

Detaljplan för  
**del av kvarteret Kronåsen**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med miljökonsekvenser
- Solstudie
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på parkeringsplatsen intill Henry Säldes väg.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger i korsningen av Henry Säldes väg och Gustaf Kjellberg väg.

#### **Areal**

Planområdet är cirka 3000 kvm.

#### **Markägoförhållanden**

Marken ägs av Akademiförvaltningen

### **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

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

Planområdet ingår i översiktsplanen för Uppsala tätort och har beteckningen Ulleråker, omvandlings-/bebyggelseområde 29.

*"Det centrala läget och områdets miljö motiverar väl ett stort bostadstillskott. Utrymme för lokal service ska planeras in. Ny förskola/skola bör planeras i närområdet. Landskapet bör vara utgångspunkt vid utformningen av området. Parker och naturpartier bör även fortsättningsvis finnas här. Ett fortsatt byggande i exponerade lägen kräver hög grad av anpassning till platsen och ställer höga arkitektoniska krav."*

## **FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

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

Gällande detaljplan, Dp 60R, antogs 1992. Planen medger en ombyggnad av befintlig vårdbyggnad i väster. Längs Henry Säldes väg kan garage byggas.

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde och gällande skyddsföreskrifter skall tillämpas.

### **Program för planområdet**

Programsamråd har inte genomförts.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade 27 maj 2002 och 25 november 2002 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att medverka till ökad produktion av hyresrätter och studentbostäder.

### **Mark och vegetation**

Den del av planområdet som ännu inte är bebyggd består huvudsakligen av en grusad parkeringsyta samt en f.d. källare som är övervuxen. Längst i söder närmas gatan är marken av skogklädd.

Trädgården innanför muren har en del större träd.

### **Geoteknik**

Marken består huvudsakligen av sand men med isälvsediment längst i öster och nordost.

Närheten till åsen medför att särskild uppmärksamhet skall riktas mot radon

### **Markföroreningar**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### **Kulturmiljö**

#### **Fornlämningar**

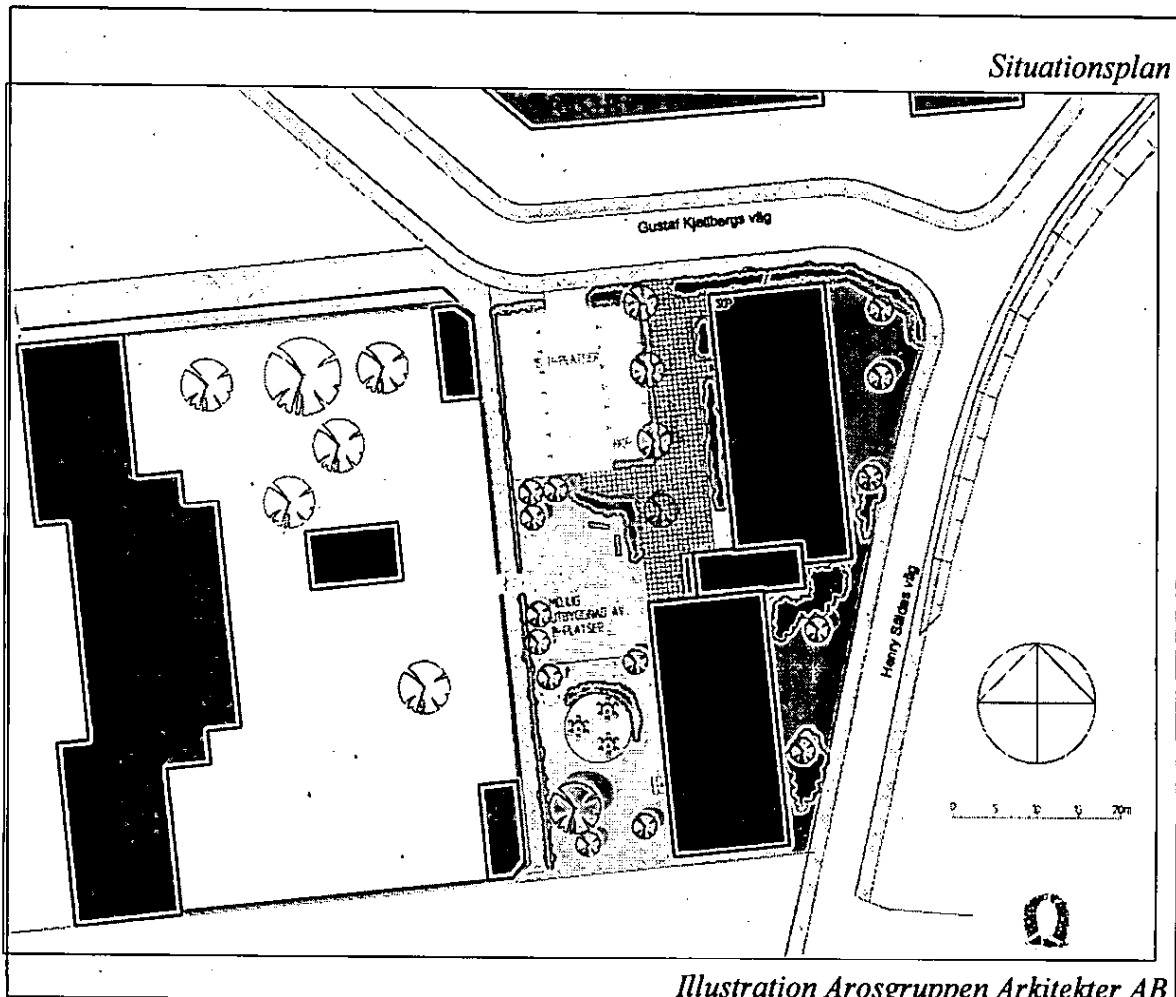
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och det finns inga indikationer på sådana heller.

