

88. 11. 02

SEN 1988:419

KV SAGA M FL
CENTRALA STADENS OCH GAMLA UPPSALA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 36A

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Genomförandebeskrivning

ORGANISATO-
RISKA
FRÅGOR

Tidplan

Förfarandet med samråd och utställning beräknas vara slutfört i början av september 1988. Detaljplanen bör kunna bli antagen under hösten, vilket skulle kunna möjliggöra byggstart före årskiftet 1988-89.

För att bygglov ska kunna ges i kvarteret Tornet och kvarteret Saga, måste markförvärvsfrågorna mellan kommunen och respektive byggherre vara lösta, för kv Saga skall dessutom fastighetsplan upprättas.

GENOMFÖRANDE-
TID

Planens genomförandetid går ut 1998-12-31.

ANSVARSFÖR-
DELNING

I kvarteret Saga är JM Fastighets och Byggnads AB byggherre, i kvarteret Tornet är Diös byggnads AB byggherre.

För åtgärderna i och kring kvarteret Elektra ansvarar kommunen.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

För kvarteret Tornet och kvarteret Saga regleras markförvärvsfrågorna i avtal med kommunen. För kvarteret Saga bestäms också i avtal med kommunen hur parkeringsområdet i Salagatans förlängning skall genomföras.

Gemensamhetsanläggningen i kvarteret Saga skall vara gemensam för Kvarngärdet 11:1 och 11:5 och prövas i fastighetsplan som ersätter tomtindelningarna 20/KV11 och 27/KV11.

Iordningställandet av parkeringsytorna kring kvarteret Elektra skall ske i anslutning till utbyggnaden av kvarteret Saga, då behov uppstår att ersätta de bef P-platserna i kvarteret Saga som ingår i kommunens avtal med fastigheten 10:2. Tomtindelningarna nr 5/KV62 och 6/KV9

upphör genom denna detaljplan att gälla.

TEKNISKA
FRÅGOR

Bullerutredning som visar att kommunens norm för buller uppfylles skall bifogas bygglovsansökan.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

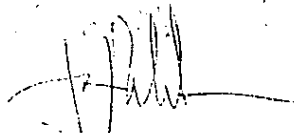
Från stadsbyggnadskontoret har deltagit Ingvar Blomster och Jan Robertsson, stadsmättningsavdelningen Iwan Fredriksson och från fastighetskontoret Tore Wikner.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1988



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Jan Robertsson
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	1988-04-21
Godkänd av BN för utställning	1988-08-18
Godkänd av BN för antagande	1988-10-20
Antagen av KF	1988-11-28
Laga kraft	1988-12-21

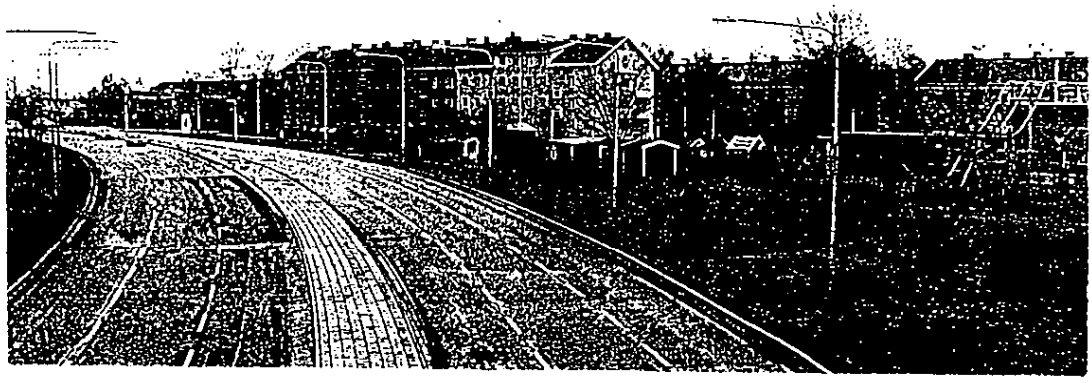
88. 11. 02
52N 1988:419

KV SAGA M FL
CENTRALA STADENS OCH GAMLA UPPSALA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 36 A

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



RÅBYVÄGEN MOT ÖSTER

HANDLINGAR Planförslaget består av en med Dp 36 A betecknad plan-karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebe-skrivning samt illustration.

