

Detaljplan för  
Kv. Blåsenhus, delområde 3, del av Kåbo 5:1 och Kåbo 5:7  
Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

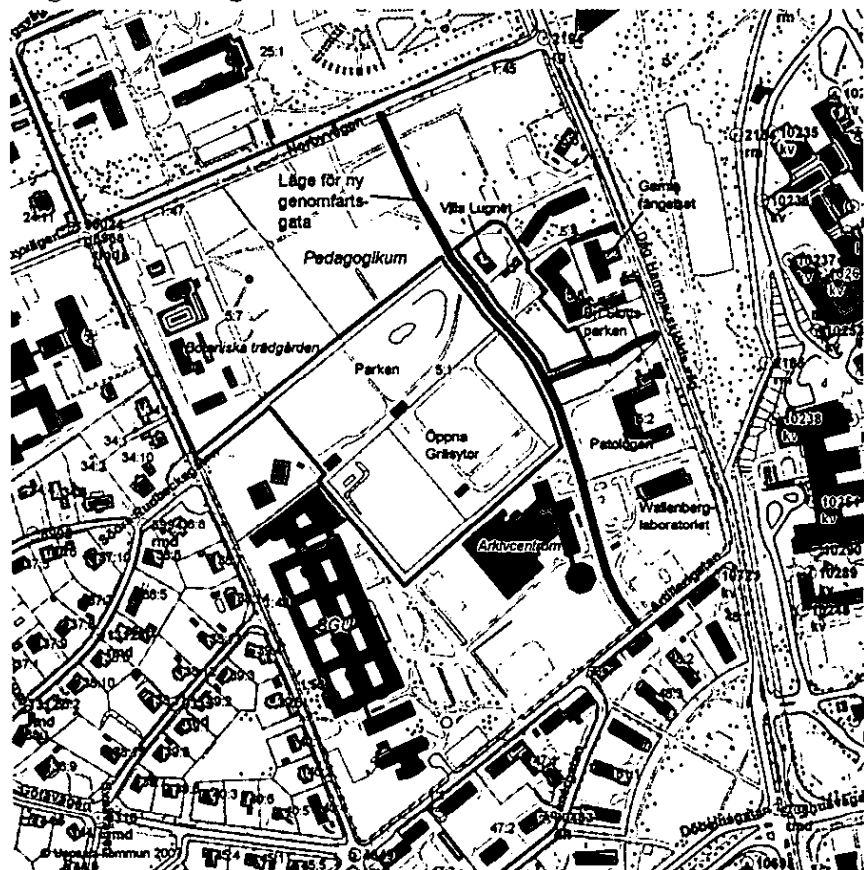
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för nybyggnation av institutionsbyggnader, kontor och övriga verksamheter kopplade till universitetet, att möjliggöra byggnation av en ny motionsanläggning samt att ge riktlinjer för den befintliga parken och omgivningen kring kulturmiljön Villa Lugnet.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning



Planområdet ligger inne i kv. Blåsenhus. Området kommer att delas av en ny central gata som går genom kvarteret mellan Norbyvägen och Artillerigatan. Den största delen av planområdet ligger väster om den nya gatan mellan Pedagogikum som är under uppförande, och Arkivcentrum. I norr avgränsas området av gång- och cykel-

stråk, i väster av Geocentrum och SGU och i öster av den nya genomfartsgatan. Det område som ligger öster om den nya gatan innefattar Villa Lugnet och dess omgivning. Villa Lugnets tomt gränsar mot Kåbo 5:4, Vasakronans fastighet som idag hyrs av Vägverket, Kåbo 5:5, Gamla fängelset som ägs av Miab samt Kåbo 5:8, bostadsrättsföreningen Slottsparken. Huvuddelen av planområdet ligger inom Kåbo 5:1, en mindre del som utgör cykelstråket ner mot Villavägen ligger på Kåbo 5:7.

#### **Areal**

Planområdet är ca 44 500 m<sup>2</sup>

#### **Markägförhållanden**

Kåbo 5:1 ägs av Akademiska hus. Kåbo 5:7 ägs av Statens fastighetsverk.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktliga planer och Program**

Översiktplanen för Uppsala stad (2002) anger att området bör rymma institutionslokaler och kontor. Bostäder som med fördel kan tillgodose forsknings- och utbildningsbehov, kan förläggas i delar av kvarteret.

Ett program för kvarteret Blåsenhus togs fram 2004. Programmet var föremål för samråd hösten 2004 och samrådsredogörelsen godkändes av byggnadsnämnden 2005-02-17.

Huvudinriktningen i programmet följer riktlinjerna i Översiktsplan för Uppsala Stad 2002.

#### **Program för planområdet**

I programmet framgår att området även fortsättningsvis i huvudsak skall användas för universitetets behov av typen undervisning, forskning och kontor. Större delen av den obebyggda marken kan bebyggas. De riksintressen som finns i området tillvaratas genom att området får en grön karaktär. Det är dock mycket viktigt att de olika kvarterens bebyggelse bildar en sammanhängande och varierad stadsdel där husen samspelar med varandra och med omgivande gator och parker.

Stora sammanbyggda institutioner liknande BMC skall undvikas eftersom de ger en alltför storskalig karaktär med dåliga möjligheter att röra sig i området. En mycket tät kvartersstad utan grönska är inte heller lämplig, eftersom Kåbo och institutionsbältet mellan Ekonomikum och Ångströmlaboratoriet är en stadsdel med grön och öppen karaktär.

