

Diarienummer  
2003/20044-1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Uppsala kommun

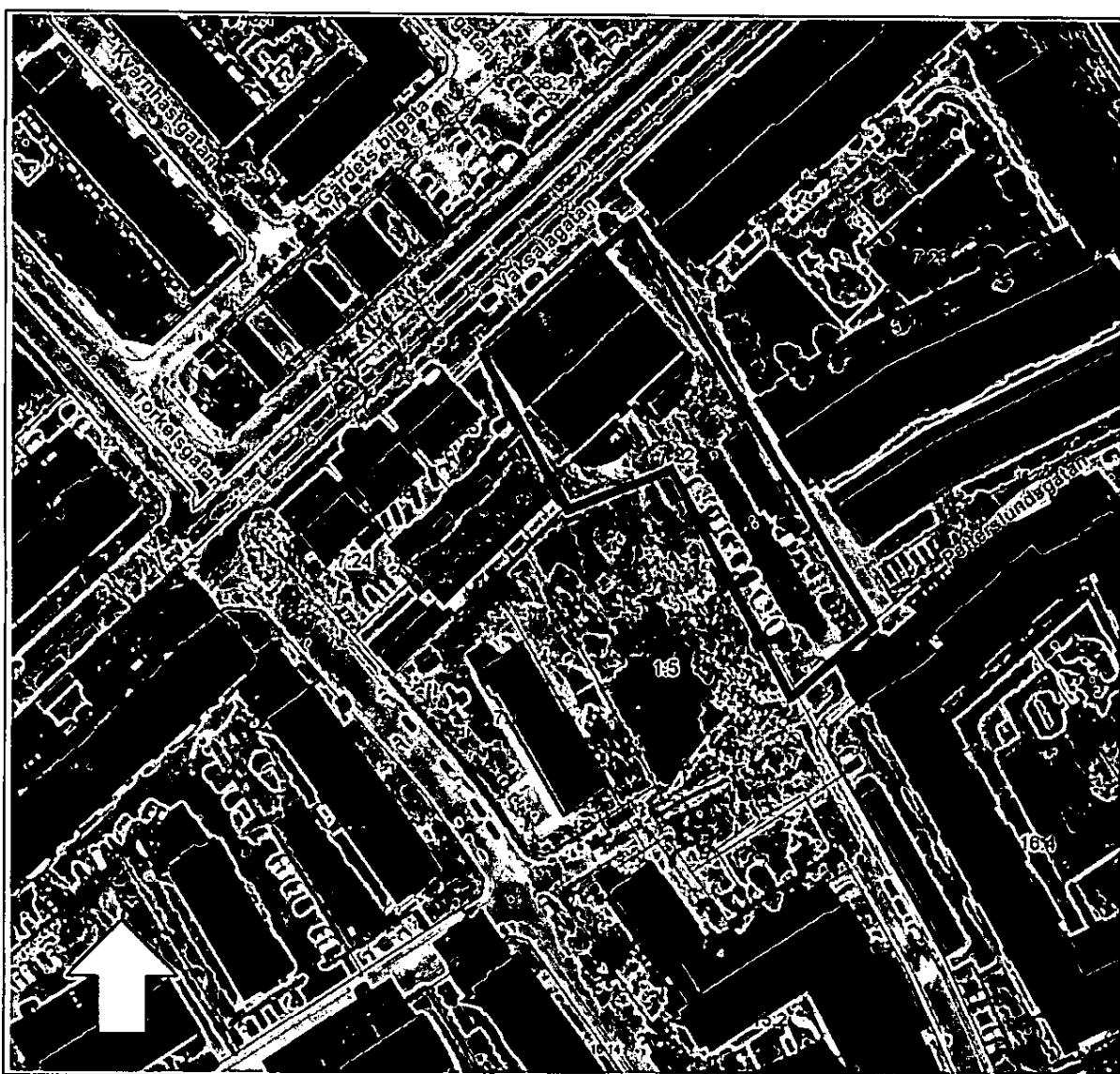
Ink 2005 -08- 03

D.nr: 05/70164



Detaljplan för  
**del av kv. Salnecke**  
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018-727 46 44, e-post: [claes.larsson@ uppsala.se](mailto:claes.larsson@ uppsala.se)

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](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**del av kv. Salnecke**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Att möjliggöra nybyggnad av hus med ca 60 smålägenheter och/eller studentrum.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet består av fastigheten Fålhagen 7:22. Området ligger ca 500 meter norr om Vaksala torg och begränsas i nordväst av Vaksalagatan och i sydost av Petterlundsgatan.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 3700 m<sup>2</sup>

#### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Fålhagen 7:22 är privatägd.

