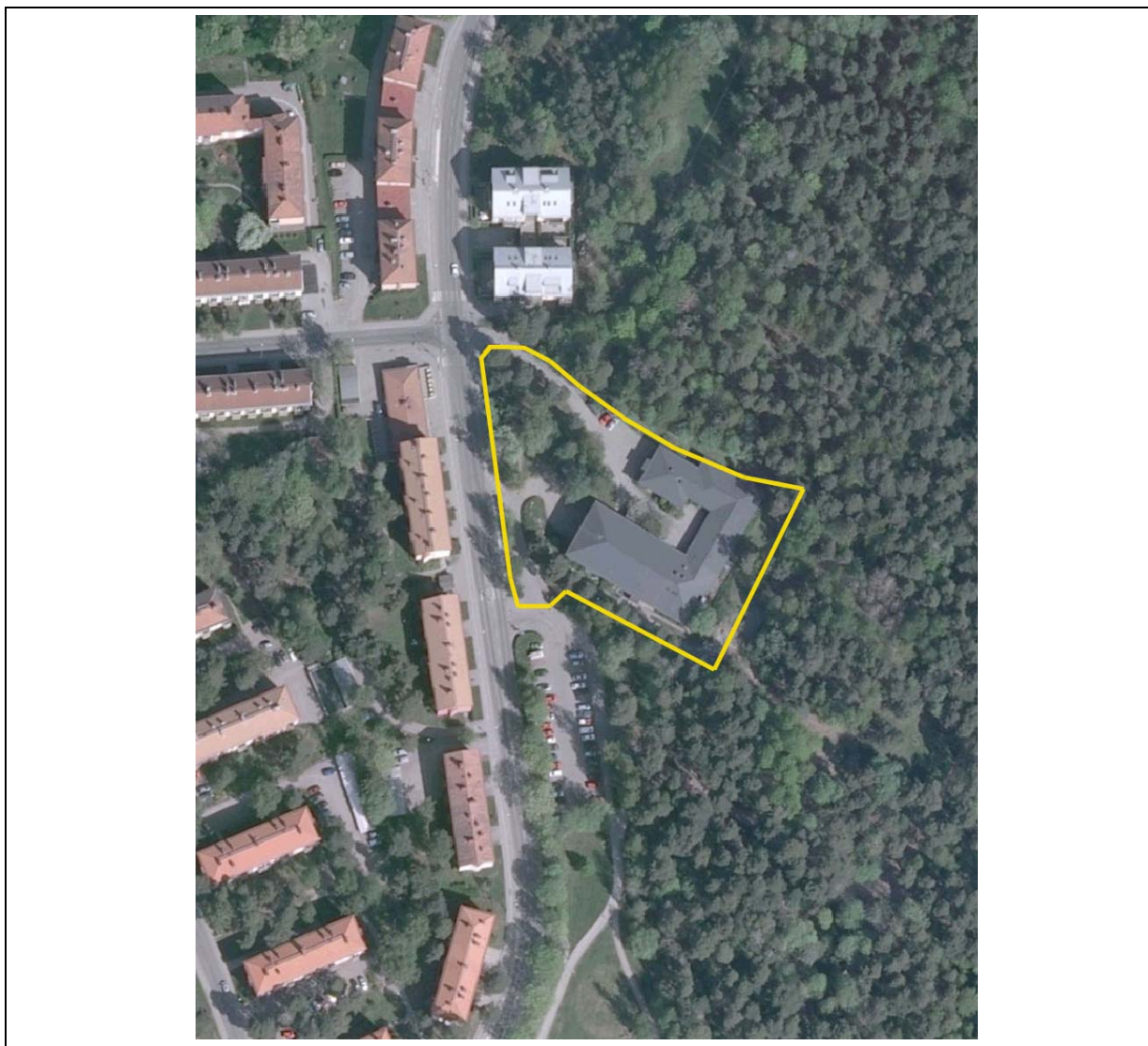
Diarienummer
2009/20012-1



Detaljplan för Kv Stenbrottet, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-04-23