Arkitekturen skall vara god med vackra hus och långsiktigt hållbara material. Bebyggelsen skall vara varierad i både utformning och utseende. De nya husen föreslås få en byggnadshöjd på 4-5 våningar. Enstaka byggnader kan bli högre. I anslutning till kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan en anpassning av byggnadshöjden innebära att hushöjden blir lägre än 4 våningar.

Planområdet föreslås delas in i ett flertal mindre kvarter. Viktiga byggnader och målpunkter skall markeras och siktlinjer skall tillvaratas. Antalet infarter ökas och det blir möjligt att köra igenom kvarteret mellan Norbyvägen och Artillerigatan via den nya genomfartsgatan. De genomgående vägarna skall ha gatukaraktär. Såväl gator som parkeringar bör vara trädplanterade för att ge området en grön karaktär. En park anordnas centralt i kvarteret.

### **Parallella uppdrag**

Akademiska Hus genomförde 2004 parallella uppdrag med sex arkitektkontor. Uppdraget gällde att ta fram idéer och utvecklingsmöjligheter utifrån en grov struktur för hela kvarteret Blåsenhus. Resultatet av uppdraget ligger delvis till grund för det program som togs fram 2004.

### **Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden**

Området omfattas av Pl 60 som är från 1945. Detaljplanen omfattar större delen av Kåbo där kv Blåsenhus endast utgör en liten del. De enda planbestämmelser som finns är att marken skall användas för allmänt ändamål och att byggnadshöjden får vara högst 15,0 meter. Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som innebär att verksamheten ska bedrivas av offentlig huvudman, dvs kommun, landsting eller stat.

I kvarteret Blåsenhus norra del mot Norbyvägen gäller även detaljplan för Pedagogikum antagen 2006. En ny detaljplan har antagits för en central gata genom kvarteret Blåsenhus. Den planerade gatan löper parallellt väster om Dag Hammarskjölds väg och kommer att fungera som matargata för de nya institutionerna, den nya motionsanläggningen och de befintliga verksamheterna inom området.

Området ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt i Uppsalaåsen vilket innebär bl a att byggnader och andra anläggningar ej får förläggas så att de skadar grundvattnet.

### **Krav på miljöbedömning**

#### *Lagkrav*

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### *Samlad bedömning och motiverat ställningstagande*

Byggnadsnämnden avser att i samband med beslut om samråd ta ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara i överensstämmelse med översiktsplanen och den föreslagna utformningen tar hänsyn till områdets kultur-och landskapsvärden och bedöms därmed inte innebära negativ påverkan på stadsmiljön eller naturmiljön.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2008-01-17 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. (*Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret*).

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplan för Kv Blåsenhus, delområde 3, inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Kv. Blåsenhus och dess närmaste omgivning ligger i en del av Uppsala som har en grön helhetskaraktär. Botaniska trädgården, Slottsbacken och Fängelseparken ansluter i princip till området och inom gångavstånd ligger Engelska parken, Gamla kyrkogården, Stadsskogen och Stadsträdgården.

Detaljplaneområdet är relativt plant. I området finns stora, öppna gräsytor samt en liten park där Botaniska trädgården anlagt en gräsplan och planterat en del ovanliga träd. Parken som idag finns i områdets norra del är i ÖP 2002 markerad som "park och närnatur".



*Parken*

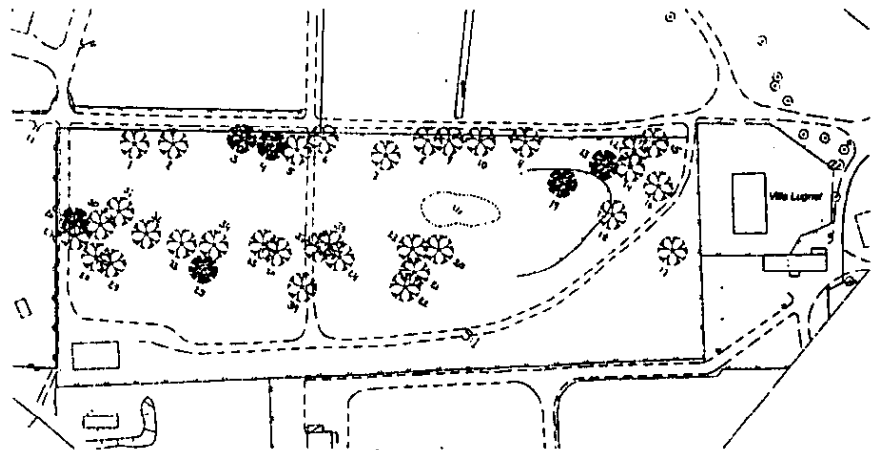


*Öppna gräsytor*

I dagsläget är parken dold och instängslad och fungerar inte som en park för allmänheten. I planeringen kommer parken att definieras som allmän platsmark, men kommunen kommer ej att vara huvudman för parken. Parken kommer att rustas upp och utgöra en viktig del av helheten tillsammans med de nya byggnaderna. Parken bildar ett grönt stråk mellan slottsbacken och Botaniska trädgården och skapar också en helhet med Villa Lugnet som får utgöra en visuell fond i parkens östra del. I och med upprustningen kommer tillgängligheten för allmänheten att förbättras. Staket, som uteslänger allmänheten från parken får ej uppföras.

De träd som finns i parken har inventerats av Botaniska trädgården. Marklov krävs för fällning av träd markerade som extra skyddsvärda. Samråd med Botaniska trädgården skall hållas innan marklov ges. Bevarandevärda träd enligt inventering bör bevaras.

