

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planhandlingarna består av en med Dp 70 AR betecknad plankarta med bestämmelser samt i särskilda handlingar planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Motivet för planläggningen är att pröva en idé för ett tillskott av bostadsbebyggelse i anslutning till det tidigare förnyelseområdet vid Djäknegatan.

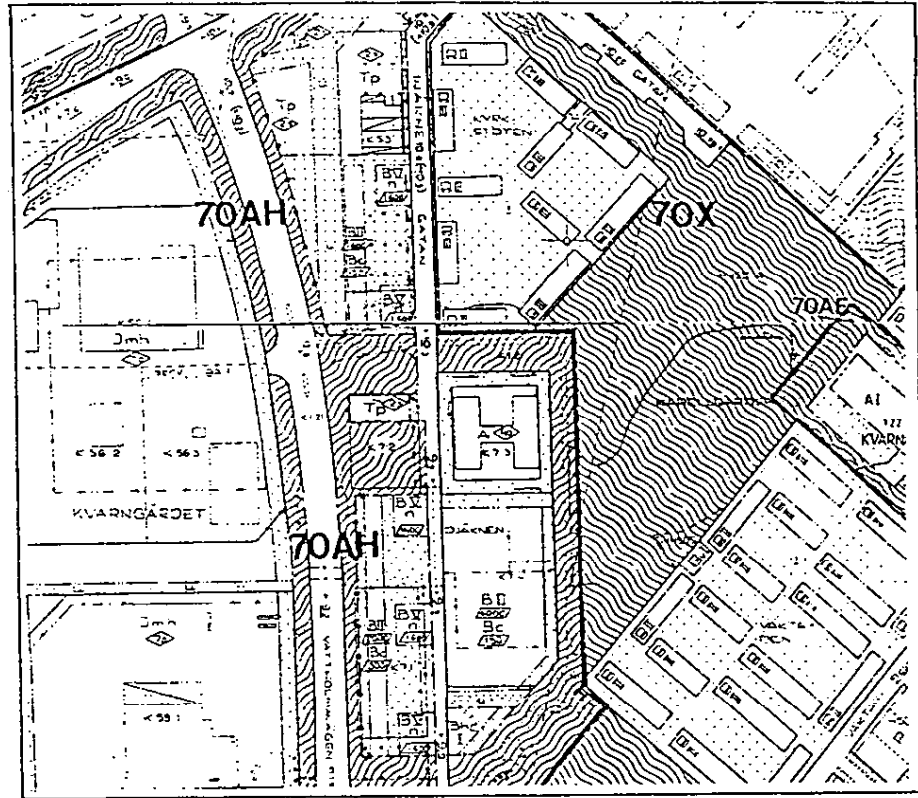
Den berörda parkmarken och parkeringsplatsen, som idag har ett begränsat allmänintresse, omformas till kvartersmark för bostadsändamål. Tanken är att uppföra två bostadshus inrymmande 35-40 lägenheter. Byggnaderna anpassas i höjd till punkthusen i angränsande kvarter.

PLANDATA Planområdet tar i anspråk en del av parkmarken och den parkeringsplats som är belägen mellan Vattholmavägen och Djäknegatan. Mot norr och söder ansluter kvarteren Organisten respektive Diakonen. Den sammanlagda arealen uppgår till ca 0,6 ha.

All mark, inkl parkeringskvarteret, ägs av kommunen. Fastigheten Kvarngärdet 7:2 är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Studentstaden för parkeringsändamål.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSG-
TAGANDEN**

Gällande detaljplan, Dp 70 AH, antogs i november 1982.



Byggnadsnämndens arbetsutskott gav i december 1991 uppdrag för planläggningen. Som underlag för beslutet fanns ett skissförslag som prövats i ett förberedande samråd med närmast berörda fastighetsägare och myndigheter.

Fastighetsnämnden har i februari 1992 ställt sig positiv till anvisning av mark under förutsättning att planläggning kan genomföras och att markanvisningsavtal kan träffas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av en flack, gräsbevuxen yta med inslag av enstaka yngre träd och buskage. Längs Vattholmavägen finns en enkel trädrad bestående av yngre kastanjer.

Alléplanteringen och huvuddelen av buskaget längs Vattholmavägen bibehålls oförändrade. Träd som inte berörs av nybebyggelsen bör skyddas mot åverkan under byggnadsperioden. För övriga träd övervägs möjligheterna till flyttning och omplantering på annan plats.