Handläggare: Sofia Cedergren, telefon:018-727 46 58

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

| | |
|--|----------|
| DETALJPLAN FÖR KV STENBROTTET, UPPSALA KOMMUN | 1 |
| PLANBESKRIVNING | 1 |
| HANDLINGAR | 1 |
| Utställningshandlingar | 1 |
| Övriga handlingar..... | 1 |
| Läshänvisningar | 1 |
| Medverkande | 1 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 2 |
| Miljöbedömning enligt MB 6 kap..... | 2 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 3 |
| ÖP..... | 3 |
| Detaljplan | 3 |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 4 |
| Plandata, areal och markägoförhållanden | 4 |
| Allmän områdesbeskrivning | 4 |
| Föreslagen bebyggelse | 6 |
| Friytor..... | 8 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade | 8 |
| Mark och geoteknik..... | 8 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 8 |
| Hälsa och säkerhet..... | 10 |
| Teknisk försörjning | 12 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 13 |
| Stads- och landskapsbild | 13 |
| Kulturarv | 13 |
| Naturmiljö, rekreation och friluftsliv | 13 |
| Mark och vatten..... | 13 |
| Hälsa och säkerhet..... | 13 |
| Sociala aspekter..... | 13 |
| Tillgänglighet | 13 |
| Upplåtelseformer | 14 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 1 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 1 |
| Tidplan | 1 |
| Genomförandetid..... | 1 |
| Ansvarsfördelning | 1 |
| Huvudmannaskap | 1 |
| Avtal | 1 |
| FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 2 |
| Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm..... | 2 |
| UTREDNINGAR | 2 |
| Utredningar inför bygglovprövning/byggnmälan..... | 2 |
| Byggskedet..... | 2 |
| Ledningar | 2 |
| Dagvatten och masshantering..... | 2 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 3 |

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Utställningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbullerutredning (2011-02-15)

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

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. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandebeskrivningen 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. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljbrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Trafikbullerutredning har gjorts av ÅF-Ingemansson, Stockholm

Illustrationer och fotomontage är gjorda av Arcum arkitektkontor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för byggande av bostäder med inriktning på vårdboende och trygghetsboende. Planen reglerar även att byggnadernas bottenvåning utmed Norbyvägen skall inrymma lokaler för centrumverksamheter.

Planförslaget utgår delvis från befintliga husvolymmer med påbyggnad till totalt fyra våningar och nybyggnation med tre till fyra våningar. En skyddad innergård anläggs för utevistelse.

Projektet beräknas inrymma 64 lägenheter för vård och 30-40 lägenheter för trygghetsboende.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2010-01-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan genom att:

- detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- detaljplanen påverkar inte några skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga markområden
- detaljplanen berör inte några områden av betydelse för hushållning med natur och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- detaljplanen leder inte till några ökade störningar på omgivningen.
- detaljplanen visar, enligt framtaget planeringsunderlag för trafikbuller, att det är möjligt att med särskilda åtgärder uppföra en byggnad där gällande riktlinjer för buller uppfylls.
- detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Stenbrottet inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2010-01-28 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

För planområdet gäller Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun. Planområdet ligger inom nuvarande stadsbygd där bebyggelsekomplettering kan medges. I översiktsplanen 2010 (ÖP) står bl.a. att

- det i kommunen ska finnas ett brett utbud av bostäder med avseende på upplåtelseformer och bostadstyper
- bostäder med särskild service så långt möjligt ska integreras i ordinarie bostadsproduktion och lokaliseras med utgångspunkt en att de boende ska kunna aktivt delta i samhällslivet.
- längs stomlinjestråken prioriteras tillskott av bostäder, verksamheter och besöksfunktioner.

Planområdet ligger inom yttre vattenskydd vilket innebär att skyddsföreskrifter skall följas. I angränsning till planområdet finns reservat för framtida väg. Ett genomförande av planen bedöms inte äventyra de intressen som finns i ÖP.

Detaljplan



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1966.

För området gäller Pl 80A som vann laga kraft 1966-02-22. Detaljplanen medger byggnad i två våningar för centrumverksamhet och för garage.

Karlsrogatan har en ej genomförd förlängning till vattentornet samt en parkering mellan Norbyvägen och vattentornet. Del av det området har idag omvandlats till naturresevat.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i östra delen av Eriksberg, utmed Norbyvägen, och omfattar fastigheten Kåbo 42:1 på 5827 kvm. Fastigheten ägs av Brf Stenbrottet genom AB KJ Förvaltning.



Orienteringskarta för stadsdelen Eriksberg. Fastigheten Kåbo 42:1 ligger utmed Norbyvägen.

Allmän områdesbeskrivning

Eriksberg uppfördes i etapper från tidigt 1900-tal med egnahemsbyggen, arbetarbostäder och fram till 1950-tal med punkthus i tegel och betong. Planområdet gränsar närmast till Sommaro som byggdes under 1940-talet. Området består av flerfamiljshus och radhus, i kuperad terräng, väl anpassade till vegetation och topografi. Sommaro är ett bra exempel på 40-talets arkitekturstandard där husens fasader har goda proportioner och varm materialkaraktär.