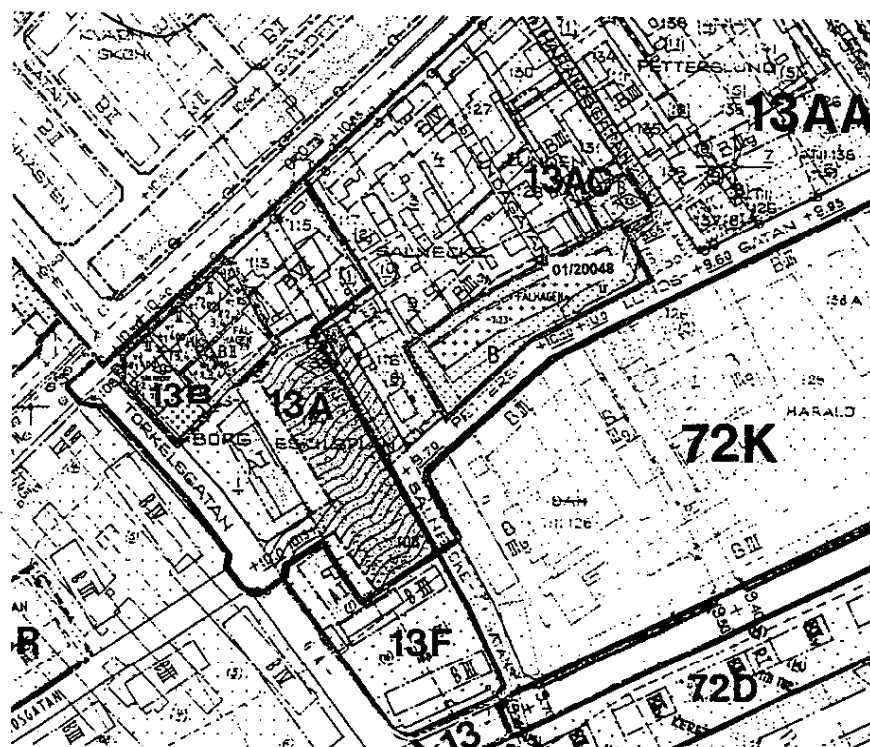
### **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

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

För planområdet gäller *Översiktsplan för Uppsala stad 2002*. Planen anger området som normal stadsbyggd där bebyggelsestillägg kan förekomma.

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

För området gäller stadsplan PL 13Ä. Planen anger bostadsändamål för området.



utdrag ur gällande plan

## FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken i planområdet är i stort sätt plan med inslag av hårdgjorda ytor för parkering.

### Bebyggelse

Mot Vaksalagatan ligger idag en 6-våningsbyggnad med fasad i gult tegel. Byggnaden uppfördes 1967 som ett elevhemsinternat och ritades av Hans Matell och Anders Nordström.