PLANENS SYFTE Planändringen har aktualiserats med anledning av att JM Fastighets & Byggnads AB har hemställt om att köpa mark och uppföra bostadshus i del av kv Saga.

Därefter har ytterligare förfrågningar inkommit i ären-den som föranleder planändring i området och därför med-tagits i förslaget, t ex kontorshus i kv Toronet, bostä-der i kv Folkvang och åtgärder i parkområdet kring Råby-vägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Kvarngärdet omedelbart nordost om cityområdet i Uppsala centralort. Planområdet omfattar västra delen av Råbuvägen med angränsande parkområden samt delar av de anslutande gatorna Vattholmavägen och Väderkvarnsgatan.

Vidare ingår södra delen av kv Tornet och kv Vapenhuset inkl del av Portalgatan, kvarteren Elektra, Saga och Folkvang med angränsande delar av Höganäsgatan, Salagatan och Storgatan.

Planområdet avslutas i väster mot järnvägsområdet för linjen Uppsala-Gävle.

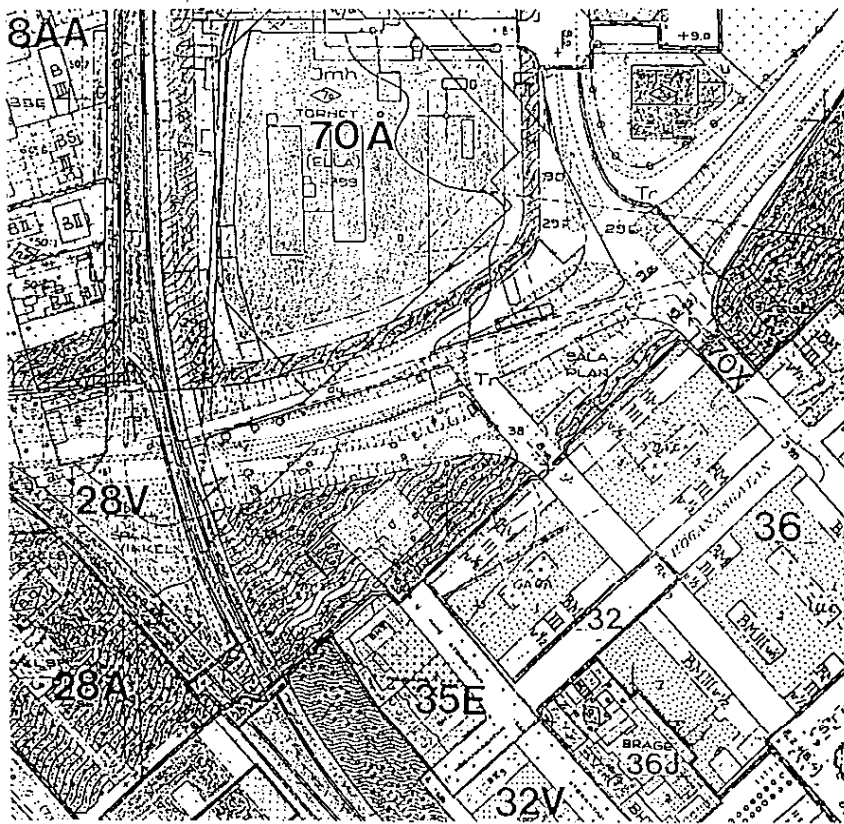
Areal

Planområdets areal utgör ca 10 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 1:19	ägs av Diös AB
Fastigheten Kvarngärdet 10:1	ägs av Bf Folkvang ek för
Fastigheten Kvarngärdet 10:2	ägs av Skandia
Fastigheten Kvarngärdet 11:1	ägs av Brf Saga

Samtliga övriga i planområdet ingående fastigheter ägs av Uppsala kommun.



GÄLLANDE PLANER

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDENGällande detaljplaner

plan nr	fastställd	namn
32	LS	del av Höganäsgatan
36	KM 710930	kv Saga, del av Höganäsgatan och Salagatan
70 X	LS 810930	kv Vapenhuset, del av Råby- leden m m
70 A	LS 710929	kv Tornet m m
70 AH	LS 821104	del av Vattholmavägen och Djäknegatan

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 1988 - 92 skall det i kv Saga påbörjas 40 lgh under 1988.