Befintlig kvarstående vegetation kompletteras av planteringar på tomtmark kring nybebyggelsen.

Till park- och trädgårdsanläggningarna kan också räknas den bullerskärm som anläggs på kvartersmark längs Vattholmavägen. Skärmen utförs i en öppen, jordfylld konstruktion som planteras med lämpliga växter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts med anledning av planarbetet. Grundläggningen av planerad be-

byggelse förutsätter pålning men i övrigt erfordras, såvitt nu kan bedömas, inga extra åtgärder.

Bebyggelseområden

Under tidigt 80-tal genomfördes en förnyelseplanering av nordvästra delen av Kapellgärdet. Ett resultat av denna var att befintlig bostadsbebyggelse kompletterades med ett antal radhus och punkthus längs Djäknegatan. Bebyggelsen utfördes som ett "fribygge" med vissa avsteg från byggnormen. Upplåtelseformen är bostadsrätt.

Föreslagen bebyggelse avser två byggnader med kvadratisk byggnadsyta och en byggnadshöjd av högst fem våningar. Byggnaderna orienteras diagonalt i förhållande till Vattholmavägen dvs ett hörn vänder sig ut mot gatan. Taket utföres med en flack lutning. Bottenvåningarna förbinds genom en gemensam entrévåning i ett plan. Nybebyggelsen är lokaliserad norr om den närmast befintliga bostadsbebyggelsen i kvarteret Diakonen. Detta, sammantaget med byggnadernas diagonala uppställning, ger som resultat att dagsljus och solvärden inte försämrats för den befintliga bebyggelsen samt att störningen av utsikterna minimeras.

Fönster och balkonger i lägen ut mot Vattholmavägen måste planeras med förstärkt bullerskydd.

Den sammanlagda byggrätten utgör 3.800 kvm BTA vilket med normal lägenhetsfördelning ger ca 38 lägenheter. Bostäderna planeras upplåtna med hyresrätt.

Televerkets koncentratorstation finns på parkbetecknad mark inom det aktuella planområdet. Bygglovets, som gavs för stationen förutsatte en avvikelse från gällande plan. Detta kan nu formaliseras genom införande av en särskild ändamålsbeteckning för stationsområdet.

Tillgänglighet och service

Planområdet har god tillgänglighet med avseende på såväl kollektivt som enskilt resande.

Kravet på handikapptillgänglighet beaktas vid detaljprojekteringen och prövas slutgiltigt vid behandlingen av bygglovets

Avståndet till stadskärnan med dess utbud av service är ca 1,5 km. I grannskapet finns dagligvarubutik och kioskförsäljning. Barnomsorg och skolor finns inom normala avstånd.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Behov av skyddsrum skall utredas under byggnadsprojekteringen och besked skall föreligga senast till bygglovprövningen.

Friytor

Närlekplats anpassad för förskolebarn skall anordnas på tomtmark. För barn över förskoleåldern finns goda lekmöjligheter i Kapellgårdsparken, vilken kan nå utan att be-

höva kors gator med stor biltrafik. I närheten finns också bollplaner som ger möjligheter till mer organiserat spel.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Vattholmavägen och Djäknegatan. Vattholmavägen är till funktionen en huvudgata och trafikerades av ca 11.000 fordon/dygn.