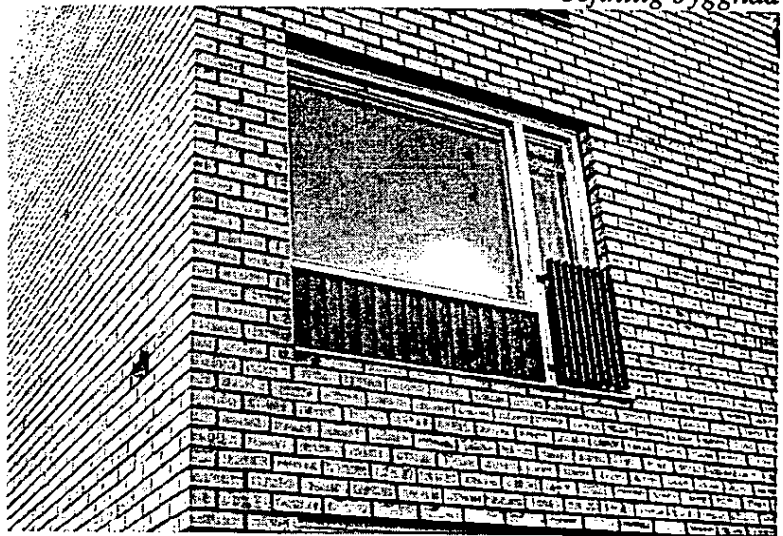
Byggnaden är ett tydligt exempel på 1960-talets arkitektur med sitt enkla formspråk och tydliga, upprepande fönstersättning.

Fasadmaterialet är ett hårdbränt, gult tegel. Räckan till balkonger och franska fönster är i svart smidesjärn med balkongfronter i korrugerad plåt.

Vid en eventuell fasadändring bör byggnadens särdrag respekteras. Byggnaden får inte förvanskas och vid fasadändring ska material och dimensioner väljas liknande de befintliga.



*befintlig byggnad*



*fasaddetaljer*



*fasaddetaljer*

Byggnaden används idag för studentbostäder och har nyligen genomgått en invändig renovering och ombyggnad.

Inne på gården finns ett fyrtiotal parkeringsplatser varav en del i garage.

I planområdets gräns finns en transformatorstation.

