

Diarienummer
2012/20071-1
Fd 2008/20064-1



Detaljplan för kv Leopold, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-05-24



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, ulla-britt.wickstrom@uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: 018 – 727 87 00 • Fax: 018 – 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN.....	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
ÖP 2010.....	2
Detaljplaner	3
STADSBYGGNADSVISION.....	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Allmän områdesbeskrivning	4
Stadsbild.....	4
Bebyggelse och gestaltning.....	5
Offentlig och kommersiell service	7
Friytor.....	7
Tillgänglighet för funktionshindrade	7
Mark och geoteknik.....	7
Vattenskyddsområde	7
Trafik och tillgänglighet.....	7
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning	8
PLANENS KONSEKVENSER	9
Stadsbild.....	9
Kulturarv	9
Naturmiljö	9
Rekreation och friluftsliv	9
Resurshushållning	9
Hälsa och säkerhet.....	9
Solstudier.....	9
Sociala aspekter.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	13
Översiktsplan.....	13
Miljöbalken	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning	1
Avtal.....	1
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
Byggskedet.....	1
EKONOMISKA FRÅGOR	2
REVIDERINGAR.....	2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Solstudier

Läshänvisningar

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med PBL 1987.

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, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Tengbomgruppen AB. Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Karmalm Arkitekter AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva möjligheterna att uppföra ny bostadsbebyggelse med varierande placering och fasadgestaltning med våningshöjder mellan två till fem våningar. Föreslagen bebyggelse ersätter delvis befintlig som mestadels utgörs av garage samt andra lägre byggnader från 1970-talet. Delar av de nya bostäderna avses uppföras som trygghetsboende med ca 95 lägenheter och i den nordöstra delen av området seniorbostäder/bostäder med ca 40 lägenheter. En av de befintliga byggnaderna mot Leopoldgatan ges en ökad byggrätt för att möjliggöra ytterligare en våning.

Detaljplanen ger utrymme för att Gamla Uppsalagatans gatusektion kan förändras där vägbanans bredd minskas, en trädrad och kantstensparkering samt gång- och cykelbana läggs till. Längs med den västra sidan av Iduns väg/Österleden planeras kantstensparkering för kortare angöring.

MILJÖBALKEN

Förordnande

Planområdet ingår i vattenskyddsområde yttre zon.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan och motiverat ställningstagande

En behovsbedömning, daterad den 7 december 2009, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan under förutsättning att Boverkets rekommenderade riktlinjer följs gällande trafikbuller vid placering och utformning av den nya bebyggelsen samt att gällande riktlinjer för vattenskyddsområde yttre zon följs. Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Leopold inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

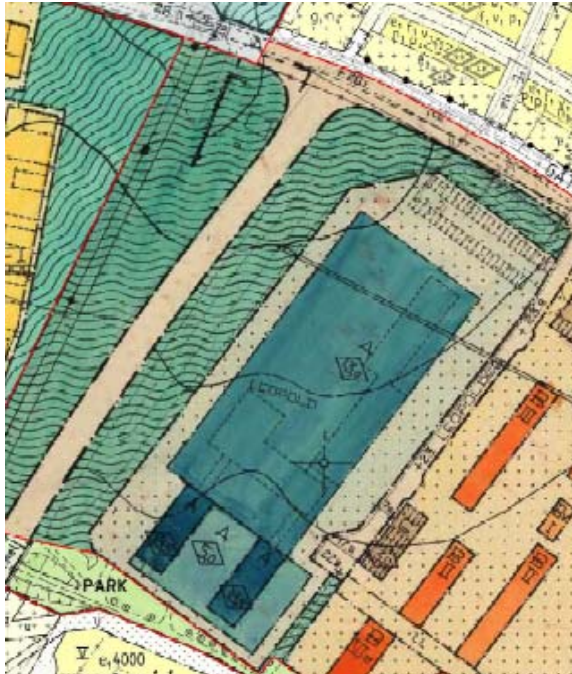
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-09-06 att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6:11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP 2010

Planområdet ligger inom stadsväven där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma. Kompletteringar inom stadsväven görs med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning, på ett sätt som visar hänsyn till platsens karaktär och tillför kvaliteter för närmiljön och så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks. Kompletteringar bör stödja gång- cykel- och kollektivtrafik samt ska där så är relevant bidra till att minska barriäreffekter och förbättra samband av olika karaktär och mötesfunktioner. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas. Det offentliga rummets möte med bostadsentréer och bostadsgårdar bör präglas av en skala och omsorg om detaljer som ger platsen

identitet och de boende en känsla av tillhörighet. Bostadsgårdar bör utformas som en mötesplats för de boende oavsett ålder och fysiska förutsättningar och med god tillgång till ljus, luft och grönska. Bostadsgården är den lugna kontrasten till stadens brus. Vid bostadskompletteringar i bullerutsatta miljöer är det särskilt viktigt att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö.