### **Bebyggelse**

På den västra delen av fastigheten finns en gammal vårdpaviljong, omgiven av en hög mur. Huset är numera ombyggt så att det innehåller studentlägenheter och en gruppbostad. Muren är en vacker inramning till gården och ett minne från tiden då Ulleråker var ett mentalsjukhus. Huset och muren skyddas med rivningsförbud samt att karaktären inte får ändras.

Resten av tomten används huvudsakligen till parkering.

I kanten av Henry Säldes väg ligger en stor gammal jordkällare som är övervuxen.

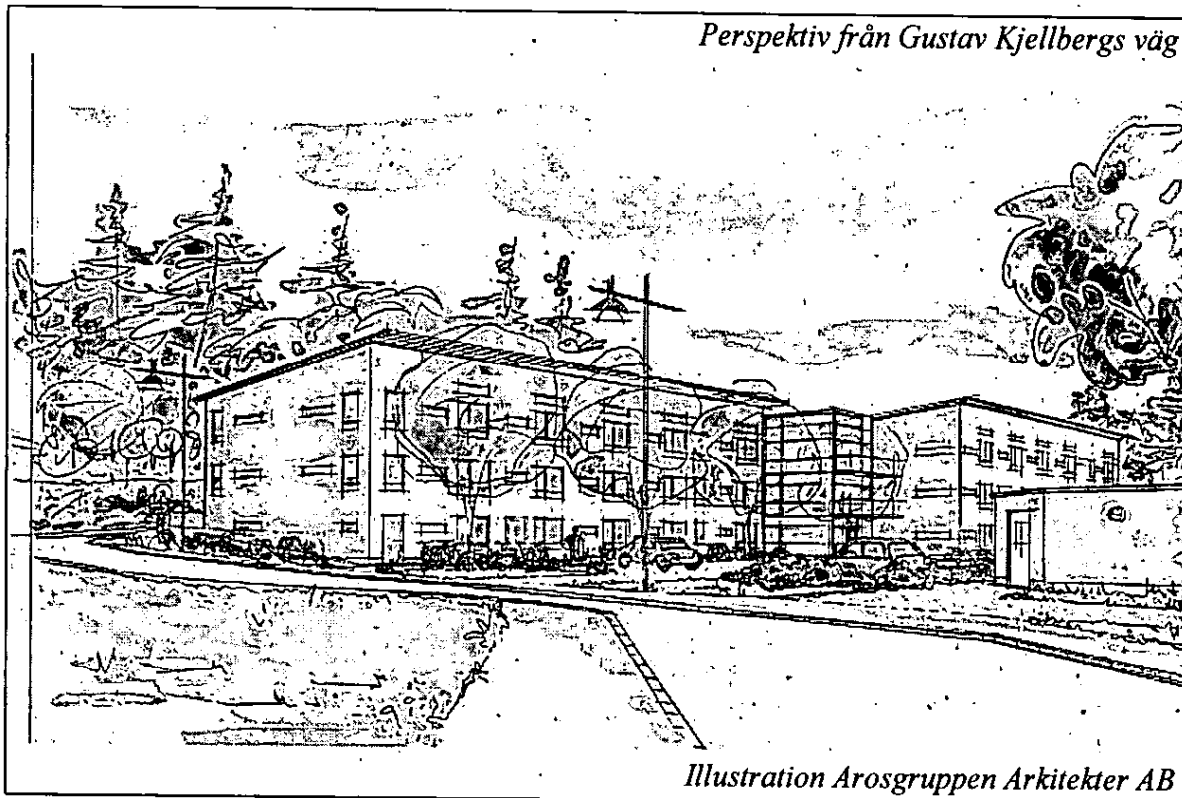


De nya husen placeras parallellt med vårdpaviljongen. Totalhöjden är + 40 meter vilket innebär att de får vara två våningar mot Henry Säldes väg och tre våningar, inklusive suterräng, mot väster. Under taket ryms även sovloft.

Byggnadskropparna sammanbinds av ett trapphus som ska vara genomsiktligt för att huset ett luftigt intryck. Stora glasade partier på trapphuset är ett sätt att skapa luftigheten. Trapphusen får vara lika högt som anslutande byggnader men bör vara något lägre för att öka det luftiga intrycket.

Utformningen ansluter till de nya husen på norra sidan av Gustav Kjellbergs väg. Fasaden skall utgöras av puts eller putsliknande material. Taket skall utformas som pulpettak för att hålla nere hushöjden och det får luta högst 10 grader.

*Perspektiv från Gustav Kjellbergs väg*



*Illustration Arosgruppen Arkitekter AB*

På gårdarna ges byggrätter för uthus, t ex källsortering och cykel-förråd.

#### **Sociala förhållanden**

Bostadsrätt är den dominerande upplåtelseformen i Ulleråker men bostäderna inom planområdet är hyresrätt, bl.a. med en gruppbo-stad. De hyresrätterna som finns i Ulleråker är i främst studentbo-städer men även landstinget har en del personalbostäder i området.

#### **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.

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

Ulleråker har ett relativt ungt bostadsbestånd där de flesta redan har tillgång till hiss. Handikapparkering skall ordnas vid respektive bostadshus. Bostadsgården skall utformas med hänsyn till funk-tionshindrade.