Program för planområdet

Sagahemmet, som drivs av kommunen och Frälsningsarmén gemensamt, och som innehåller bostadsrum och träningslägenheter för ensamstående, önskar behålla verksamheten inom kv Saga.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 1987-06-02 uppdragit åt planavdelningen att ändra gällande detaljplan för kv Saga.

PLANFÖRUT-
SÄTTNINGARMark och vegetation

Planområdet är tämligen flackt och har sin lägsta del i sydväst vid järnvägsområdet. Nivåskillnaden inom området är ca 2 m.

Mellan kv Saga och Råbyvägen ligger koloniträdgårdsområdet Viola med fruktträd, bärbuskar och trädgårdsland.

Trädvegetation finns utmed Höganäsgatan, Salagatan och Storgatan på Österplan samt i parkområdet utmed Råbyvägen.

Av särskilt intresse är trädraden i kv Sagas västra del, vars läge härrör från en gammal vägsträckning.

BebyggelseområdenBostäder

I kv Saga ligger utefter Höganäsgatan ett tre-vånings bostadshus i sten byggt i början på 1930-talet. I kvarterets västra del ligger Sagahemmets baracker som tillkommit i slutet på 1960-talet.

I kv Folkvangs södra del finns en bostadsgrupp i sten med byggnadsår 1885 - enl uppgift Uppsalas äldsta bostadsrättsförening. Gruppen består mot Österplan av ett trevåningshus, mot Storgatan ett tvåvåningshus samt en envåningsdel som vinklar in på gården. Samtliga hus är exteriört i gott skick.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För kv Tornet i nordväst föreskriver gällande detaljplan småindustri- och kontorsändamål. Byggnationen i kvarteret började 1959 då verkstad, kontor, garage och kallförråd uppfördes. Underhand har sedan ny- och tillbyggnader gjorts - en stor förrådsbyggnad belägen närmast Vattholmavägen uppfördes 1972, nytt kontor i mitten på 1970-talet och därefter har tillkommit en bläster- och målerianläggning invid Portalgatan.

Inom Ts-betecknat område i södra delen av kv Vapenhuset ligger en bilserviceanläggning uppförd i slutet på 1960-talet och söder därom en kiosk som tillkommit ett par år senare.

På Es-området i kv Elektra finns en elektrisk mottagningsstation byggd 1979 i den östra delen samt en transformatorbyggnad uppförd 1944 i den västra. Denna är numera tagen ur bruk och för närvarande uthyrd till ett mindre företag. En mindre transformatorstation finns dessutom i parkområdet sydväst om Es-området.

Kv Folkvang innehåller i sin norra del ett femvånings tegelhus med en envåningsdel mot Österplan. Den uppfördes i slutet på 1960-talet som restaurang- hotell- kontor. 1976 byggdes högdelen om till enbart kontorsändamål. Under envåningsdelen fanns ursprungligen garage för ca 10 bilar, numera ombyggt till arkiv/lager där den bef rampen endast används till in- och utlastning.

Inom koloniträdgårdsområdet Viola intill Es-området ligger ca 10 st små kolonistugor.

I parken nordväst om Es-området har gatukontoret sedan några år en uppställningsplats för bodar och material till underhållsverksamheten. En mindre bod står också omedelbart öster om koloniområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt byggnadsnämndens beslut den 1987-12-17 är bostadshusen i kv Folkvang och kv Saga klassade som social- och kulturhistoriskt värdefull miljö av stort intresse med följande motivering:



KVARTERET FOLKVANG

"Bostadshusen i kv Folkvang vid Österplan är en storskalig representativ stenhusebebyggelse från 1880-talet. Området i övrigt är utbyggt med bostadsrättsföreningshus under 1930-talet och representerar en lokal stadsbyggnadskultur, med plan och bebyggelse som är en dekorativ funktionalism: ett resultat av ett intimt samarbete byggherre och arkitekt, Anders Diös och Gunnar Leche. Det är det första området med bostadsrättsföreningshus där smålägenheter dominerade. Samspelet mellan bebyggelse och stadsdelspark, Höganäshöjden, har stora kvaliteter".