Flerbostadshus i grannkvarteret utmed Lindesbergsgatan. .

Serviceutbud

Det lokala utbudet av service håller god nivå. Här finns bl a närlivs, hårfrisörer, tandläkare, optiker och veterinär.

Platsens och byggnadens bakgrund

I västra utkanten av Stadsskogen ligger kvarteret Stenbrottet. Stadsskogen som nu är ett av Uppsalas viktigaste natur- och rekreationsområden hade förr en helt annan och materiell betydelse. Stadsskogens skog gav då virke till vedbrand, husbyggen och finsnickeri. Skogens öppna marker gav bete åt stadsbornas djur sommartid samt foder för vintern, och dess bergiga områden sten till husgrunder och murar av olika slag. Stadsskogen har också haft stor betydelse ur botanisk synpunkt. Här har bl.a. Carl von Linné botaniserat under sina herbarier ner mot Gottsunda.



Planområdet ligger väster om Stadsskogen. Bilden visar endast del av Stadsskogen.

Under lång tid har de bergiga delarna av Stadsskogen utnyttjats som stentäkter för Uppsalas stads behov. Runt om i skogen ser man fortfarande spår efter täktverksamheten i form av hål efter uttagen sten, hål som oftast är vattenfyllda. De större täkterna är idag igenfyllda. Under en följd av år fram till 1915 anordnade Fattigvårdsstyrelsen i Uppsala nödhjälpsarbeten för behövande i form av stenhuggning och makadamslagning i Stadsskogen. Från år 1915 finns en redovisning som talar om att 343 dagsverken lagts ned på stenborring samt att 55 löpmeter kantsten, 1 294 m² nubbsten och 1.83 hl makadam levererats till Uppsala stad.

Täktverksamheten upphörde i stort sett år 1916 samtidigt som skogsavverkningen modifierades genom att ett beslut i drätselkammaren, vilket innebar att Stadsskogen nu skulle bli en riktig stadspark. I nuvarande kvarteret Stenbrottet fortsatte man dock att ta ut sten ända fram till tiden för andra världskriget. Täktverksamheten drevs nu av en arrendator. I början av 1950-talet köpte firman KJ Bygg AB stenbrottet av kommunen. Eftersom det fanns ett stort behov av parkeringsplatser i och med bilismens genombrott och att Sommaro och senare Eriksberg byggdes ut, uppförde firman efter propå ett parkeringsgarage i två plan med plats för 70 bilar i stenbrottet. I mitten av 1960-

talet lät byggnadsfirman efter framställning från kommunen uppföra en fritidsgård på parkeringsgaraget. Ungdomsgården stod klar 1969. Efter att ungdomsgården hade lagts ned användes huset till förskoleverksamhet och därefter som kontor för kommundelsförvaltningen i Eriksberg. Än i dag hyr Uppsala kommun lokaler i byggnaden, som numera ägs av Bostadsrättsföreningen Stenbrottet. Dagens byggnad är uppförd i betong, tegel och trä med ett flackt takpappsbeklätt sadeltak. Byggnaden ligger väl anpassad i terrängen.



Nuvarande byggnad skymtar mellan träden

Föreslagen bebyggelse

BCD

III-IV

v₁

På befintlig garageanläggning, som är insprängd i sluttningen, uppförs den föreslagna nybebyggelsen, en huskropp i fyra våningar för vårdboende och trygghetsboende. För att möta upp terrängens höjdskillnad byggs två suterrängvåningar under en mindre del av vårdboendet. Resultatet blir god tillgänglighet då hela vårdboendet kan nås från gatuplan från en samlad entré med hiss till samtliga våningsplan. Huskroppen blir en väl anpassad byggnad som utnyttjar terrängens höjdskillnader.

<+0,0>

P₁

Byggnaderna utmed Norbyvägen är anpassade till gaturummets skala med tre- till fyra våningar och begränsas i höjd genom en högsta totalhöjd. Den södra flygeln förlängs så att gaveln ansluter med en trevåningsbyggnad till Norbyvägen. I kvarterets norra del föreslås en fristående byggnad i fyra våningar mot Norbyvägen. Den fristående byggnadens långsida och den södra flygelns gavel placeras parallellt med Norbyvägen.