### **Offentlig service**

Det är långt till de flesta sorters service. En förskola ligger i nordvästra delen av Ulleråker och Ulleråkers skola ligger i de den södra delen. (förskola-grundskola upp t.o.m. åk 3).

Det är däremot långt till skolor med årskurs åk 4 -9.

Gymnasiet Lundellska skolan ligger i norra delen av Ulleråker

### **Kommersiell service**

Det finns en kombinerad kiosk och pizzeria intill vattentornet. Den säljer även en del livsmedel. För övrigt finns en restaurant inom planområdet. Det är knappt 3 km till en livsmedelsaffär. Övrigt service finns i stadskärnan, cirka 3,5 km från planområdet.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

### **Friytor**

#### **Bostadsgård**

En liten bostadsgård kan ordnas mellan det nya huset och de föreslagna parkeringsplatserna längs muren.

#### **Bostadsgårdar, lek och rekreation**

Lindparken rymmer ingen lekplats men har generösa gräsytor. På skolgården finns lekplats.

Det är viktigt att parkeringar inte anläggs på hela gården utanför muren. En del av parkeringarna föreslås därför anläggas på en annan fastighet så att en del av gården kan göras till en grön uteplats.

#### **Park**

Lindparken (den centrala parken i Ulleråker) ligger i kanten av planområdet och cirka 100 meter från det föreslagna huset.

#### **Naturmiljö**

Träden på åsslutningen bevaras även om de kommer att skugga en del av bostäderna.

Området är för övrigt väl försett med promenad- och närströvmark.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

De omgivande gatorna – Gustav Kjellbergs väg och Henry Sälde väg – har inte mycket trafik men det finns en viss irritation hos boende längs gatorna över att rådande hastighetsbegränsningar inte följs.

### Gång- och cykeltrafik

Drygt två meter av planområdet avsätts som gatumark för att skapa möjlighet att göra en separat gångbana längs Henry Säldes väg.

### Skolvägar

En ny gångbana anläggs på den västra sidan av Henry Säldes väg. Via den nås Ewa Lagervalls väg och den har en ny gångbana till skolan. En gata måste korsas.

### Kollektivtrafik

Området har goda bussförbindelser. Det går dock inga bussar i kanten av planområdet.

### Parkering, angöring och utfart

Infart till området sker från Gustav Kjellbergs väg.