Även i anslutning till gräsytorna utanför parken finns ett antal grupper av större träd värda att ta i beaktning. Man bör eftersträva vid byggnation av institutionsbyggnaderna att så långt det går bevara de enskilda individer eller grupper av större träd som kan vara värdefulla för helhetsmiljön.



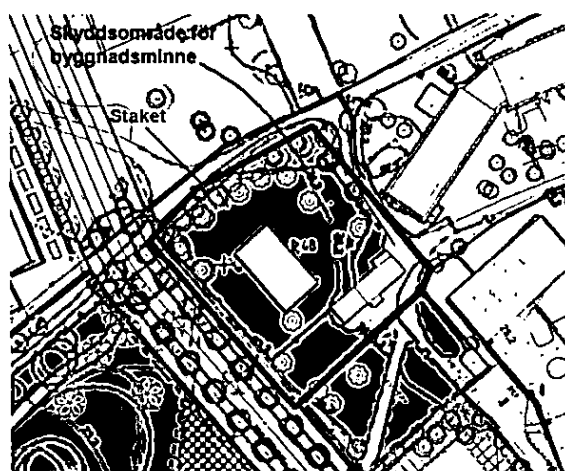
*Inventering gjord av Botaniska Trädgården som visar trädens lägen i parken. Mörka träd anses särskilt skyddsvärda.*

I parken planeras för ett antal fördröjningsdammar som en del av det lokala omhändertagandet av vatten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor kan tas om hand i rännor och öppna diken som genom sin utformning tillför parken estetiska kvaliteter.



*Exempel på hur en ränna och en damm för lokalt omhändertagande av dagvatten kan utformas, Augustenborg i Malmö*

Runt Villa Lugnet finns en trädgård som är skyddad enligt lagen om kulturminnen mm. Idag står en del stora träd utanför Villa Lugnets staket, men de ingår i skyddsområdet. Staketet bör ledas om och löpa längs med skyddsområdesgränsen så att det blir tydligt att även dessa träd ingår i kulturminnesområdet.





*Träd intill Lugnets trädgård som idag står utanför staketet*

### **Fauna**

Inventering av större salamander genomfördes i dammen under tiden 2008-06-13 till 2008-06-23. Tio PET-flaskfällor användes och placerades på varierande platser i dammen under sju nätter. Under två ytterligare nätter utfördes visuell inventering med hjälp av 20 W halogenlampa av ”orienteringstyp”. Inga individer av större salamander (*Triturus cristatus*) påträffades under inventeringen. Däremot påträffades ett stort antal mindre salamandar (*Triturus vulgaris*). Inga tecken tyder på att dammen hyser större salamander och det är rimligt att anta att den större salamandern inte förekommer i dammen.

Cirka 150 fångster av mindre salamander gjordes. Ett 30-tal individer av den mindre salamandern påträffades de nätter då den visuella inventeringen genomfördes. Inventeringsmetoden är pålitlig, vedertagen och flitigt använd vid inventering av salamandrar. Det är per definition svårt att påvisa avsaknaden av en art men inventeringen är utförd under en period som är lång nog för att ge pålitligt resultat. Utifrån detta är det inte troligt att en förekomst av större salamander skulle ha förbisetts.

Den rikliga förekomsten av mindre salamander visar att området har kvaliteter som tilltalar amfibier. Trots exploateringen av området finns stor chans att den mindre salamandern lever kvar då denna art visat sig tämligen tålig i andra sammanhang. Detta förutsätter dock att en lekdamm finns kvar i området. Man kan bevara den ursprungliga dammen eller skapa en ny på önskad plats där den kan smälta in i området.

Om dammen ska grävas ur eller fyllas igen bör detta göras på hösten eller vintern (november- februari) då salamandrarna till största delen uppehåller sig på land.

### **Geoteknik**

Arkivstudier visar att undergrunden utgörs av ca 1 m fyllning ovan 8-14 meter kohesionsjord. Därunder följer ca 10-15 meter friktionsjord ovan berg. Bergnivån har i ett fåtal punkter noterats ligga på 25-30 meters djup från markytan. Grundvattnet ligger på en nivå av

ca 20 meter under mark Det innebär att grundvattnet inte kommer att påverka aktuella markarbeten annat än vid pålning. Eftersom området ligger på lera kan det finnas så kallad sulfidlera inom området.

Byggskedet kan innebära störningar, både från transporter och pålning. I den geotekniska sammanställningen bedöms att större byggnader i flera våningar kommer att erfordra pålad grundläggning. Leran i området är måttligt sättningsbenägen vid mindre belastningsökningar. Pålning under leran kan orsaka packning vilket kan ge en sättning inom ett område av ca en pållängds avstånd.

#### Markföroreningar

Det finns ej några kända markföroreningar inom området.

#### Radon

Byggnation skall ske på radonsäkert sätt.

#### Kulturmiljö

Planen ligger inom Riksintresseområde C 40A, som omfattar de äldre delarna av Uppsala. Ett av värdena är universitetet och dess institutioner. I kvarterets närmaste omgivning finns flera byggnader och anläggningar av stort kulturhistoriskt värde såsom Slottet, Slottsbacken och Botaniska trädgården. Ett riksintresseområde ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Villa Lugnet är byggnadsminne och ligger inom planområdet. Landshövdingens stall och gamla fängelset är byggnadsminnen som ligger i nära anslutning till aktuellt planområde. Byggnadshöjderna på den nya bebyggelsen skall anpassas till omgivande byggnader med särskild hänsyn i de fall ny bebyggelse ligger i nära anslutning till kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas till den del fornlämningen berörs, samt förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

#### Byggnadsminnen

En byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. Till beslutet hör även skyddsbestämmelser som anger hur byggnadsminnet ska vårdas.