Gällande detaljplan PL 100E

Detaljplaner

Gällande detaljplan PL 100 E som vann laga kraft 18 juni 1970 tillåter allmänt ändamål med en stor byggrätt med begränsning i höjd på de högsta delarna med 18,5 meter. En reglering av mark som ej får bebyggas ligger runt byggrätten. Bostadsbebyggelsen har idag inriktning mot service-/vårdboende. Kvarteretsmarken är omgärdad av parkmark (impediment) som ligger i direkt anslutning till Gamla Uppsalagatan och Iduns väg/Österleden.

STADSBYGGNADSVISION

För att uppnå en ökad urban känsla i området föreslås bebyggelsen tydligare möta gatan. Bebyggelsen ska variera i höjd, placering och fasaduttryck för att minska skalan och skapa intressanta varierade bebyggelsestrukturer. Förslaget ökar möjligheterna att anordna trevliga skyddade bostadsgårdar inramade av den nya bebyggelsen. Bostadsgårdarna ska erbjuda en rofylld utemiljö anpassad för den tänkta målgruppen som vistas mycket i den omedelbara närmiljön. I detaljplanen ges utrymme för Gamla Uppsalagatans gatusektion att förändras med en minskad vägbana, ny gång- och cykelbana, tillägg av kantstensparkering samt en trädrad, tillsammans bidrar detta till en levande stadsgata.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Området ligger i stadsdelen Nyby intill Gamla Uppsalagatan och Iduns väg/Österleden. Arean är ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gamla Uppsala 99:1 ägs av Riksbyggens BRF nr 23 Nyby. Omgivande gatu- och parkmark är i kommunal ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen har idag inriktning mot serviceboende och gruppboende med etablerad service i form av restaurang, ett mindre bibliotek och olika dagverksamheter. Kvarterets närmaste omgivningar karaktäriseras av stora öppna gräsytor omgärdade av Gamla Uppsalagatan och Iduns väg/Österleden. Kringliggande bebyggelse utgörs mestadels av småhus och lägre flerfamiljshus från 1970-talet.

Stadsbild

Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet är gles och låg i de mittersta delarna med högre hus längs Leopoldsgatan och i de södra delarna av kvarteret. Bebyggelsen kantas av stora öppna gräsytor som angränsar till gatumark med breda vägbänor.

Förändringar

Karaktären på området föreslås bli mer urban, bebyggelsen flyttas fram mot gatan, vilket bidrar till ett tydligare mer avgränsat gaturum. Möjlighet ges att utöka kvartersmark på idag outnyttjade gräsytor, för att få ett mer effektivt nyttjande av marken.



Föreslagen fasadsektion längs Gamla Uppsalagatan, Karmalm Arkitekter.

v₂ Inom kvarteret ska mindre innergårdar anordnas med planteringar och plats för utevistelse. Delar av området ersätts med en nyare bebyggelse av god arkitektonisk kvalitet som ska varieras i fasaduttryck, våningshöjd och placering i förhållande till gaturummet. Takvinkel begränsas till 30 grader. Utformningen av området bör främja en god orienterbarhet och tillgänglighet.

I-VI, I-V



n₁

Gamla Uppsalagatan ges möjlighet att inrymma en vägbana, en dubbelriktad gång- och cykelbana, trädplantering och kantstensparkering, detta skapar ett tydligare och trevligare gaturum. Längs Iduns väg/Österleden ges möjlighet att anlägga kantstensparkering för kortare angöring med inslag av träd. För att dämpa intrycket av stora öppna parkeringsytor inom kvarteret ska dessa utformas med planteringar av buskar och träd.



KARMALM
ARKITEKTER AB

Föreslagen fasadsektion längs med Iduns väg/Österleden, Karmalm Arkitekter.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet har en relativt låg spridd bebyggelse från 1970-talet som omgärdas av stora öppna gräsytor. Föreslagen bebyggelse ersätter delvis befintlig som mestadels utgörs av garage samt andra lägre byggnader som har stort renoveringsbehov.