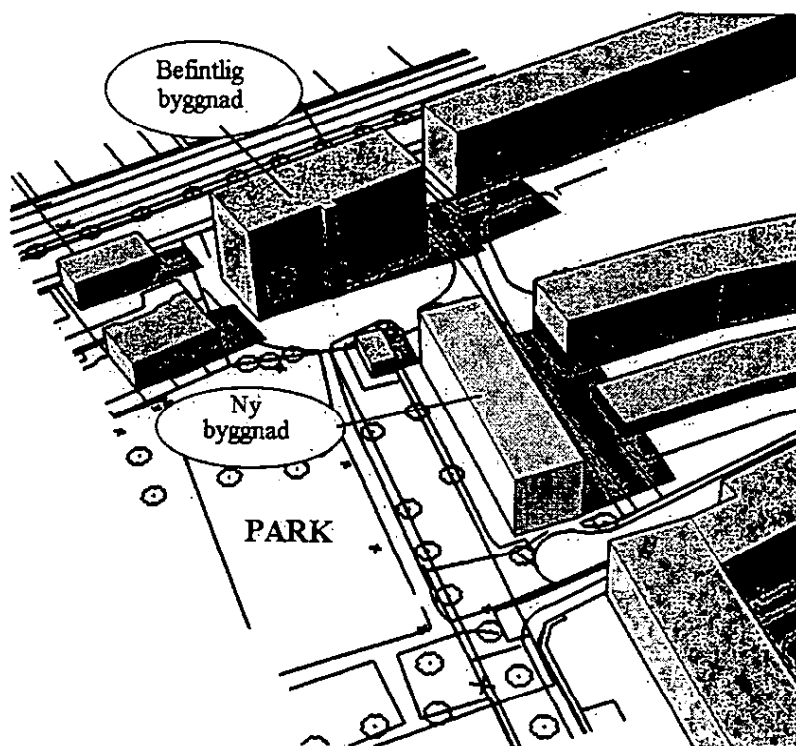


*vy över gården*

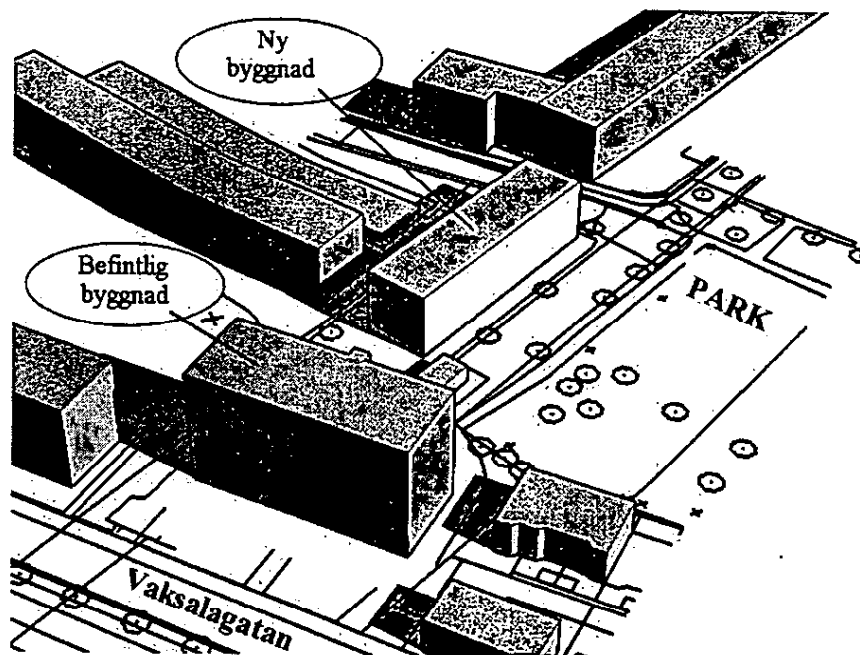
#### **Ny bebyggelse**

På den befintliga parkeringsytan planeras ett bostadshus i 4 våningar för studentbostäder med sammanlagt ca 60 bostäder.

Byggnaden är tänkt att placeras på den plats där den nuvarande parkeringen är.



*volymstudie*



*volymstudie*

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en byggnad i 4 plan med putsad fasad och med en största taklutning på 20 grader. Den nya byggnaden kommer att ges möjlighet att ordna all parkering under mark i den planerade källarvåningen. Som uteplats till studentbostäderna kommer gården mellan det befintliga huset och det nya att rustas upp med uteplatser och planteringar.



*exempel på utformning av ny byggnad  
illustrationen är endast preliminär och kan komma att ändras  
DE Ark & Byggekonsult*

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Alla bostäder i den nya byggnaden kommer att göras tillgängliga och huset kommer att förses med hiss.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger ca en kilometer från Stora torget och 300 meter från Kvarntorget's lokala handelscentrum.

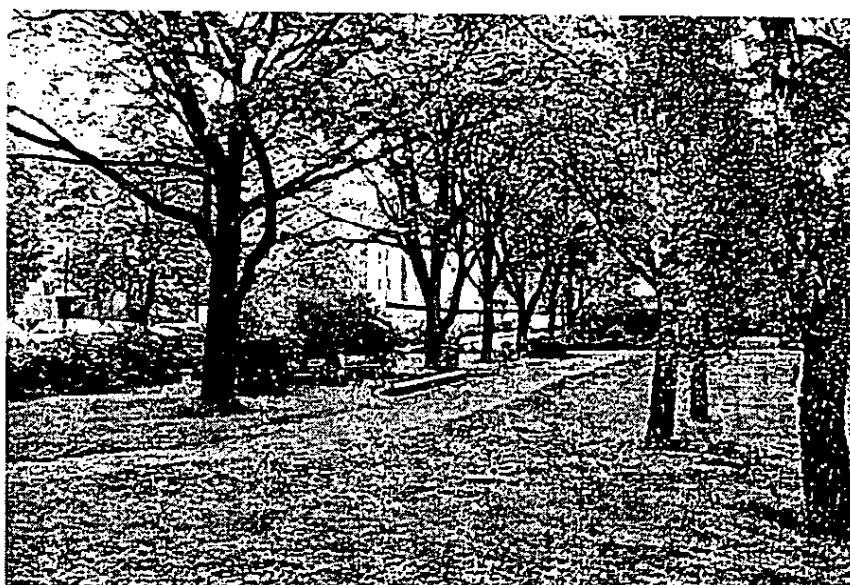
Vaksala torg och centralstationen ligger inom gångavstånd.

Ca 400 meter från planområdet ligger Vaksalaskolan och strax söder om planområdet, gränsande till parken ligger Petterslunds förskola.