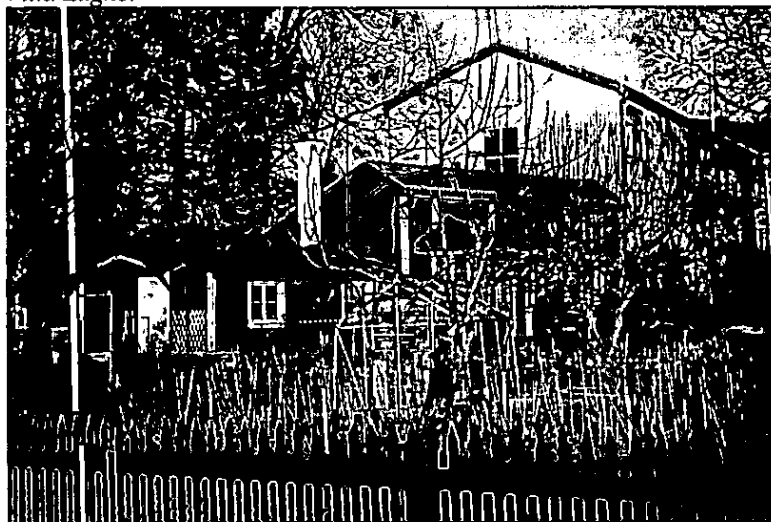
Det finns ett byggnadsminne inom detaljplaneområdet, Villa Lugnet. Huvudbyggnaden, även kallad drottning Kristinas jaktstuga är från 1700-talets tidigare hälft. Det mindre huset går under benäm-



ningen Lilla Lugnet. Villa Lugnet förklarades som statligt byggnadsminne redan år 1935. Det utökades med Lilla Lugnet år 1993. Lugnet blev 1995 byggnadsminne enligt lag om kulturminnen mm.



*Villa Lugnet*



*Lilla Lugnet*

För byggnadsminnena gäller (enl. skyddsbestämmelser enligt SFS 3 kap. lagen (1988:950) om kulturminnen mm) att:

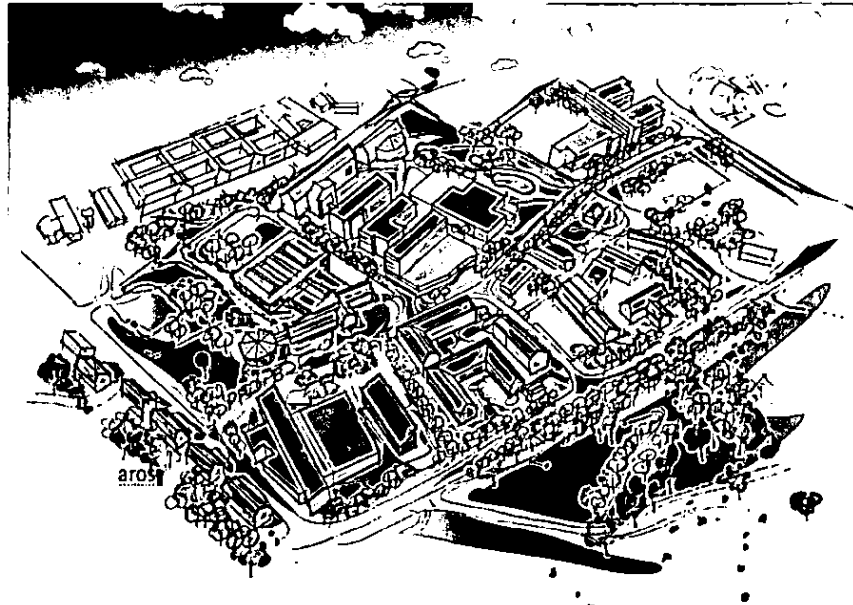
- Byggnaderna inte får rivras eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.
- Inne i huvudbyggnaden får ingrepp inte göras i stomme, ursprunglig rumsindelning eller äldre fast inredning såsom kakelugnar, spisar mm.
- byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella metoder på ett sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte minskar.
- Det avgränsade skyddsområdet runt byggnaden får inte ytterligare bebyggas. Inom skyddsområdet får inte heller sådana åtgärder vidtas med mark och vegetation att miljöns utseende och karaktär förvanskas.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

I planområdet finns idag förutom Villa Lugnet ingen befintlig bebyggelse. I områdets omgivning finns flera större institutioner och anläggningar som SGU, Arkivcentrum, fd Patologiska Institutionen samt under uppförande det nya Pedagogikum och Kunskapsgymnasiet som flyttar in i fd Wallenberglaboratoriets lokaler.

### Planerad bebyggelse



*Flygerspektiv över området sett från sydost (Illustration; Arosgruppen Arkitekter AB) Bilden visar ett tänkbart scenario avseende institutionerna där ännu ingenting är fastställt mer än tillåten byggnadsyta och höjd.*

Marken planläggs för undervisning, kontor, idrott och centrum. I begreppet undervisning ingår förutom föreläsningssalar och liknande även exempelvis lokaler för forskning, bibliotek, aula och kårverksamhet. I begreppet centrum ingår sådan verksamhet som butiker, service, restauranger, föreningslokaler och liknande. Sådana funktioner är av värde i kvarteret då det kan möjliggöra verksamheter som genererar besökare inte bara under kontorstid.