Förändringar

BCD

Delar av de nya bostäderna avses utformas som trygghetsboende. I den nordöstra delen av området föreslås seniorbostäder eller bostäder. Antal lägenheter inom detaljplaneområdet beräknas totalt till ca 135 st.

Gestaltungsprinciper

I-V

e₁₀₀

f₁

entrées



Bostadsbebyggelsen ska utformas som ett kringbyggt kvarter med goda förutsättningar för att anordna trevliga bullerskyddade bostadsgårdar. Byggnaderna ska hålla en god arkitektonisk kvalitet med varierande våningshöjder mellan två till fem våningar. Tillåten byggnadsarea är angiven i kvadratmeter inom byggrätten, detta skapar en flexibel detaljplan. Utformning och placering av den nya bebyggelsen ska vara varierad för att förhindra känslan av en lång mur längs Gamla Uppsalagatan samt Iduns väg/Österleden. Bebyggelsen ska ha genomgående entréer för att öka tillgängligheten till bostäderna och för att skapa trevliga gaturum. En befintlig byggnad längs med Leopoldsgatan ges ökad byggrätt för att möjliggöra påbyggnad med en våning. Påbyggnadens utformning ska harmoniera med befintlig bebyggelses gestaltning och karaktär.



Perspektivbild över det föreslagna nya bostadskvarteret, Karmalm Arkitekter.

- v₃** Bostäder som byggs kan vara bullerutsatta och ska därför vända hälften av bostadsrummen mot tyst sida, där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalentnivå eller 70 dBA maximal nivå. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats privat eller gemensam, på ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden. Förbindelsegångar får uppföras mellan byggnaderna, dessa ska placeras så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter.
- v₁**

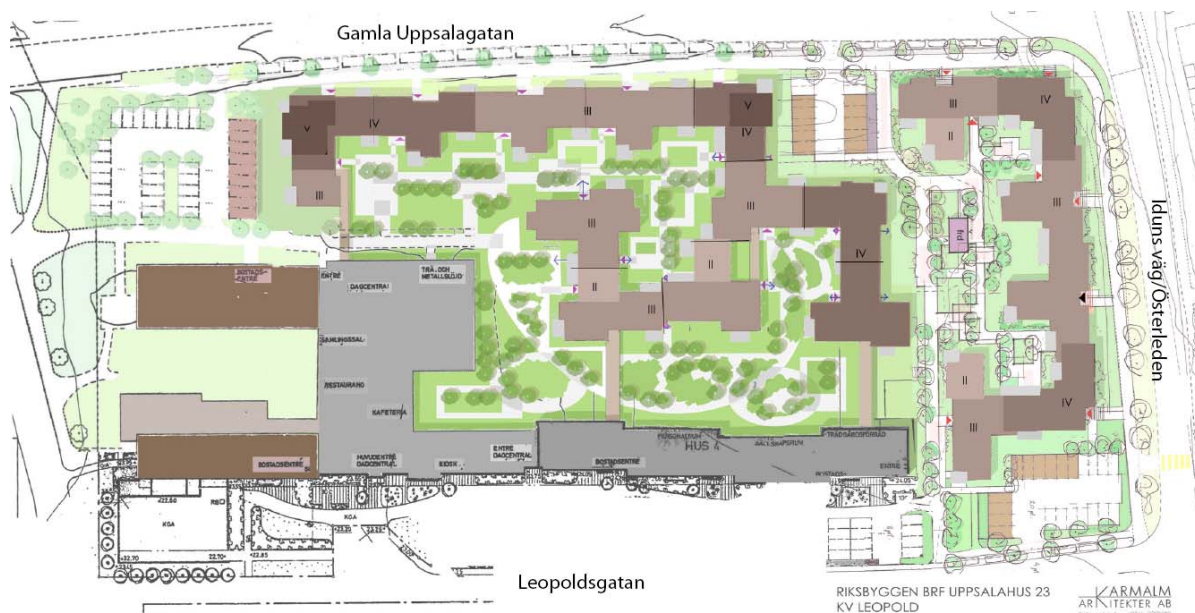


Illustration i plan över området, Karmalm Arkitekter. Förbindelsegångarnas läge preciseras i bygglovet.