### **Parkytor**

I direkt anslutning till planområdet ligger Eskilsplan – en liten kvarterspark med uppvuxna träd och gräsytor.

Parken fungerar också som grön lektyta för barnen i Petterslunds förskola.



*Eskilsplan*

### **Trafik och trafiksäkerhet**

Planområdet begränsas i nordväst av Vaksalagatan som med sina 13 000 fordon/dygn är en av Uppsalas mer trafikerade gator.

Detaljplanen föreslår att in- och utfart till området dels skall ske via Petterlundsgatan dels mot Vaksalagatan. In-/utfarten mot Vaksalagatan behövs för att möjliggöra att entrén i det befintliga huset blir tillgänglig för servicefordon och taxi.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planområdets läge gör att det är lätt att tas sig med cykel till centrala Uppsala.

Rekommenderade cykelvägar till och från området är Torkelsgatan, Hjalmar Brantingsgatan samt Gärdets bilgata.



*utdrag ur cykelkartan*

#### Kollektivtrafik

Vid Vaksalagatan samt Hjalmar Brantingsgatan angör ett flertal busslinjer.

#### Teknisk försörjning

Planområdets centrala läge gör att det går att ansluta planerad byggnad till det allmänna VA- och elnätet.

#### Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Det befintliga huset är i viss mån bullerstört från trafiken på Vaksalagatan.

#### Administrativa frågor

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

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

Planläggningen är förenlig med Översiktsplan för staden och strider inte mot Miljöbalkens kapitel 3 och 4.

### **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang.

Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggning syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodosätta behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i



detalj först vid genomförandet av planen.

### KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför bostadstillskott i redan bebyggd miljö. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan görs dock en presentation av de effekter som planen kan tänkas ge på miljön.