Byggstart för motionsanläggningen är under hösten 2008, medan de tänkta institutionsbyggnaderna ligger några år framåt. Under den tid då endast motionshallen står klar, kommer den övriga marken att anläggas som park eller enklare grönytor. Institutionerna kommer sannolikt att uppföras i etapper.

Den totala bruttoarean för hela området är 39 500 m<sup>2</sup> för institutionerna och 9900 m<sup>2</sup> för motionsanläggningen. En förutsättning för att utnyttja hela den tillåtna byggrätten, är att man klarar att lösa sina parkeringsbehov, enligt normen 6 platser per 1000m<sup>2</sup> BTA, inom kvarteret.

Bebyggelsen ska utformas som hus i park och placeras enligt intentionerna i programmet. Byggnadshöjden skall vara högst 5 våningar och lägre, högst 3 vån, mot parken. På detaljplanen anges byggnadshöjd +45 meter för institutionsbyggnaderna, vilket är höjden upp till byggnadens takfot räknat från nollplanet, tillåten totalhöjd är 47 meter. Markens höjd i området ligger på ca 23-24 meter vilket innebär att byggnadens ungefärliga höjd till takfot blir ca 21-22 meter. Därutöver tillkommer takkonstruktionen och eventuella utrymmen som hör till taket upp till totalhöjden +47 meter. För 3-våninghusen gäller en byggnadshöjd på +37 meter och totalhöjd +39 meter, vilket ger en byggnad på ca 13 m till takfot.

Ett gestaltungsprogram togs fram 2007 i samband med detaljplanen för kvarteret Pedagogikum. Den nya motionsanläggningen och de tänkta institutionsbyggnaderna i detaljplaneområdet bör bilda ett samordnat intryck tillsammans med befintlig bebyggelse och det nya Pedagogikum, varför gestaltungsprogrammet i stora drag kan fungera som riktlinjer även för den vidare bebyggelsen i kvarteret.

I gestaltungsprogrammet betonas vikten av anpassning och hänsyn till den omgivande monumentala miljön. De nya byggnaderna får inte dominera över helheten. Siktlinjer mellan viktiga byggnader, landmärken och utblickar bör bevaras och gärna förstärkas. Byggnaderna bör anpassas i skala och material till befintlig bebyggelse och gestaltas på ett sådant sätt att de samspelar med sin omgivning.

Taklandskapets utförande kräver omsorg. Installationer skall inordnas i gestaltningen. Installationsaggregat tillåts ej sticka upp utan skall vara integrerade i byggnadens volym.

Områdets befintliga byggnader är uppförda huvudsakligen i tegel (Patologiska Institutionen, Wallenberglaboratoriet, Arkivcentrum, SGU) men det finns också putsade byggnader (Gamla Fängelset och Brf Slottsparken och trähuset Villa Lugnet. Fasadmaterialen skall således vara tegel, puts, trä eller glas för att ansluta till befintlig bebyggelse. Fasaderna skall utföras utan synliga elementskarvar. Med elementskarvar avses skarvar som inte utgör en del av ett medvetet arkitektoniskt helhetsgrepp, utan där byggnadselement bildar skarvar på en fasad där avsikten är att ytan ska avläsas som slät.

Man bör eftersträva ett ur miljösynpunkt långsiktigt tänkande avseende val av fasadmaterial, isolering, ventilationssystem och tekniska lösningar för uppvärmning och drift.

Färgsättningen måste ses i sitt sammanhang med i området befintliga byggnader. Alltför starka kulörer bör undvikas.

Byggnader, vegetation och markbehandling ska samverka. Hårdgjorda ytor och utemiljöelement såsom bänkar, bord, cykelställ, armaturer bör ha en neutral nyans. Material och färger som används ska vara i samklang med befintliga element i området.

### Motionsanläggningen

I ett centralt läge vid genomfartsgatan och med utblickar mot parken kommer en motionsanläggning att uppföras. Anläggningen kommer att ersätta den verksamhet som idag bedrivs av studenthälsan i "Svettis" vid Svandammen. Byggstart är planerad till hösten 2008. Mark reserveras även för en framtida expansion med en simhall i direkt anslutning till motionsanläggningen. Byggnaden uppförs i max 3 våningar med en total bruttoarea om ca 4000 m<sup>2</sup>. I planen medges en tillbyggnad med en simhall. Den totala tillåtna bruttoarean för hela motionsanläggningen är 9900 m<sup>2</sup>



*Motionshallen, perspektiv mot huvudentrén och fasad mot genomfartsgatan. Bilderna är illustrationer, i dagsläget är kulör och detaljer ännu inte fastställda. (illustrationer: Arosgruppen Arkitekter AB)*

### Institutionsbyggnader

Institutionsbyggnaderna utformas som hus i park, dvs byggnaderna skall kännas så fristående som möjligt och möta grönskan i parken. Den maximalt tillåtna bruttoarean är 39500 m<sup>2</sup> inklusive karaktärsbyggnad.

Slutna långa fasader mot parken bör undvikas för att istället ge parken möjlighet att växa ut mellan byggnaderna och på så sätt upplevas som luftigare och soligare. Utformningen bör göras så att gårdarna mellan flyglarna i möjligaste mån släpper in solljus. Husen bör endast länkas med lätta glasade gångar över mark för att bevara stråk, siktlinjer och för att undvika alltför stora komplex. Det är önskvärt att placeringen av husen blir sådan att större befintliga träd och trädgrupper kan bevaras. Mot parken bör en avtrappning

ske i höjd för att undvika alltför mycket skuggning av parken.