PLANFÖRSLAG

Bostäder

I den norra delen av kv Saga finns i gällande plan en byggrätt med beteckningen BM III v 1/2 som föreslås ändrad till B IVv samt flyttad något norrut till förmån för gårdsrummet. Den föreslagna byggnadsvolymen har en skala som motsvarar övrig bebyggelse i området och ses som ett fullföljande av de ursprungliga intentionerna i gällande plan. Byggnaden rymmer ca 40 samt det i fastigheten inrymda Sagahemmet. Dessutom föreslås en förrådsbyggnad på gården.

I södra delen av kv Folkvang finns i gällande plan en byggrätt motsvarande den norra delen, dvs fem våningar med en envåningsdel mot Österplan. Denna byggrätt förutsätter dock rivning av befintliga byggnader, vilket inte är aktuellt. I planen föreslås istället en kompletteringsbebyggelse på den plats där gårdslängan idag är belägen, med fyra våningar mot granntomten och en tvåvåningsdel mot Storgatan, innehåll ca 8 lgh.

Arbetsplatser

I kv Tornet föreslås en utökning av byggrätten till att omfatta även kontorsverksamhet till en höjd av tre till fem våningar. Den idag något skräpiga bebyggelsen ersätts (med undantag för den på tomten centralt belägna tegelbyggnaden i tre våningar samt en en-vånings kontorsbyggnad i det nordvästra hörnet) längs Råbyvägen med fyra, delvis sammankopplade kontorshus i tre våningar. Vidare med längs Vattholmavägen med ett trevånings kontorshus samt en hallbyggnad i en våning (byggnadshöjd 6.5 m) och inne på gården ett fyrvånings- och ett femvånings kontorshus.

Förslaget innebär en väsentligt ökad exploatering av tomten jämfört med bef. byggrätt men medför inga orimliga byggnadsvolymer i relation till omgivningen. Det förutsätts att gaturummet kring Råbyvägen får som tillskott en representativ framsida och samma villkor gäller för bebyggelsens utformning mot järnvägen och Vattholmavägen.

I kv Elektra föreslås en justering av transformatorområdets storlek så tillvida att den för transformatorändamål ej utnyttjade byggnaden med erforderligt tillskott av parkmark övergår till småindustriändamål. Den del av parkmarken som idag utnyttjas av gatukontoret för uppställning av bodar föreslås även den permanentad för detta ändamål.

Offentlig och kommersiell service

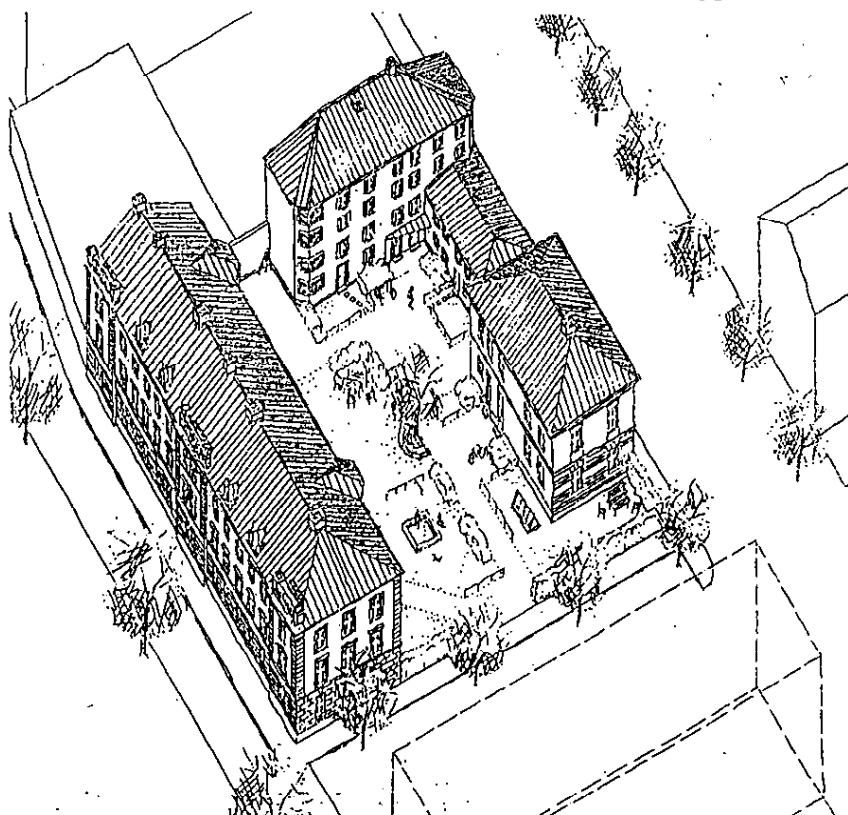
Efter som tillskottet av bostäder i området är att betrakta som en mindre komplettering, hänvisas till bef. service.