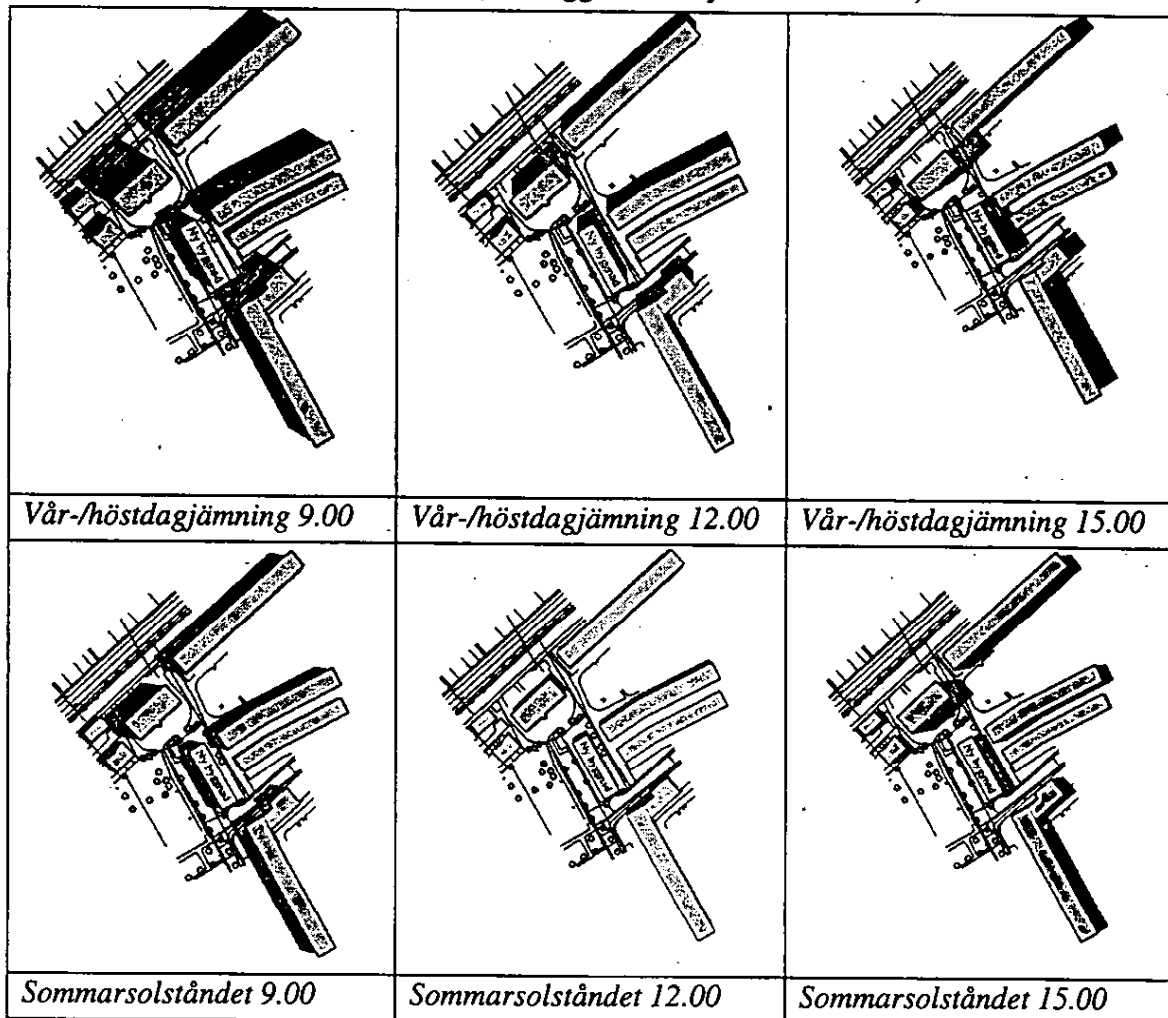
### MILJÖ- KONSEKVENSER

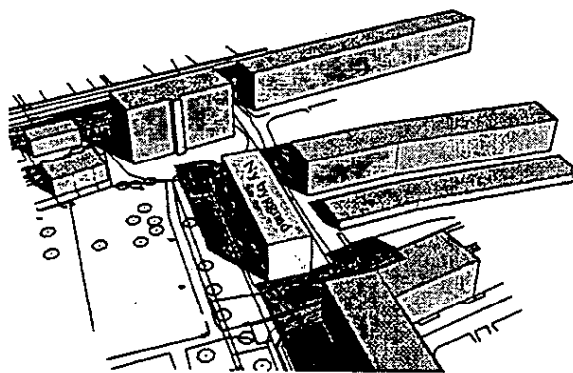
#### Vegetation

Planens genomförande innebär att en del av träden som gränsar till den befintliga parkeringsplatsen kan komma att behöva tas bort.

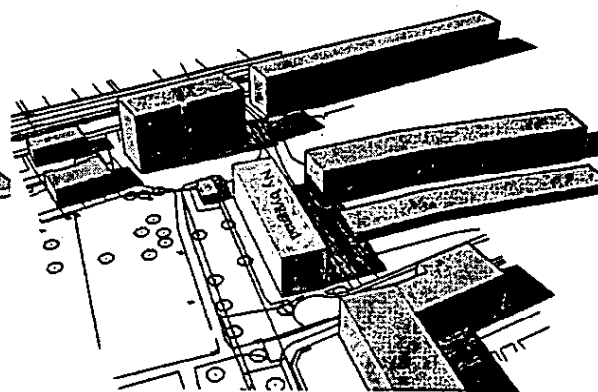
#### Klimat

Solstudier visar att det planerade huset inte ger betydande skuggverkan på omgivande byggnader förutom vid sen eftermiddag/kväll sommartid. (se skugg- och volymstudier nedan).