Illustration – situationsplan. ARCUM



Fasadvy mot Norbyvägen.. Vyn visar kv Gläntan till vänster och föreslagna bebyggelsen för kv Stenbrottet till höger. Illustration ARCUM

Detaljplanen inrymmer möjlighet till ett vårdboende med 64 vårdlägenheter kombinerat med lägenheter för trygghetsboende motsvarande 30-40 lägenheter. Bebyggelsen utformas med utgångspunkt från de behov som en vård- och trygghetsboendeverksamhet förutsätter. Vårdboendets faciliteter i form av restaurang, läkare, vårdservice, tvätt och städ mm kan även erbjudas de som har lägenheter i trygghetsboendet och kanske även till boende i närområdet.

Terrängen är kuperad med drygt fem meters höjdskillnad mellan Norbyvägen och den nivå som befintlig bebyggelse ligger på. För att uppnå full handikapptillgänglighet trappas vårdanläggningen genom sluttningsvåningar ned till gatuplanets nivå där hissar ansluter till samtliga våningsplan.

Boendet grupperas kring en innergård som terrasseras och anpassas till markens lutning. Gårdarna ger förutsättningar för lugna och ostörda utemiljöer samt plats för grönska och aktiviteter för de boende. Utåt vänder sig bebyggelsen mot Stadsskogen som bildar en lummig och naturnära inramning av boendet samtidigt som den utgör en komplettering till bostadsgårdarna, för utevistelse.



Illustrationsbild. Den nya bebyggelsen närmast Norbyvägen är anpassad till omgivande bebyggelses karaktärsdrag. Fotomontage ARCUM.

Byggnaderna längs Norbyvägen ska innehålla lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen. Den planerade bebyggelsen ligger intill etablerad stomlinje för busstrafik och det finns restauranger och annan service längs gatan. Tillsammans med etablerad service kan det här skapas förutsättningar för ett lokalt centrumstråk. Den planerade vårdanläggningen kan också bidra med underlag för nya servicefunktioner.

Gestaltungsprinciper:

- p₁ • Byggnaderna mot vägen ska placeras utefter förgårdsmark, parallellt med Norbyvägen.
- f₁ • Fasader på byggnaderna mot Norbyvägen ska vara av puts utan synliga fogar. Syftet är att de visuellt ska samspela med den befintliga 40-talsbebyggelsen mitt emot.
 - Takmaterial av tegel/tegelliknande betongtakpannor eller falsad plåt för bebyggelsen utmed Norbyvägen.
 - Lokaler i bottenvåning ska ha fönster ut mot gatan.
- f₂ • Färg och material anpassas till omgivande bebyggelse och natur. Syftet är att byggnadskroppen visuellt ska harmoniera med omgivningen i material och färgskala.
- v₂ • Balkonger ska vara smäckra och delvis genomsiktliga med max 2,2 meters djup. Inglasningar av balkonger ska vara enhetlig.

Friytor

- n₁ Den föreslagna bebyggelsen har samma yttre avgränsning mot Stadsskogen som den befintliga bebyggelsen. Planområdet innehåller en del naturmark som skall bevaras, och undantas för bebyggelse genom prickmarkering. Där får heller inte markens höjd ändras eller träd fällas.
- gård Gårdsmiljön förändras och anläggs för de boendes behov av utevistelse. På innergården anordnas utemiljö för vårdboende där ljudnivåerna understiger riktvärdet på 70 dB (A) maximal ljudnivå. Planteringar och plats för utevistelse ska finnas på gården.
- e 00 Begränsning av byggnadernas bruttoarea är en faktor som bland annat styr innergårdens kvalitet. Högre och smalare hus ger större gård medan lägre och bredare hus gynnar ljusinsläppet på gården.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) skall nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

Mark och geoteknik

Fastigheten ligger på mark som till största delen utgörs av berg, morän och sand med mindre inslag av lera. Från en höjd på ca +38 meter över nollplanet i öster, faller marken till ca +32 meter över nollplanet i väster mot Norbyvägen.

Planterbart bjälklag

Den övre terrasserade gårdens höjd bestäms med en maximal byggnadshöjd och ska anordnas med sådant bjälklag att planteringar kan ske på den. Nödvändiga funktioner kan inrymmas under. Den mellersta gården får ej bebyggas. Del av taket på garaget, vid den mellersta gårdens södra del, avses vara kvar och bekräftas med en maximal byggnadshöjd. Planterbart bjälklag får anläggas på den delen.