Offentlig och kommersiell service

Bebyggelsen inrymmer idag vård- och serviceinriktade boendeformer och har etablerad service i form av dagverksamhet, ett mindre bibliotek, frisör, fotvård samt restaurang. Inom planen ges ytterligare möjlighet att öka servicen i området.

Friytor

Det finns idag stora outnyttjade gräsytor mellan bebyggelse och gatumark, mer att betraktas som impediment. Inom kvarteret finns ingen anordnad utemiljö för de boende. Kastellparken är ett större parkområde med möjlighet för närrecreation som ligger centralt i Nyby, ca 250 meter från planområdet. Ett bättre nyttjande av marken inom planområdet ger möjlighet att anordna skyddade bostadsgårdar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

v₁

Framkomligheten är idag relativt god. För att öka tillgängligheten i och med den föreslagna bebyggelsen kan förbindelsegångar anordnas mellan de byggnader som avser trygghetsboende och vårdboendet, så att man på ett enkelt sätt kan ta sig till gemensamma utrymmen och annan service inom kvarteret. Även en god tillgänglighet till den närmaste utemiljön bör eftersträvas för att ha möjlighet till daglig utevistelse.

Mark och geoteknik

Området ligger på glaciallera.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i vattenskyddsområde yttre zon. Gällande skyddsföreskrifter ska följas. Så kallad sulfidlera kan förekomma inom planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gamla Uppsalagatan och Iduns väg/Österleden är utformade med breda vägbanor som har karaktär av trafikleder. En cykelväg finns på den västra sidan av Gamla Uppsalagatan, genom ett parkområde. En gång- och cykelväg finns också på den östra sidan av Iduns väg.

Goda kollektivtrafikförbindelser finns längs Gamla Uppsalagatan. En närlinje trafikerar idag Leopoldsgatan.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en förändring av Gamla Uppsalagatan, vägbanan minskas ned och det tillkommer kantstensparkering och en gång- och cykelbana på dess södra sida. Gång- och cykelbanan ansluter i norr till Fornbyn och i söder mot Topeliusgatan. För kortare angöring med bil anordnas kantstensparkering längs med Iduns väg/Österleden.

n₁

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Parkeringar ska utformas med träd och/eller buskvegetation för att minska intrycket av stora parkeringsytor. Angöring till området föreslås med infarter dels från Gamla Uppsalagatan och

carport

dels från Leopoldsgatan. Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark. Carport får uppföras på delar av parkeringsytorna i en våning med högsta nockhöjd på 3 meter. Carportar och andra uthus ska placeras så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter.

Hälsa och säkerhet

Gamla Uppsalagatan har en trafikmängd med ca 1 500 fordon/årsmedeldygn och Iduns väg med ca 3 000- 4000 fordon/ årsmedeldygn.

v₃ ej parkering

Bebyggelsen ska utformas så att hälften av alla bostadsrum får tillgång till en ljuddämpad sida. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden. Detta förutsätter att parkering inte tillåts på bostadsgården.

Den nya bebyggelsen ska uppföras på ett radonsäkert sätt.

Förbindelsegångar gör att man på ett enkelt sätt kan ta sig mellan byggnaderna. Dessa ska placeras på ett sådant sätt att man säkrar framkomligheten för utryckningsfordon. Detta ska följas upp vid bygglov.

Boendet ska utrustas med ett brandskydd som anpassas till de boendes behov. Delar av föreslagen bebyggelse avser trygghetsboende, där brandkraven är större än byggreglernas minimikrav.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten

Planområdet kan anslutas till det kommunala VA- nätet. Anslutningsavgift tas ut enligt gällande taxa.

El

Området kan anslutas till närliggande el- och telenät. För att kunna strömförsejra den nya bebyggelsen kommer nya markledningar, servisledningar och kabelskåp att behöva anläggas inom området.

Värme

Bebyggelsen kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

Avfall

Fastigheterna ska utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna ska vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelse.

PLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild

Stadsbilden blir mer sammanhängande med en tydligare kvartersstruktur. Gaturummet kommer att upplevas mer definierat och tillgängligt för alla typer av trafikanter. Den nya föreslagna bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt inslag i kontrast till den 1970-talsbebyggelse som dominerar denna del av Nyby.

Kulturarv

Den befintliga bebyggelsen är ett tidstypiskt miljonprogramsprojekt, från 1970-talet, i skala och utformning, detta kommer i och med den nya bebyggelsen att förändras.