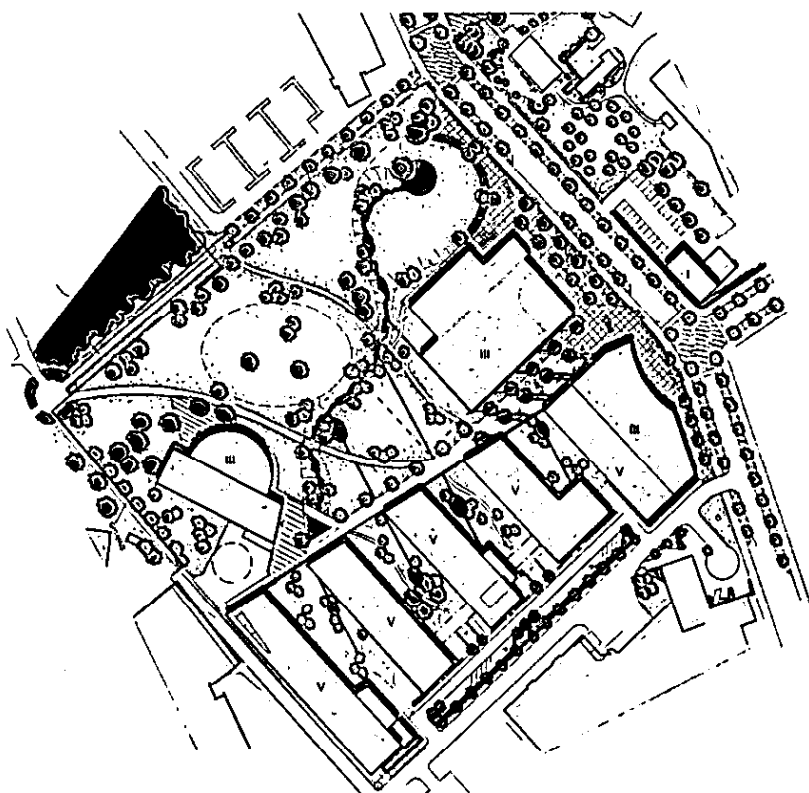
Arkitekturen bör i sin utformning av tak och i val av mark-och takmaterial anpassas till en helhetslösning med lokalt omhändertagande av dagvatten. Exempelvis kan gröna tak med fördel användas så att vattenmängder renas och fördröjs.

#### Karaktärsbyggnad

En karaktärsbyggnad av typen kårhus, bibliotek, aula får en placering i parkens fond men sidoställd så att det gröna parkstråket får fortsätta ner mot Villavägen och knyts ihop med Botaniska trädgården. Denna byggnad skall utformas som hus i park, dvs huset bör samspela med parken på ett bra sätt. Mellan huset och grönskan i parken ska inte zoner med hårdgjorda ytor, parkeringar och "baksidor" placeras som förtar upplevelsen av att byggnaden står inne i parkmiljön. Höjden begränsas till 3 våningar för att begränsa skuggning av parken.

#### Östra sidan

På östra sidan av genomfartsgatan skapas utrymme för en mindre byggnad för handel och service på maximalt 200 m<sup>2</sup> i ett plan. Placeringen bör vara sådan att det finns plats mot gatan för exempelvis uteservering och även så att byggnaden samspelar på ett bra sätt med Villa Lugnet. Parkeringen bör vara underordnad byggnaden. Stor omsorg bör läggas på utformningen av miljön kring parkeringen. Träd skall planteras på parkeringen.



*Illustrationsplan över området. Bilden visar ett tänkbart scenario avseende institutionerna där ännu ingenting är fastställt mer än tillåten byggnadsyta och höjd.*

### **Sociala förhållanden**

Stadsdelen domineras av institutionsbyggnader och grönområden. I huvudbyggnaden i Villa Lugnet finns idag Uvengymnasiet, ett specialgymnasium i liten skala för elever på individuella programmet. Lilla Lugnet fungerar som privatbostad. I planområdet i övrigt finns inga bostäder, men det finns en bostadsrättsförening intill gamla Fängelset.

### **Trygghet och Säkerhet**

Området omges av institutionsbyggnader, kontor, och en bostadsrättsförening. I planområdet är det idag inga större folkrorelser under kvällstid. Med byggnationen av motionsanläggningen kommer fler människor att vistas i området på kvällen. Även de centrumverksamheter som kan komma till i kvarteret kommer att öka antalet människor i området under flera tider på dygnet. Byggnader och miljöer ska planeras så att det känns tryggt att röra sig inom området även kvälls- och nattetid. Park, gata, parkeringar och gångstråk ska ha god belysning, entréer ska vara synliga och tydliga och stråk överblickbara.

### **Barn och ungdom**

Planområdet domineras av institutioner och parkeringsytor som inte besöks eller används av barn i någon större utsträckning. I Villa Lugnet finns ett mindre antal gymnasieungdomar och i anslutning till området finns även Kunskapsgymnasiet med ca 400 elever som kan tänkas komma att nyttja rekreationsytorna i parken.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Detta gäller även utomhusmiljöer såsom parker, torg och andra friytor. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

### **Offentlig service och kommersiell service**

Området har gångavstånd till all service som finns i stadskärnan. Närservice kompletteras med en kommersiell byggnad av något slag, den kan innehålla till exempel en servering eller närbutik, i planens östra del. Inom institutionsområdet finns också användningsbestämmelsen C, centrum, som ger möjlighet till verksamheter knutna till service av olika slag. Motionsanläggningen liksom institutionerna i området kan innehålla serveringar, kiosk och försäljning av studiematerial.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

## **Friytor**

Den södra delen som idag är öppna gräsytor har fram till idag använts som bollplan av en idrottsförening. Föreningen har hållits informerad av Akademiska Hus om att marken är avsedd för framtida byggnation och är införstådd med att de kommer att få förlägga sin verksamhet på annat håll. De öppna ytor som finns idag kommer att på sikt bebyggas. Friytor kommer istället att förläggas till parken som planeras med grönytor för rekreation och spontanidrott.