Tillgänglighet

Såväl byggnader som markytan förutsätts utformas på det sätt som stadgas i plan- och bygglagen. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i samband med bygglovprövningen.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

För den befintliga bostadsbebyggelsen i kv Folkvang föreslås ett bevarande. Gällande plan ändras så att byggrätten omfattar befintlig bebyggelse. Byggnadsgruppen är av kulturhistoriskt värde varför en q-beteckning föreslås innebärande att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Kompletterande bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Se även vidstående utredningsskiss visande en tänkbar utformning av sådan kompletteringsbebyggelse.



KVARTERET FOLKVANG, UTREDNINGSSKISS

Skyddsrum

Skyddsrum skall byggas innehållande 360 platser.

FRIYTOR

Lek och rekretation

Gränsande till planområdet ligger Höganäshöjden som får anses som områdets parkanläggning. Delar av Österplan kan även betraktas som friområde med vissa möjligheter till fritidsverksamhet. Bostadskvarterens gårdar är sto-

ra och har dessutom en anseelig grönska varför behovet av närområde väl tillgodoses inom de egna tomterna.

I parkområdet utmed Råbyvägen bör trädrader planteras utmed den föreslagna parkeringen samt längs den östvästliga cykelvägen enligt illustrationsplan.

GATOR OCH TRAFIK

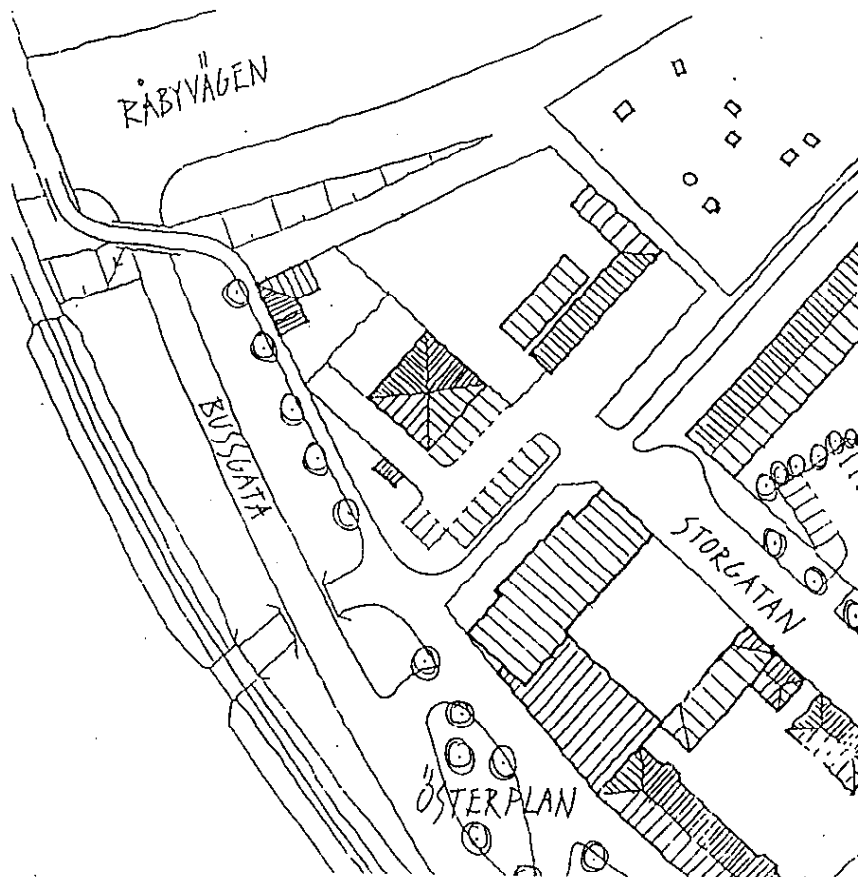
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det i gällande plan fastställda markreservatet för en planskild trafikplats i korsningen Råbyvägen - Väderkvarnsgatan - Salagatan föreslås hävas. Nu föreliggande planförslag anpassas till nuvarande trafiksystem med bibehållen signalreglerad korsning mellan Väderkvarnsgatan och Råbyvägen samt med Salagatan utformad som lokalgata utan anslutning till Råbyvägen.