Fornlämningar har påträffats i närområdet. Länsstyrelsen har efter besiktning av planområdet bedömt att ingen arkeologisk utredning är nödvändig.

Naturmiljö

Inga naturmiljöintressen bedöms finnas inom eller angränsande till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Skyddade bostadsgårdar i goda söderlägen ger bra förutsättningar för en attraktiv nära utemiljö. Kastellparken ligger inom promenadavstånd. Goda möjligheter finns även att ta sig till Gamla Uppsala där promenadslingor och elljusspår finns.

Resurshushållning

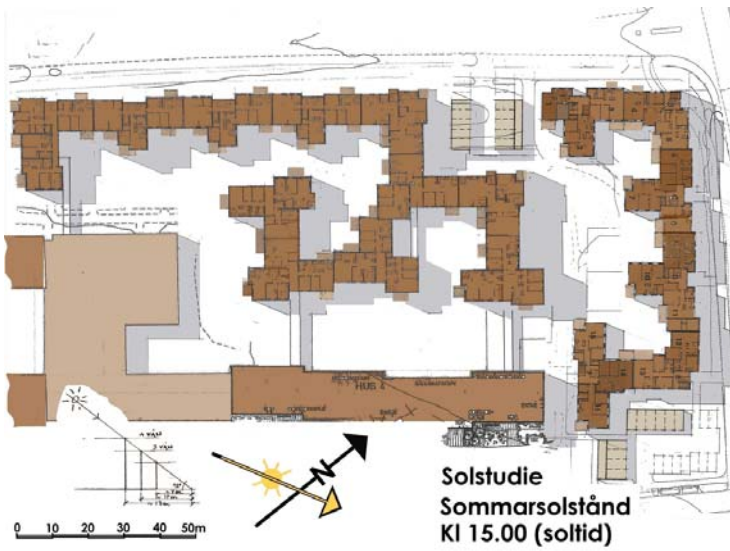
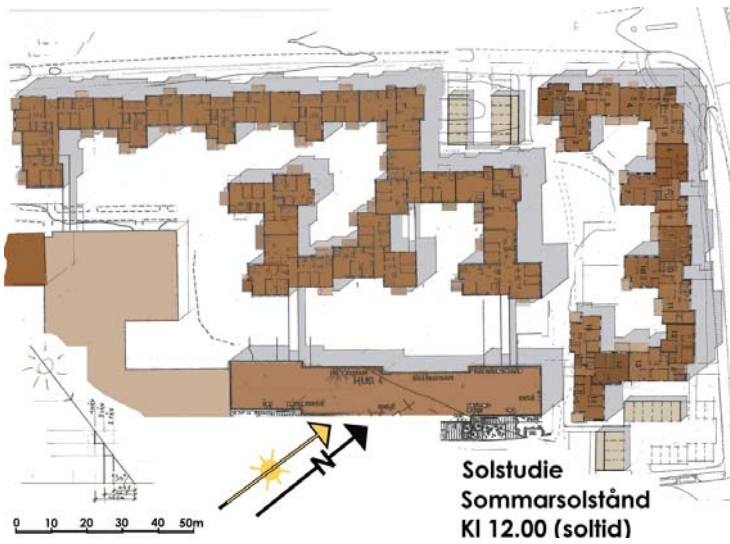
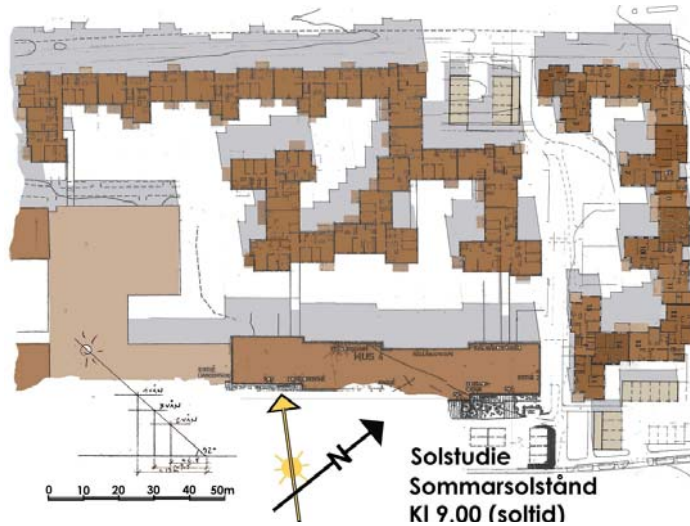
Kompletteringar inom stadsväven utnyttjar de strukturer som finns på platsen vilket bidrar till en god resurshushållning. Kompletterande bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge är en besparing på markresurserna i staden.