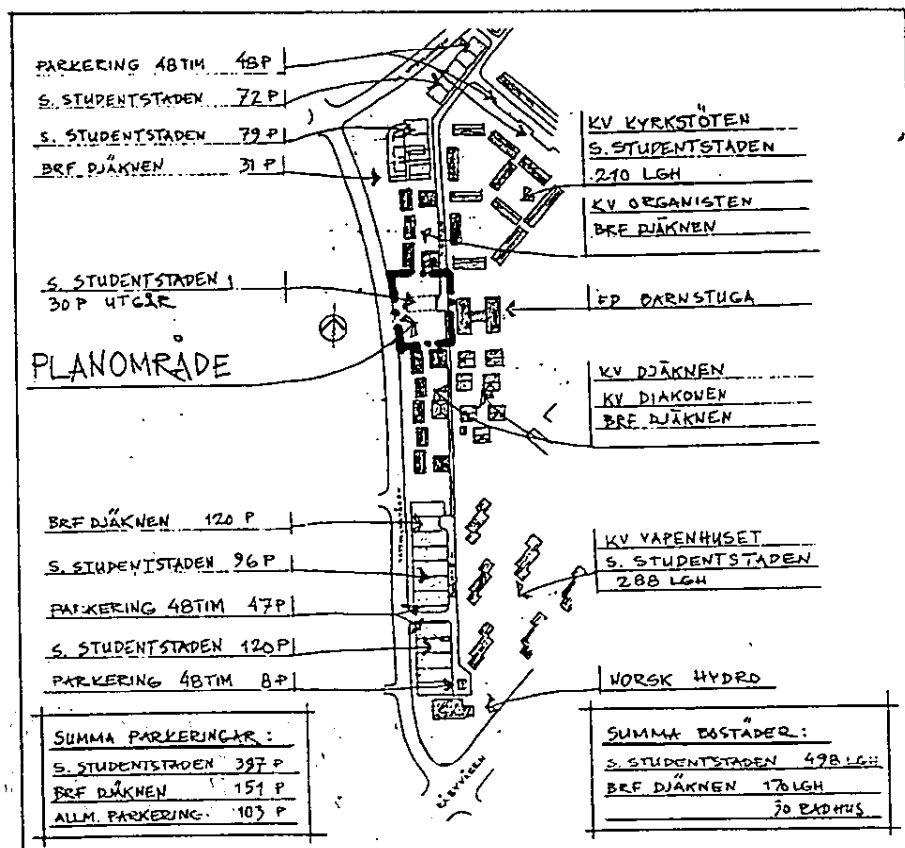
Djäknegatan har lokal funktion och betjänar trafik till angränsande fastigheter. Genomfartstrafik förekommer inte. För att ytterligare höja säkerheten för oskyddade trafikanter, främst barn på väg till lekanordningarna i Kapellgårdsparken, anordnas en hastighetsdämpande åtgärd i form av ett förhöjt övergångsställe med avvikande beläggning vid kvarteret Organistens norra gräns.

Tillgängligheten är som tidigare nämnts god. Planområdet kan enkelt nås av gångtrafikanter, cyklister och bilburna. Flera busslinjer trafikerar angränsande gator.

Parkering för tillkommande bostäder skall anordnas på egen tomtmark. Behovet skall beräknas enligt kommunens riktlinjer och redovisas i bygglovhandlingarna. I detaljplanen redovisas 37 platser vilket är något mer än kravet i riktlinjerna.

En nyligen genomförd inventering visar att befintliga parkeringsplatser med tillfart från Djäknegatan inte har full beläggning.

Den befintliga parkeringsplatsen, som läggs till tomtmarken, kan mot den bakgrunden utgå.



Behovet av parkering för den intilliggande barnstugan är också oklar då verksamheten för närvarande är nerlagd. Vad fastigheten och byggnaden skall få för användning är ovisst. Sannolikt krävs en planändring där den nuvarande A-beteckningen ersätts med annat ändamål och då också parkeringsbehovet ges en lösning. Detta kan ske antingen på tomtmark eller genom anvisning av överskottsplatser söder om kvarteret Diakonen .

Tillfart till koncentrationstationen anvisas från Vattholmavägen. Erforderligt område ställs iordning genom att ytan beläggs med en speciell "gräsarmeringssten" av betong.

Miljökonsekvenser

Planområdet störs av trafikbuller från Vattholmavägen. En utredning, daterad april 1992, visar att en två m hög skärm på ett avstånd av 15 m längs Vattholmavägen dämpar bullret till 55 dB(A) för markplanet och andra våningen. För de övre våningsplanen krävs förstärkt bullerisolering för fönster och balkonger ut mot Vattholmavägen. Planeringsmålet för buller inomhus 30 dB(A) skall tillgodoses.

Skärmen placeras på tomtmark och planeras utförd i en öppen jordfylld konstruktion som ger möjlighet till plantering av lämpliga växter. Den kan med sin form och odling bli ett tillskott i områdets grönyteplanering.

I övrigt planeras bebyggelsen med beaktande av gängse riktlinjer för störningar från parkeringsplatser, radonförekomst, ventilation, val av byggnadsmaterial och hantering av avfall.

Luftföroreningar från trafiken bedöms inte vara något problem.