## **Naturmiljö**

Promenad- och närströvmarker i områdets närhet finns bl.a. i Botaniska trädgården, Slottsbacken, Stadsskogen, Engelska parken, Fängelseparken och Stadsträdgården.

## **Trafik och trafiksäkerhet**

### **Befintligt gatunät**

Det finns inga allmänna gator inom planområdet utan enbart infarter till parkeringar. På kvartersmark går en matargata i områdets södra kant.

### **Nya vägar**

Dragningen av den nya genomfartsgatan mellan Norbyvägen och Artillerigatan delar planområdet i två delar. Den nya gatan kommer att vara allmän gata. Gatan kommer att utformas för lågfart och kan i vissa partier utformas som köryta över torg för att gynna lågfart. Från genomfartsgatan kommer angöring att ske till motionshallen och institutionsbyggnaderna. Angöring till de nya institutionsbyggnaderna och karaktärsbyggnaden kommer även att gå via matargator i planområdets södra och västra kanter.

### **Trafikflöden**

Ny bebyggelse ger upphov till nya trafikströmmar och ökad trafik. Ökningen av trafiken är beroende av ett antal parametrar såsom antalet parkeringsplatser, kostnad för parkering, kollektivtrafiken till området och områdets läge i staden.

In-och utfart till kvarteret kommer huvudsakligen att ske från Dag Hammarskjölds väg in på den nya genomfartsgatan som möter Dag Hammarskjölds väg mellan brf. Slottsparken och fd Patologiska Institutionen. En del trafik kommer också att köra in på den nya genomfartsgatan från Norbyvägen. Den sannolika trafikökningen kommer att ske i huvudsak på Norbyvägen och Dag Hammarskjölds väg medan Artillerigatan och Villavägen inte kommer att påverkas nämnvärt. Kvarteret Blåsenhus ligger centralt både i förhållande till centrum och till många av studentbostäderna, varför man får anta att många kommer att välja cykeln. Det finns också flera bussförbindelser till området.

### Kollektivtrafik

Det finns ett flertal busslinjer på Dag Hammarskjölds väg och Norbyvägen. Eftersom antalet resenärer till och från området beräknas att öka kraftigt kan det behövas nya, säkra hållplatser i strategiska lägen på Norbyvägen och Dag Hammarskjölds väg. Busshållplatser och anslutande gång-och cykelvägar bör placeras så att de passar ihop. Frågan om hållplatslägen längs med Dag Hammarskjölds väg kommer att studeras vidare i detaljplanearbetet för delområde 2 i kv Blåsenhus.

### Parkering, angöring och utfart

Parkeringar kommer att finnas dels på östra sidan av gatan intill Villa Lugnet samt i den västra delen i anslutning till institutioner, både i markplan och i underjordiska garage för att täcka parkeringsbehovet. En förutsättning för att bebygga hela den tillåtna bruttoarean är att parkeringsbehoven löses inom kvarteret.

En parkeringsutredning för universitetsinstitutioner har gjorts av Akademiska hus 2005, där man bedömer att parkeringsbehovet inte överstiger 6 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Detta är grundat på de erfarenheter man gjort från institutioner i befintliga campusområden såsom exempelvis BMC och Ångströmlaboratoriet i Uppsala. För kontorslokaler gäller en parkeringsnorm på 12 bilar per 1000 BTA.

Behovet av parkeringar för motionsanläggningen kan delvis lösas på tomten på östra sidan. För institutionslokaler behövs ca 240 platser. Parkeringsbehovet går i viss mån att lösa i marknivå, men möjlighet att bygga parkeringsgarage under mark ska finnas.

### Gång- och cykelstråk

Längs med parkens norra kant går ett vältrafikerat gång-och cykelstråk mellan Villavägen och Dag Hammarskjölds väg, som trots sin informella karaktär idag, kan betraktas som ett stråk av stort intresse för allmänheten. Detta gång- och cykelstråk säkerställs i planen fram till Villavägen.

### Cykelparkering

Cykelparkeringarna skall vara många och omsorgsfullt utformade. Det skall finnas gott om cykelparkeringar nära entréer, särskilt vid de byggnader där det vistas mycket studenter. I anslutning till motionsanläggningen, kan man räkna med ett extra stort behov av cykelparkering.

### Teknisk försörjning

#### Befintliga dragningar

I områdets västra och södra kant går en fjärrvärmeledning. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Värme Uppsala under byggtiden.



En befintlig spillvattenledning går från Villa Lugnet och söderut mot Artillerigatan. Ledningen skall tas bort och spillvattnet från Villa Lugnet, fastigheterna Kåbo 5:4 och Kåbo 5:8 ska kopplas på de nya ledningarna i genomfartsgatan.

#### Vatten och avlopp samt dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Dagvatten- nätet är överbelastat idag. I området planeras för fördröjningsmaga- sin och lokalt omhändertagande av dagvatten, där dagvattentillför- seln kan fördröjas och flödena utjämnas innan de leds ut på kom- munens dagvattenanläggning. Mark skall avsättas för de ytor som fördröjningsmagasinen kräver.

Att driva bassängbad upplåtna till allmänheten eller som annars används av många människor är anmälningspliktigt. Anmälan görs till Miljö-och hälsoskydds-nämnden.