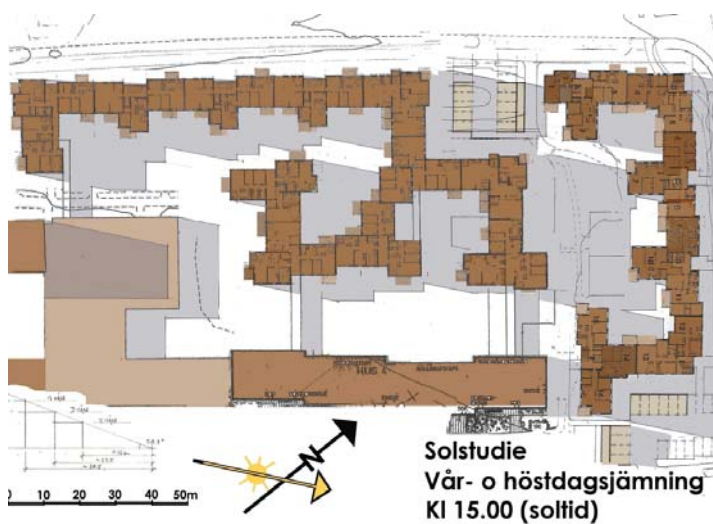
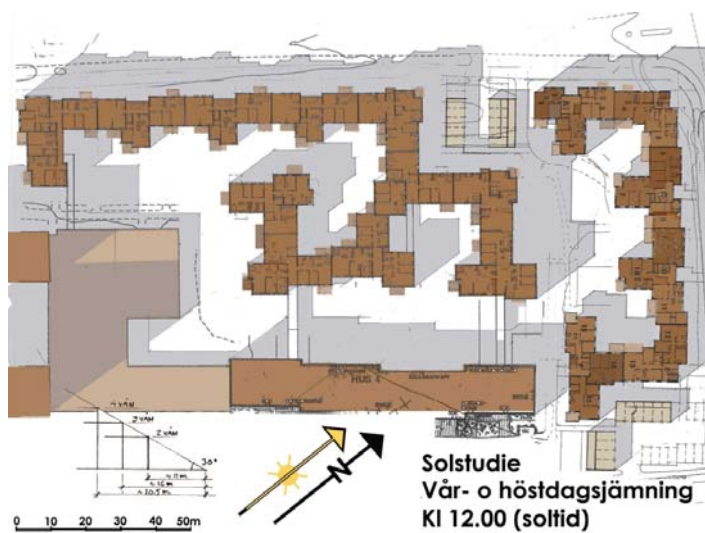
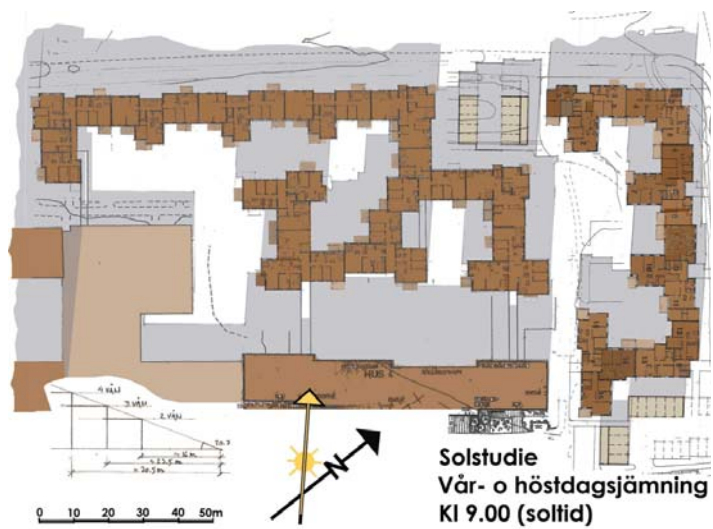
Hälsa och säkerhet

De krav som detaljplanen ställer på bullerskydd leder till att möjlighet ges att skapa skyddade bullerfria innergårdar.

Solstudier

Solstudier visar på att övervägande delen av lägenheterna, som föreslås vara genomgående, får god tillgång på både dagsljus och direkt solljus.