Trafik och tillgänglighet

Utfartsförbud

Parkering, angörning och utfart

Planområdet ligger utmed Norbyvägen, som har en uppskattad trafikmängd om 6500 fordon/veckomedeldygn. Angörning och utfart för olika typer av transporter till fastigheten kommer att ordnas på ett trafiksäkert sätt.

Planområdet får ca 60 parkeringsplatser i befintligt garage för boende och för de anställda.



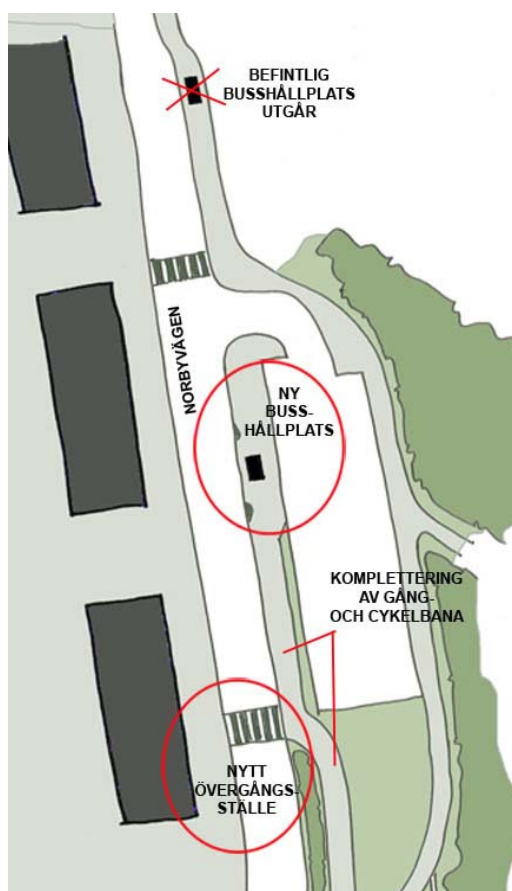
Norbyvägen. Gång- och cykelbana.

Gång- och cykelväg

GATA

Parallellt utmed Norbyvägen går både gång- och cykelväg. Cykelvägen går delvis på privat fastighetsmark där cyklar samsas med bilar till och från fastighetens garage. Cykelbanan framför fastigheten kommer att förläggas utmed gångbanan för att skapa ett renodlat stråk för gång- och cykeltrafik. Planförslaget innebär även en viss markreglering där mark förs över till kommunal ägo.

Cykelbanan fortsätter sedan i nuvarande sträckning in mot stadsskogen och bort mot Eriksberg. En passage för bilar över cykelbanan in på fastigheten finns kvar. Cykelbanan och infarten utformas så att sikten blir god för alla trafikantgrupper.



Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning med stomlinje för buss. Busshållplatsen flyttas söder ut för att öka trafiksäkerheten vid fastighetens ut- och infart men även för att minska bullerstörning.

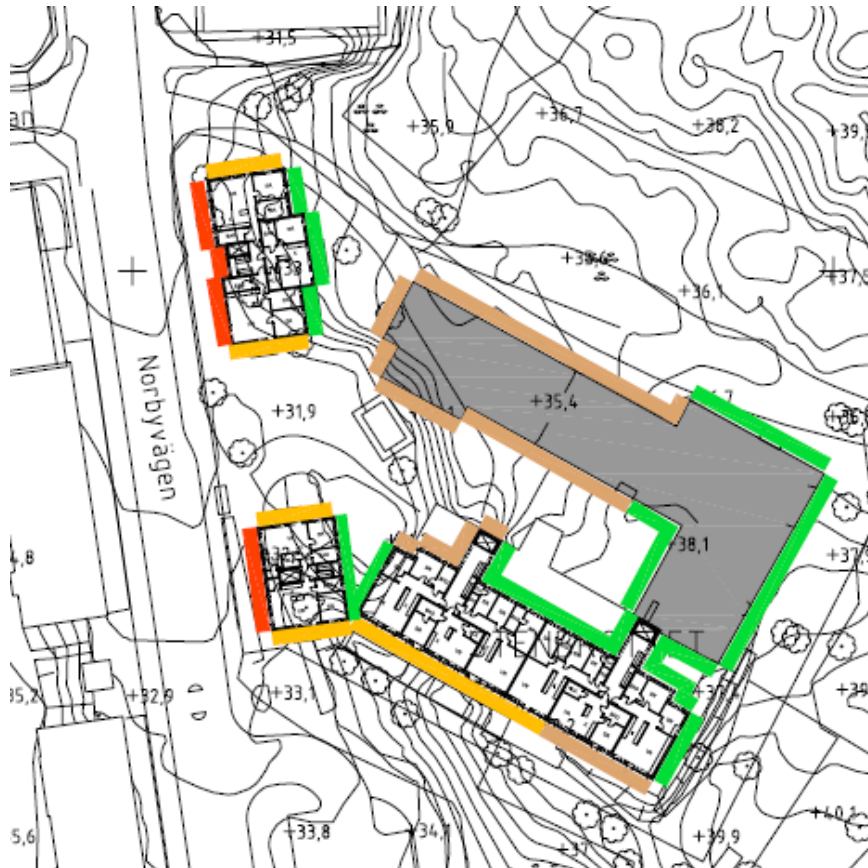
Flytten innebär att en ny gång- och cykelbana anläggs samt viss komplettering av belysning.