Fastigheten skall helst rymma hela parkeringsbehovet för både det befintliga och det tillkommande huset. Parkeringsnormen är 0,5 p-platser/lägenhet eller 8 p-platser/1000 kvm bostadsarea per studentlägenhet respektive 1,1 per vanlig lägenhet. Längs muren mot vårdpaviljongen kan 24 parkeringsplatser ordnas. Resterande dryga 25 parkeringsplatser ordnas vid behov på fastigheten Kronåsen 5:6 (Medicinhistoriska museet), som också ägs av Akademiförvaltningen.



### Cykelparkering

Det bör finnas gott om plats för cykelparkeringar och det finns möjlighet att bygga cykelförråd på tomten.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp samt till fjärrvärme.

Transformatorstation behövs inte. Befintliga allmänna ledningar hamnar på gatumark eller ges ett ledningsreservat.

### **Avfall**

Planen medger byggnader för källsortering på gården men källsortering kan även ordnas i suterrängvåningen.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

Buller och vibrationer samt luftföroreningar

Området är inte stört av buller, vibrationer eller luftföroreningar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för Uppsala stad.

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

### **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.

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

Planområdet kommer troligen att bebyggas med studentbostäder eller andra smålägenheter, varför det troligen blir inga, eller mycket få barn där. I det fall andra, större bostäder byggs är det viktigt att gården utformas och anpassas även till barnens behov.

### **KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING**

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 följande: En grusad parkeringsyta med en byggrätt för parkeringsgarage ersätts med en byggrätt för bostadshus i två-tre våningar. Delar av de befintliga parkeringsplatserna flyttas till medicinhistoriska museet.

Bedömningen är därför 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.

## **MILJÖ- KONSEKVENSER**

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

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Det nya huset läggs parallellt med vårdpaviljongen och anpassas i storlek till den liksom i storlek och utseende till de näraliggande bostäderna norr om Gustav Kjellgrens väg.

### **Trafik**

Den tillkommande bebyggelsen beräknas ge en mycket liten trafikökning på gatan i synnerhet om en del av parkeringsbehovet ordnas vid Ewa Lagervalls väg..

### **Miljö och hälsa**

Buller och vibrationer

Under byggtiden kommer de närliggande bostäderna att störas. Även en svag ökning av trafiken kan upplevas som störande av de närboende eftersom det är mycket lite trafik på Gustav Kjellbergs väg idag.

### **Solinstrålning**

Den nya byggnaden kommer att marginellt reducera solinstrålningen för de boende på Gustav Kjellbergs väg. Under sommarhalvåret beskuggas husen på norra sidan av Henry Säldes väg inte alls, se bifogad solstudie. Under förmiddagen på de mörkaste månaderna av året berörs varje lägenhet på de nedersta våningarna av cirka 1-2 timmars skuggning, men även befintlig vegetation skuggas varför skillnaden inte bedöms bli särskilt stor.

### **Mark och vegetation samt djurliv**

Det finns inga registrerade växter eller djur med skyddsvärde inom planområdet. Den övervuxna jordkällaren bedöms inte ha något värde som rekreationsmark eller vara av någon större betydelse för stadsbilden.

### **Dag- och grundvatten**

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde och gällande skyddsföreskrifter skall tillämpas.

### **Uppsala kommuns miljöprogram**

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och har god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från ett flertal stora arbetsplatser och universitetsinstitutioner.

Miljömål 11 - Hushålla med mark och vatten vid exploatering. Marken är hårdgjord men nya parkeringsplatser anläggs på den gröna gården rund Medicinhistoriska museet.



Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden  
Utrymmen för källsortering kommer att finnas vid de nya husen.

Miljömål 14 - Förbättra inomhusluften.  
Dessa frågor regleras inte av detaljplan

Planförslaget berörs inte av övriga miljömål.

#### **Sociala konsekvenser**

Ulleråker ges ett större inslag av hyresrätter.

#### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

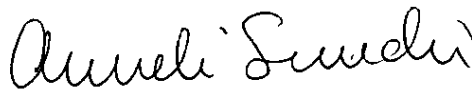
I projektet har medverkat tjänstemän huvudsakligen från stads-  
byggnadskontoret.  
Diskussioner har förts med Akademiförvaltningen och deras kon-  
sult Arosgruppen Arkitekter AB har bidragit med skisser och illust-  
rationer.

#### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i februari 2006



Margaretha Nilsson  
Planchef



Anneli Sundin  
planarkitekt

#### **Beslutsdatum**

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning: 2005-09-22

Antagen av byggnadsnämnden: 2006-02-16

Laga kraft 2006-03-16