#### Värmeförsörjning

Möjlighet till fjärrvärme finns.

#### El, tele, bredband

El, tele och övriga ledningar nödvändiga för en exploatering av hela kvarteret Blåsenhus läggs i gatumarken på den nya lokalgatan. Vattenfalls elledningar i planområdet är inte inmätta. För att säker- ställa ledningarnas läge skall kabelutsättning begäras. Nybyggnat- ionen kommer att elförsörjas från transformatorstationen som ägs av Akademiska Hus och som ligger intill Wallenberglaboratoriet .

#### Avfall

Utrymmen för avfallshantering anordnas inom respektive fastighet. Hantering av avfall ska lokaliseras så att en god arbetsmiljö för hämtpersonalen uppnås.

#### Brandposter

Brandposter skall finnas i området.

#### Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP**

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2002 och innebär inga avvikelser från bestämmel- ser i Miljöbalken.

## **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

I den omfattning barnens intressen och behov berörs av den här planen ska detta beaktas vid planens genomförande och vid bygg-lovskedet.

## **KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på mil-jön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planen medför att byggrätt för allmänt ändamål ersätts med bygg-rätt för idrott och universitetsinstitutioner. Området är idag i stort sett obebyggt med undantag för Villa Lugnet som är byggnadsmin-ne. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljö-konsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

## **MILJÖ- KONSEKVENSER**

### **Stadsbild**

Planen innebär att nya byggnader tillkommer i ett kvarter som tidi-gare varit i princip obebyggt. I kvarterets närmaste omgivningar finns flera byggnader och anläggningar av stort kulturhistoriskt värde såsom Slottet, Slottsbacken, gamla fängelset och Botaniska trädgården. Utformningen av de nya byggnaderna anpassas i skala och material till befintlig bebyggelse och gestaltas på ett sådant sätt att de samspelar med sin omgivning.

### **Kulturmiljö**

I programmet för hela kvarteret Blåsenhus anges att byggnadshöj-den skall anpassas till omgivande byggnader med särskild hänsyn i de fall ny bebyggelse ligger i nära anslutning till kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I planen tas hänsyn till miljön kring Villa Lugnet, ingen ny bebyg-gelse tillåts i Lugnets omedelbara närhet och de byggnader som ligger närmast och i anslutning till parken tillåts ha en maxhöjd på tre våningar. Genom planens utformning ges en friyta kring Villa Lugnet så att byggnaderna blir väl synliga och på så sätt en tillgång till miljön i parken och för hela området.

### **Friytor, vegetation**

Idag finns stora friytor i området som kommer att bebyggas. Dessa friytor är dock inga rekreationsområden av stort värde och har hel-ler inte i någon större utsträckning använts av allmänheten, med undantag för en idrottsförening. Ytor för rekreation kommer att

tillgodoses i den upprustade parken. Hänsyn bör tas till de träd som finns i botaniska trädgårdens inventering och till andra träd och grupper av träd som bedöms vara av värde vid vidare byggnation.

### **Trafik**

Ny bebyggelse ger upphov till nya trafikströmmar och ökad trafik. Ökningen av trafiken är beroende av ett antal parametrar såsom antalet parkeringsplatser, kostnad för parkering, kollektivtrafiken till området och områdets läge i staden. Den sannolika trafikökningen kommer att ske i huvudsak på Norbyvägen och Dag Hammarskjölds väg medan Artillerigatan och Villavägen inte kommer att påverkas nämnvärt. Genomfartsgatan kommer att utformas för lågfart.

Kvarteret Blåsenhus ligger centralt både i förhållande till centrum och till många av studentbostäderna, varför man får anta att många kommer att välja cykeln. Det finns också flera bussförbindelser till området.

### **Miljö och Hälsa**

#### **Buller**

De nya institutionerna medför en viss ökning av trafik och buller. För att minska risker för buller och vibrationer bör åtgärder vidtas som begränsar genomfartstrafik och håller nere hastigheterna inom området.

#### **Dagvatten**

Dagvattennätet är överbelastat idag och måste därför tas om hand lokalt eller fördröjas inom området. Det planeras ske med system av dammar, rännor och diken som med sin utformning kan tillföra miljön kring husen och i parken flera kvaliteter.

#### **Grundvatten**

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. För yttre skyddsområde gäller skyddsföreskrifter som ingår i Uppsala Läns författningssamling, beslutade av Länsstyrelsen 1989. Grundvattnet ligger på stort djup, ca 20 meter under markytan. Markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå får ej ske utan Länsstyrelsens tillstånd.

#### **Uppsala kommuns miljöprogram**

Befintlig infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik finns i anslutning till området. Kundunderlaget till kollektivtrafiken ökar.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens miljöprogram.

#### **Sociala konsekvenser**

Det finns idag en del grönytor som i viss utsträckning brukas av allmänheten. Dessa grönytor ligger dock på privat mark. Genomförs de tänkta byggnationerna i kvarteret Blåsenhus minskar ande-

len grönytor, men de återstående säkras som parkmark och görs mera tillgängliga. Allmänheten får ett ökat och säkrat tillträde till kvarteret, som integreras mera med de intilliggande stadsdelarna.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med övriga förvaltningar och Akademiska Hus, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB samt Arosgruppen Arkitekter AB.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i september 2008

  
Christina Gortcheva  
Tf Planchef

  
Daniel Martinsson  
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Samråd 2008-02-22
- Utställning 2008-07-01
- Antagande 2008-09-25

Laga kraft

2008-10-23