Illustration visar ny placering av busshållplats.

Hälsa och säkerhet





Trafikbuller

Norbyvägen som trafikeras av 6500 fordon/veckomedeldygn ger upphov till buller. En trafikbullerutredning för planförslaget har gjorts av ÅF-Ingemansson (2011-02-15) beräknat på trafiksiffror för år 2020, som uppskattas till 8000 fordon/vmd.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

| | |
|---|---------------|
|  | 61 – 65 dB(A) |
|  | 56 – 60 dB(A) |
|  | 51 – 55 dB(A) |
|  | ≤ 50 dB(A) |

Illustrationer från trafikbullerutredningen utförd av ÅF-Ingemansson, Stockholm 2011.

Byggnaderna utsätts för måttliga bullernivåer från vägtrafiken. Vid de mest utsatta fasaderna fås värden upp mot 65 dB(A) ekvivalentnivå och ca 80 dB(A) maximal ljudnivå. Med föreslagna byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder och vårdlokaler som uppfyller Boverkets krav på ljudkvalitet erhållas.

Uteplatser

I *Trafikbuller och Planering* anges riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå på uteplats. Kvalitetsmålet anges då till högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad. I Boverkets allmänna råd rekommenderas att om ekvivalentnivån på byggnadens trafiksida är över 60 dB(A) så bör ekvivalentnivån på gårdssidan vara högst 50 dB(A) åtminstone på gårdsytorna.

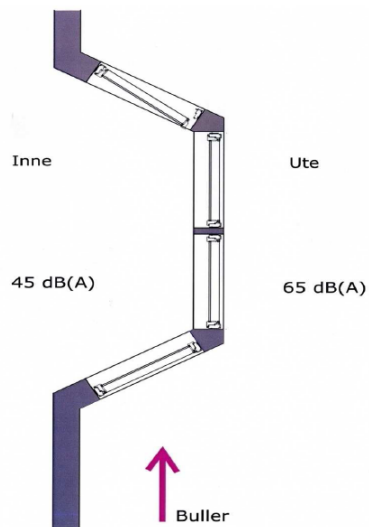
De byggnader i planen som får över 60dB(A), de två byggnaderna närmast vägen, får högst 50 dB(A) på gårdssidan, gårdsytan och på uteplatser på gårdsytan. Övriga byggnader har lägre än 60dB(A) vid fasad men får dock högst 50 dB(A) på hela den planerade anlagda

gårdsytan.

Tekniska lösningar

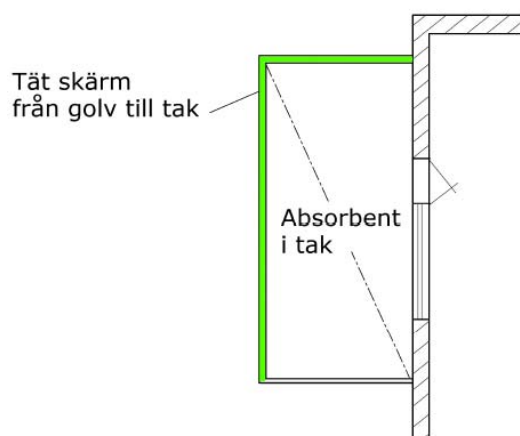
Genom att förse rum med burspråk kan, beroende på ljudinfallets riktning och bullerregnets styrka, upp till 15 dB(A) dämpning av bullernivåerna erhållas vid ett fönster i burspråket. Genom att förse ett eller flera rum i lägenheten med burspråk kan målet inne med vädringsöppet fönster innehållas. Detta är en lösning som är mycket vanligt använd och godkänd av Boverket.

