

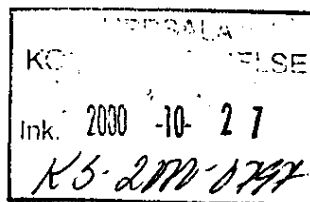
Diarienummer

1997/389-3

DETALJPLAN FÖR

Kvarteret Gläntan, Kåbo 41:1**Dp 80C**

UPPSALA KOMMUN

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Planförslaget med beteckningen Dp 80 C omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning med bifogat gestaltungsprogram samt fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra bostäder med inslag av kontor och handel i kv. Gläntan. Bilverkstad kan tillåtas om bostäder inte byggs.

PLANDATA**LÄGESBESTÄMNING**

Området ligger i kanten av Stadsskogen vid korsningen av Norbyvägen och Karlsrogatan.

AREAL

Kvarteret Gläntan omfattar ca 1700 kvm, sedan tillkommer Karlsrogatans förlängning till vattentornet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kv Gläntan, dvs Kåbo 41:1, ägs av Uppsala kommun.

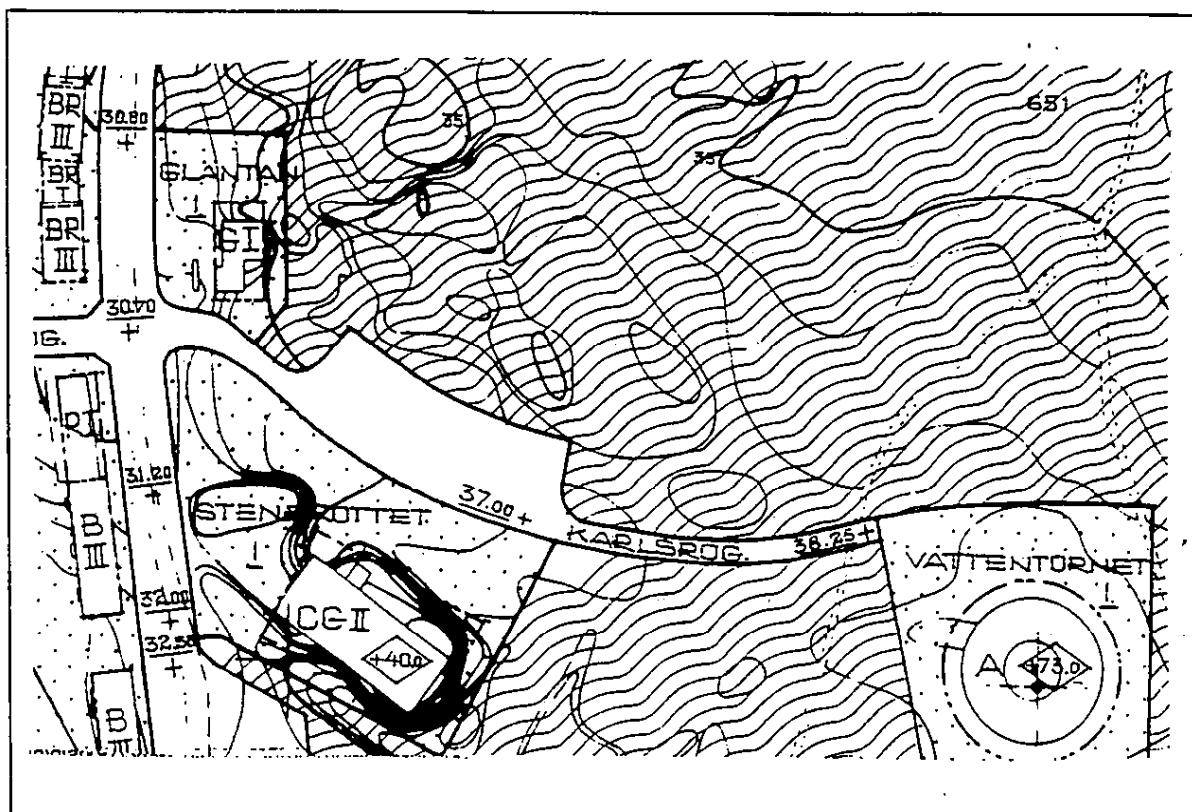
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Arbete med översiktsplan för Uppsala stad pågår.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Området omfattas av Dp 80 B från 1968. Markanvändningen är garage och småindustri på kvarteret Gläntan. Karlsrogatan har en ej genomförd förlängning för att betjäna vattentornet samt en parkering mellan Norbyvägen och vattentornet