Tillfart till den nya bebyggelsen i kv Tornet medges från Portalgatan.

Tillfarten till verksamheterna i kv Elektra sker på samma sätt som tidigare via Storgatan med den skillnaden att biltrafiken separeras från gång- och cykeltrafiken.

En ny gång- och cykelförbindelse föreslås i anslutning till fastighetsregleringen av kv Tornet. Den nord-sydliga gc-vägen kopplas samman med den öst-västliga vid korsningen mellan Råbyvägen och järnvägen.



EXEMPEL PÅ FÖRLÄGGNING AV EVENTUELL BUSSGATA

Kollektivtrafik

Enligt utredning för ny bussterminal vid Östra Stationsområdet som följdes upp i Trafikutredning 85 kan det bli aktuellt att förlägga en bussgata i parkområdet mellan järnvägen och kv Elektra. Vidstående skiss visar en möjlig utformning av denna i enlighet med planförslaget.

Parkering

Parkeringsbehovet i området är stort. Kontakten med de boende i området har visat att behovet kan komma att öka ytterligare i framtiden.

Totalt innehåller planförslaget söder om Råbyvägen ca 48 st nya bostadslägenheter samt ca 145 st P-platser (exkl kantparkering längs gatorna inom planområdet) fördelade enl nedan.

Söder om kv Folkvang föreslås att del av gatumarken (Höganäs-gatan) görs till parkeringsområde (ca 12 platser) och administreras av kommunen.

För den nya bostadsbebyggelsen i kv Saga föreslås parkering i form av en gemensamhetsanläggning, innebärande en utvidgning av bef parkeringsplats och vars utsträckning i nordväst begränsas av befintlig trädrad. Antalet platser blir här 29 st samt 1 st handikapplats (inkl 5 platser för Sagahemmets vidkommande).

Övrigt parkeringsbehov för nybebyggelsen ryms inom förslaget P-område i Salagatans förlängning. Totalt rymmer denna parkering 55 platser samt 1 st handikapplats, varav 19 st tillfaller nybebyggelsen i kv Saga. Antalet motsvarar då normen 1,1 pl/lgh. Kontorsfastigheten 10:2 i kv Folkvangs norra del har, förutom ca 15 bef P-platser på egen tomtmark, ett arrendeavtal med kommunen gällande bef P-platser i kv Saga (30 platser). I planförslaget återfinns dessa platser i nytt P-område norr om kv Folkvang (12 st) samt i tidigare nämnda P-område i Salagatans förlängning (18 st). Övriga P-platser (19 st) är disponibla för övriga boende samt besökare till koloniområdet och administreras av kommunen.

Resterande platser i P-området norr om kv Folkvang tillfaller verksamheterna inom det nya J-området (ca 10 platser).

Dessutom finns ca 10 P-platser längs Salagatan.

I kv Tornet bedöms P-behovet vara ca 250 platser med förslagen exploatering. Dessa förläggs i huvudsak till västra delen av kvarteret där möjlighet finns att utföra P-anläggning i två plan.

Störningar

Inga särskilda skyddsåtgärder mot trafikbuller krävs inom planområdet.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen i planområdet kan anslutas till befintliga ledningar som finns förlagda i angränsande gator och parkmark.

Dock måste ytterligare utredning göras beträffande anslutningen av nybebyggelsen i kv Tornet i samband med detaljprojekteringen.

För befintlig dagvattenledning som korsar koloniområdet Viola reserveras ett u-område.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utformats i samarbete mellan tjänstemän samt resp fastighets byggherrar och konsulter.

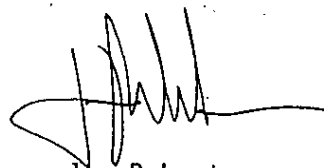
Från stadsbyggnadskontoret har medverkat Ingvar Blomster, Jan Robertson och Stig Ahlgren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1988.



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Jan Robertson
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	1988-04-21
Godkänd av BN för utställning	1988-08-18
Godkänd av BN för antagande	1988-10-20
Antagen av KF	1988-11-28
Laga kraft	1988-12-21