Exempel på burspråk



Principskiss på burspråk för åtgärder i fasad

Med lokala bullerskydd på balkongen samt ljudabsorbenter i balkongtaken kan, beroende på ljudinfallets riktning, upp till 15 dB(A) dämpning av bullernivåerna erhållas vid fönster som vetter mot balkongen. En avskärning som omfattar tätt räcke samt högst 75 % av ytan mellan balkongräcket och balkongtaket accepteras. Denna metod, som troligen är den mest använda tekniska lösningen, är godkänd av Boverket.



- b₁ Högst 55 dB(A) vid samtliga boningsrum
Enkelsidiga lägenheter mot gården får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid alla boningsrum.
- Enkelsidiga lägenheter mot den sydvästra fasaden får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid alla boningsrum om dessa förses med burspråk, balkong med lokala bullerskydd eller balkong med täta räcken och ljudabsorbent i taket.
- Genomgående lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid samtliga boningsrum om boningsrummen mot den sydvästra fasaden förses med burspråk, balkong med lokala bullerskydd eller balkong med täta räcken och ljudabsorbent i taket.
- Högst 50 dB(A) vid minst ett fönster i minst hälften av boningsrummen
Genomgående lägenheter med minst hälften av boningsrummen mot gården får högst 50 dB(A) ekvivalentnivå vid dessa boningsrum.

- BCD En flexibilitet finns i detaljplanen för att, i det fall bullerkraven för bostäder enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 inte kan uppnås mot den mest bullerutsatta delen, kunna skapa utrymme för vård eller centrumverksamheter.

Brand

I bygglov/byggnämnan redovisas hur fastigheten och dess byggnader ska göras tillgängliga för brandsläckning och nödutrymning.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd. Radonhalten skall undersökas före varje deletapp med efterföljande lämplig åtgärd.

Yttre vattenskyddsområde

Området är känsligt för föroreningar då det ingår i yttre vattenskyddsområde. Dagvatten skall tas omhand och ledas till det kommunala dagvattensystemet. Särskilda skyddsföreskrifter som gäller för arbeten inom vattenskyddsområden ska iakttas under byggskedet. Markfyllning får endast göras med godkända massor.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen

Värme

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområdet. Den nya byggnaden kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

- E Inom planområdet finns en telestation, vilket bekräftas i planen med ett område E.

Avfall

Påkörningsolyckor ska minimeras genom att avfallshämtning blir möjlig att genomföra utan backningsrörelser inom kvarteret. Av arbetsmiljöhänsyn ska hämtfordon kunna köra ända fram till angöringsplats vid soprum för pålastning av avfall. Angöringsplatsen för hämtfordonen ska ligga i samma nivå som soprummet.

PLANENS KONSEKVENSER

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att tidigare garagebyggnad omvandlas och kompletteras med bostadsvåningar för att skapa vårdboende och trygghetsboende. Gaturummet blir mer definierat och inramat med föreslagen nybyggnad mot gatan. Lokaler i bottenvåningen vänder sig utåt gatan. Byggnaderna samspelar med de befintliga byggnaderna på andra sidan Norbyvägen och har utmed gatan likvärdiga byggnadshöjder. Mot Stadsskogen tar byggnaden hänsyn till och harmonierar med naturen i material och färgskala.

Byggnadens slutgiltiga utseende och bedömning av den arkitektoniska kvaliteten görs i samband med bygglovprövningen. Särskild omsorg skall läggas på mötet mellan byggnaderna.

Kulturarv

Planområdet ligger i närhet av kv Sommaro som är klassad som värdefull bebyggelsemiljö. Det förslagna bebyggelsen ligger utanför avgränsningen och bedöms inte negativt påverka de värden som gäller för Sommaro.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Planområdet angränsar till Stadsskogen som är naturreservat. Planförslaget innebär inga intrång eller på annat sätt ianspråkta värden.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddet för kommunens råvattentäkt, och råddande skyddsföreskrifter skall följas.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder, vårdlokaler och uteplatser skapas som uppfyller Boverkets krav på ljudkvalitet.

Trafik

Planens genomförande innebär en förbättrad situation för cyklister genom att cykelbanan utmed fastigheten förläggs utmed med gångbanan istället för dagens samutnyttjande med infartstrafiken till parkeringsgaraget.

Byggskedet

Byggskedet kan komma att ge upphov till störningar för närboende.