Tillkommande bebyggelse medför intrång i parkmark och ökad trafik på berörda gator. Bortfallet av parkmark har marginell betydelse då rekreativsvärdet är litet och inga värdefullare anläggningar går till spillo.

Tillskottet av trafik på Djäknegatan är relaterat till de ca 40 nya lägenheterna. Ökningen är därför liten och ryms väl inom ramen för gatans funktion.

Teknisk försörjning

Planområdet är starkt kringskuret av befintliga ledningar för vatten- och avlopp samt el och tele.

Planeringen har anpassats till förutsättningarna så att behovet av att flytta ledningar har minimerats. En del av den blivande tomtmarken måste dock avsättas som reservat för ledningsstråk. Den planerade bullerskärmen kan dock anläggas inom reservaten.

Inga särskilda åtgärder måste vidtas för att kunna ansluta planerad bebyggelse till befintliga ledningar för vatten- och avlopp, energi- och teleförsörjning.

Byggnader och kvartersmark skall utrustas och anpassas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsutrymmet skall vara handikappanpassat och lätt tillgängligt för hämtfordon.

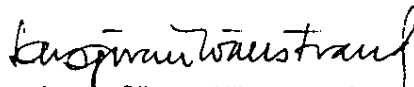
MEDVERKANDE
VID UPPRÄTT-
ANDE AV
PLANEN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Som underlag har den blivande byggherren tillhandahållit skisser signerade FFNS-Arkitekter i Stockholm. I övrigt kan nämnas att förslaget översiktligt har prövats vid ett förberedande samråd med de närmast berörda sakägarna och myndigheterna.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i oktober 1992



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1992-08-13
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1992-10-15 <i>ICM</i>
Antagen av byggnadsnämnden	1992-11-25 <i>ICM</i>
Laga kraft	1993-02-04 <i>ICM</i>

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION Tidplan

Byggherren har för avsikt att genomföra projektet omgående när planen har vunnit laga kraft.

Planarbetet drivs med målsättningen att detta skall kunna ske senast under första kvartalet 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Projektet genomföres i enskild regi. Fastighetsbildning, markförvärv, ledningsomläggning mm måste ske i samarbete med berörda parter.

Avtal

Kommunen äger och skall försälja den mark som omfattas av detaljplanen.

FASTIGHETS- RÄTT

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning och ledningsrättsliga åtgärder.

EKONOMI Planekonomi

Genomförandet av projektet förutsätter bl a omläggningar av vissa vatten- och teleledningarna, ombyggnad av Djäknegatan inklusive en hastighetsdämpande åtgärd vid kvarteret Organistens norra gräns samt i någon mån åtgärder i parkmark. Kostnaderna, exkl omläggningen av teleledningarna har beräknats uppgå till ca 600 tkr vilket väl täcks av tomtförsäljningsintäkterna.

Avtal avseende kostnaderna för omläggning av teleledningarna skall tecknas med televerket.

TEKNIK

I förberedelserna för detaljprojektering av bebyggelsen där bl a grundläggningsförhållandena utreds skall också eventuell radonförekomst undersökas.

Projektet ger inga större mängder överskottsmassor. Gatukontoret ger på förfrågan anvisningar om tippmöjligheter.

För att undvika en tung, miljö- och säkerhetsstörande trafik på Djäknegatan ansluts planområdet till Vattholmavägen under byggnadstiden. Gatukontoret och naturvårdsförvaltningen skall inför byggstarten kontaktas för anvisning av läget för anslutningen.

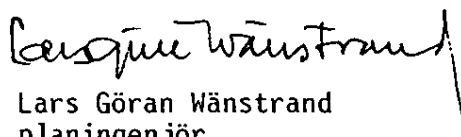
MEDVERKAN VID
UPPRÄTTANDE
AV PLANEN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Som underlag har den blivande byggherren tillhandhållit skisser signerade FFNS-Arkitekter i Stockholm. I övrigt kan nämnas att förslaget översiktligt har prövats vid ett förberedande samråd med de närmast berörda sakägarna och myndigheterna.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i oktober 1992



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1992-08-13
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1992-10-15 <i>lgh</i>
Antagen av byggnadsnämnden	1992-11-25 <i>lgh</i>
Laga kraft	1993-02-04 <i>lgh</i>