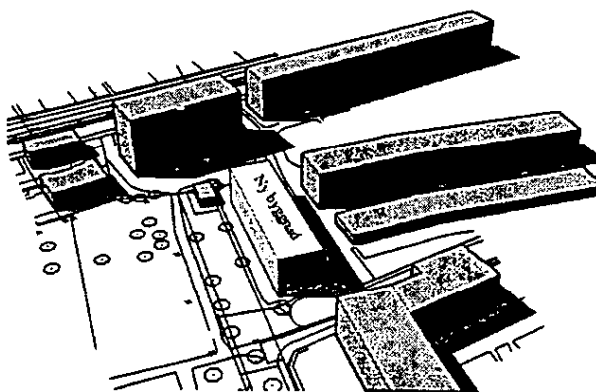




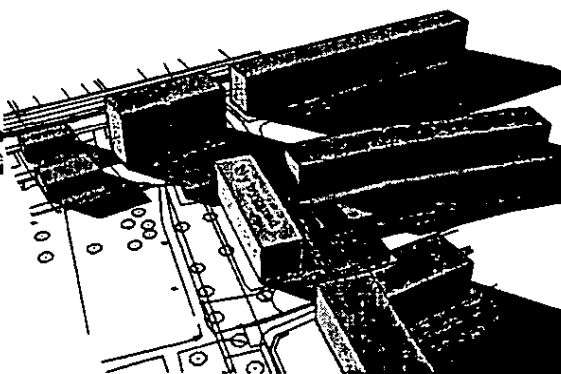
*Volymstudie mars 9.00*



*Volymstudiemars 15.00*



*Volymstudie juni 15.00*



*Volymstudie juni 18.00*

Volymstudierna visar hur omgivande byggnader påverkas av den planerade byggnaden vid vissa kritiska tidpunkter.

### **Trafik**

Biltrafiken kommer att öka med de planerade bostäderna. Speciellt då på Petterlundsgatan.

Eftersom det i första hand är studentbostäder som planeras kommer det dock med sannolikhet att inte bli en väsentlig ökning av antalet bilrörelser. Istället förväntas cykelströmmarna till och från området öka.

### **Hälsa**

#### **Buller och störningar**

Den tillkommande byggnadens läge inne i kvarteret gör att bullernivåerna från Vaksalagatan dämpas av de angränsande byggnaderna.

Den gård som bildas mellan det befintliga huset och det nya kommer att byggas om så att den blir en attraktiv miljö för de boende. Ett bullerplank kommer att uppföras som skydd mot trafikbuller från Vaksalagatan.

Vid en ombyggnad av befintlig byggnad sker i samband med bygganmälan en bevakning av de tekniska egenskapskraven. (se bestämmelser i Svensk Standard, SS 25267:2004).

## Uppsala kommuns miljöprogram

Detaljplaneförslaget är förenligt med kommunens miljöprogram.

### Sociala konsekvenser

I närområdet finns framför allt bostadsrätter med visst inslag av hyresbostäder (det befintliga Salnecke huset med studentbostäder). Ett tillskott av hyresbostäder i form av studentlägenheter bidrar till variation av hushållsbeståndet.

**MEDVERKANDE I PROJEKTET** Detaljplaneförslaget har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2004



Margaretha Nilsson  
Planchef



Claes Larsson  
Planarkitekt

### Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-07-08
- utställning 2004-11-18
- antagande 2005-12-17

Med hänvisning till Kommunfullmäktiges beslut 2005-01-31 § 19, beslutar Kommunstyrelsens arbetsutskott att återföra detaljplan för del av kv. Salnecke till Byggnadsnämnden för antagande.

Antagen av Byggnadsnämnden  
Laga kraft

2005-04-14  
2005-05-11

Detaljplan för  
**del av kv. Salnecke**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Detaljplanearbetet har som mål att ny detaljplan för Kv. Salnecke ska vara antagen av kommunfullmäktige innan sommaren 2005.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören har det samlade ekonomiska och juridiska ansvaret för detaljplanens genomförande.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

#### **Avtal**

##### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

### **EKONOMI**

#### **Planekonomi**

Planavgift enligt avtal med sökande.

**MEDVERKANDE I** Detaljplaneförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontoret.  
**PROJEKTET**

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i november 2004



Margaretha Nilsson  
Planchef



Claes Larsson  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-07-08
- utställning 2004-11-18
- antagande 2005-02-17

Med hänvisning till Kommunfullmäktiges beslut 2005-01-31 § 19, beslutar Kommunstyrelsens arbetsutskott att återföra detaljplan för del av kv. Salnecke till Byggnadsnämnden för antagande.

Antagen av Byggnadsnämnden  
Laga kraft

2005-04-14  
2005-05-11