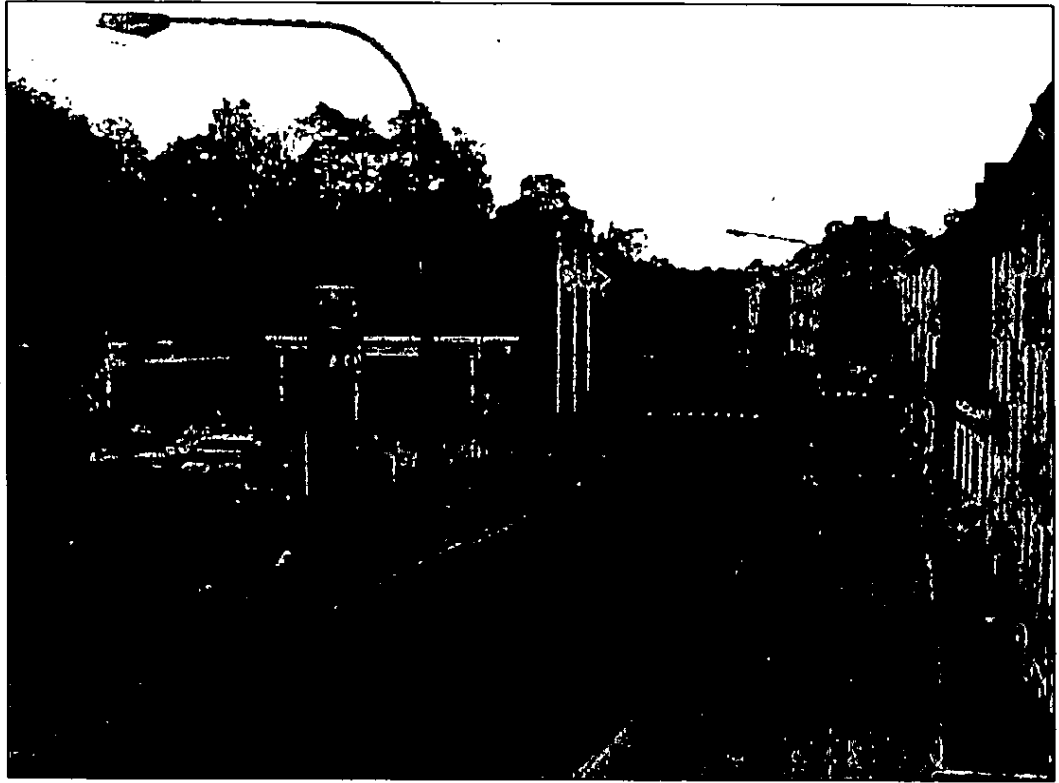
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Programområdet genomfördes för planområdet våren 1997. Därefter gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Kvartersmarken är till större delen bebyggd och var tidigare ett stenbrott. Övrig mark består av blandskog. Marken strax öster om kvarteret Gläntan är troligen delvis utfylld och bevuxen med hallon, nässlor mm.



GEOTEKNIK

Geotekniska undersökningar har inte genomförts. De bebyggda områdena ligger i kanten av gamla stenbrott.

FORNÄMNINGAR

Planområdet innehåller inga kända fornminnen och det är knappast troligt att sådana finns med tanke på att det är ett gammalt stenbrott.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Området ligger i kommunalt kulturmiljöområde K 40 - Uppsala stad och mitt emot Sommarro-området som är "Särskilt värdefull bebyggelsemiljö" enligt KF-beslut 1988-11-07 §306.

"Konstnärligt värdefull miljö: arkitektoniskt och stadsplanemässigt av stort intresse."

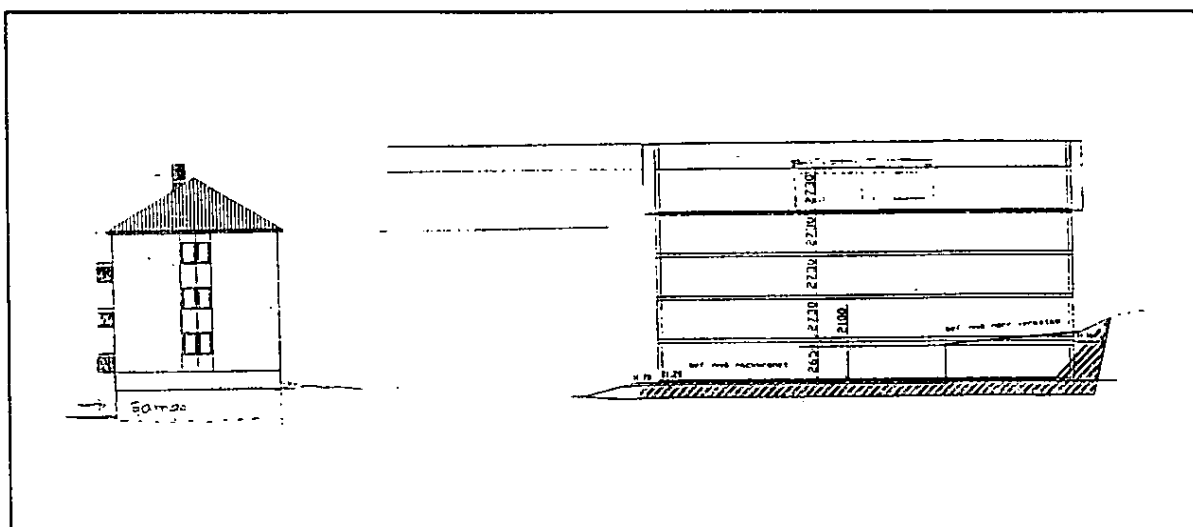
"Bostadsbebyggelse, flerfamiljshus och radhus, i kuperad terräng, väl anpassad till vegetation och topografi; överlag med tilltalande exempel på 40-talets arkitekturstandard där husens fasader har goda proportioner och varm materialkaraktär."