Sociala aspekter

Stadsdelen Eriksberg är en väl fungerande stadsdel med en blandad åldersfördelning. Området upplevs som tryggt och med möjlighet till stadsliv, med varierat utbud av service, näringsverksamhet och mötesplatser. Planförslagets genomförande innebär att antal människor som rör sig i området ökar och att den sociala tryggheten därmed kan öka.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta gäller även utomhusmiljöer. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet.

Upplåtelseformer

Vårdplatserna avses hyras ut av fastighetsägaren. Trygghetsboendelägenheter avses upplåtas med bostads- alternativt äganderätt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2011 för antagande

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Sofia Cedergren
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

| | |
|-------------|------------|
| samråd | 2010-02-25 |
| utställning | 2010-07-01 |

Antagen av byggnadsnämnden: 2011-03-24

Laga kraft: 2011-04-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas första kvartalet 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar såsom exploatör för exploateringen genomförande. Kommunen utför ombyggnader på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera exploatörens ansvar för att bekosta de ombyggnader inom allmän plats som blir en konsekvens av planen, samt överföring av gatumark till kommunen.

Följande åtgärder ska bekostas av exploatören och ska regleras i exploateringsavtalet:

- Den tillgänglighetsanpassade busshållplatsen som idag angränsar till planområdet flyttas och anläggs cirka 70 meter söderut.
- Den befintliga gång- och cykelbanan som idag delvis går över tomtmark anläggs istället utmed kantsten framför de planerade entréerna.
- Ett nytt övergångsställe över Norbyvägen ska anläggas cirka 60 meter söder om infarten till parkeringsområdet. Detta ska utrustas med mittrefuger och belysning.
- Mellan parkeringsområdet och Norbyvägen anläggs en cirka 100 meter lång gång- och cykelbana som ansluter till befintlig gång- och cykelbana i söder.
- Den nya gång- och cykelbanan ska belysas utmed en sträcka av cirka 40 meter mellan platsen för nytt övergångsställe och anslutning till befintlig gång- och cykelväg i söder
- De befintliga övergångställena som angränsar till planområdet ska tillgänglighetsanpassas.
- I samband med flytten av busshållplatsen i anslutning till planområdet ska den hållplats som idag ligger vid korsningen Norbyvägen-Lindsbergsvägen (i norrgående körriktning) tas bort. Den yta som därigenom blir kvar ska återställas genom plantering av buskar eller träd utmed kantsten.
- De ytor som angränsar till fastigheten Kåbo 42:1, mellan fastigheten Kåbo 42:1 och parkeringen till naturreservatets entré, ska iordningsställas i syfte att åstadkomma en utemiljö i samklang med den nya bebyggelsens standard. Ytan ligger utanför naturreservatet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Tidigare kvartersmark som planläggs som allmän plats ska regleras över från exploatörens fastighet Kåbo 42:1 till kommunens fastighet Kåbo 1:36.

Fastigheten Kåbo 42:1 kan genom avstyckning delas i två fastigheter för bostäder respektive vårdboende. Gemensamhetsanläggning för garage och angöring mm kan inrättas för de båda fastigheterna.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/byggnämnan

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Sökning efter ledningsägare i aktuellt område har skett via hemsidan *Ledningskollen.se* 2009-10-08. Följande har svarat att de har intressen i området:

Vattenfall Services Nordic AB
Vattenfall Värme Uppsala
Uppsala vatten och avfall AB
Skanova
IP-Only Telecommunication AB

Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatören skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Exploatören bekostar eventuell flytt av kablar.

Ledningsägare kan begära servitut eller ledningsrätt för allmänna ledningar och telestation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken.

Dagvatten och masshantering

Området är känsligt för föroreningar då det ingår i yttre vattenskyddsområde. Dagvatten skall tas omhand och ledas till det kommunala dagvattensystemet. Särskilda skyddsföreskrifter som gäller för arbeten inom vattenskyddsområden ska iakttas under byggskedet. Markfyllning får endast göras med godkända massor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören har det samlade ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen och dess konsekvenser. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kommunens kostnader för ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen skall av exploatören erläggas som en exploateringsersättning till kommunen. Mark för allmän plats överlämnas till kommunen utan ersättning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2011 för antagande

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Sofia Cedergren
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

| | |
|-------------|------------|
| samråd | 2010-02-25 |
| utställning | 2010-07-01 |

Antagen av byggnadsnämnden:

2011-03-24

Laga kraft:

2011-04-23