Solstudier, framtagna av Karmalm Arkitekter AB

Sociala aspekter

Trygghet

Den nya föreslagna bebyggelsen kommer att öka tillgängligheten och skapa nya rörelsestråk. Fler människor kommer att röra sig i och runt området, vilket bidrar till en tryggare och mer levande boendemiljö. Gamla Uppsalagatan ändrar karaktär från trafikled till mindre stadsgata, med ett nytt gång- och cykelstråk längs med bebyggelsen.

Säkerhet

För att öka säkerheten i trafiken längs de större vägarna kommer ett övergångsställe att anläggas i nära anslutning till busshållplatserna i samband med genomförandet av projektet. Detta innebär en alternativ väg till att passera genom tunneln kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet

Tillgänglighet och en god orienterbarhet inom området bidrar till ett attraktivt boende. Delar av bebyggelsen avses uppföras som trygghetsboende, där ska det vara möjligt att ta sig via förbindelsegångar till befintlig bebyggelse som inrymmer service som restaurang, fotvård och ett mindre bibliotek.

Barnperspektiv

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har allt mer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att tillgodose behoven för utevistelse i alla åldrar, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Boendeformerna kan ändras med tiden och det finns goda möjligheter att anpassa utemiljön så att den inriktar sig mot olika målgruppers intressen och behov.

Mötesplatser

Fler mötesplatser kan skapas i samband med den nya bebyggelsen. Dels förbindelsegångarna mellan husen och dels de nya utemiljöerna ökar tillgängligheten till olika typer av mötesplatser.

Stadsliv

Kompletterande bebyggelse ger bättre förutsättningar och kundunderlag för befintlig service i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med ÖP 2010. Planområdet ligger inom stadsväven där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

MB 7 kap berörs då detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde yttre zon, förutsatt att skyddsföreskrifterna följs bedöms detaljplanens genomförande inte påverka vattenskyddsområdet negativt.

Planförslaget berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i februari 2012, rev i januari 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-03-03
- utställning 2011-12-15

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2013-01-24
Laga kraft 2013-05-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet på kvartersmark. Uppsala kommun ansvarar för att de i planen angivna förändringarna inom allmän plats kommer till stånd. De ekonomiska förutsättningarna regleras i avtal med exploatören, se under Avtal nedan.

Exploatören ansvarar för att åtgärda eventuella skador som uppstår på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Exploatören ansvarar för att finansiera samtliga åtgärder inom planområdet såsom anslutningar till el- och VA- nätet, infarter och andra gemensamma ytor samt anordna en godtagbar lösning för avfallshantering.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och sökanden.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och exploatören. Avtalet ska vara undertecknat innan planen antas. Avtalet ska bland annat reglera villkoren för överlåtelser av mark mellan parterna och exploatörens ansvar att bekosta åtgärder på allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

Kvartersmark som övergår till allmän plats ska regleras över från exploatörens fastighet Gamla Uppsala 99:1 till kommunens fastighet Gamla Uppsala 21:20 Mark inom den kommunägda fastigheten Gamla Uppsala 21:20 som övergår till kvartersmark för bostadsändamål ska överföras till exploatörens fastighet Gamla Uppsala 99:1.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggskedet

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

Ledningar

Kostnad för flytt av befintliga ledningar regleras i separat avtal mellan exploatören och berörda ledningsägare.

Där inga avtal finns är det exploatören som står för den totala kostnaden för flyttning och nya dragningar av ledningar.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Uppsala Vatten har dagvatten- samt vattenledningar längs med Gamla Uppsalagatan, hänsyn ska tas till detta vid projektering av gatan.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Kommunens kostnader för ny- och ombyggnad inom allmän plats som är en konsekvens av detaljplanen finansieras genom att exploatören erlägger en exploateringsavgift till kommunen. Mark för allmän plats överlämnas till kommunen utan ersättning. De delar av kommunens mark som i planen regleras till kvartersmark ska förvärvas av exploatören till marknadspris. Ur ett kommunal-ekonomiskt perspektiv bedöms planen vara ekonomiskt genomförbar förutsatt det ovan nämnda, vilket innebär att kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen inte bedöms överstiga intäkterna.

REVIDERINGAR

Förtydligande av ledningsinformation har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i februari 2012, rev i januari 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-03-03
- utställning 2011-12-15

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga kraft

2013-01-24
2013-05-24