BEBYGGELSE

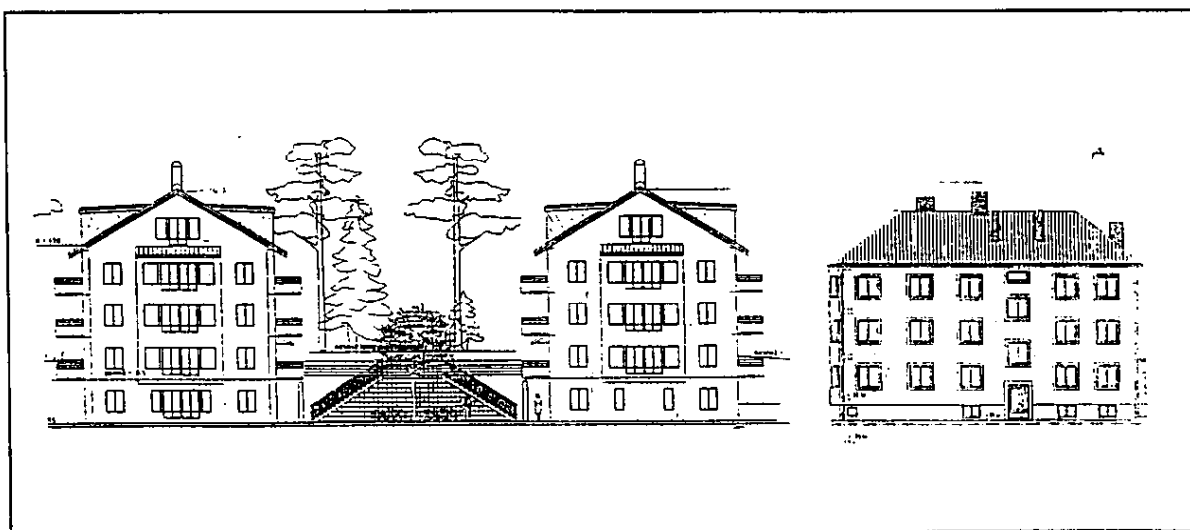
Kvarteret är bebyggt med en bensinstation och bilverkstad. Tillkommande bebyggelse anpassas till Sommarro med planbestämmelser som reglerar att husen får samma proportioner som de befintliga, på andra sidan gatan.

Husen tillåts bli tre fulla våningar+ sockelvåning+inredd vind med takkupa. Byggnaderna får en taknock som är 2 meter högre än taknocken på husen tvärs över Norbyvägen. I bottenvåningen kan handel och kontor tillåtas. Kontor kan även tillåtas i andra delar av byggnaden även om huvudsyftet är bostadsändamål. Byggrätten delas upp i två hus med en underbyggd gård som rymmer garage mm. Balkonger skall rymmas inom byggrätten och får inte läggas på prickad mark.

Detaljutformningen avtalas med byggherren i ett gestaltningsprogram som binds till försäljningsavtalet och medföljer genomförandebeskrivningen som en bilaga.



*Sektion över gaturummet vid Karlsrogatan
Skala 1:500*



*Hushöjder gavel på kvarteret Gläntan och Fasad på närmaste huset tvärs över gatan
Skala 1:500*

Planen medger även att bilverkstaden kan vara kvar, så länge bostäder inte byggs på tomten.

SKYDDSRUM

Skyddsrum kommer ej att krävas.

FRIYTOR OCH NATURMILJÖ

Planområdet ligger i kanten av Stadsskogen som är värdefullt naturområde enligt den kommunala naturvårdsinventeringen. Kommunen utreder möjligheten till ett kommunalt naturreservat för Stadsskogen. Reservatsgränsen kommer troligen att ligga i plangränsen.

Söder om planområdet finns en gräspark och lekpark i kanten av Stadsskogen.

Nya hus måste byggas på ett sådant sätt att befintliga träd inte skadas. Omgivande naturmark får inte användas för transporter eller upplag. Mellan husen anläggs en underbyggd gård med sittplatser. Gården ligger på samma nivå som skogen intill, dvs en våning över gatunivå och avgränsas mot Stadsskogen med staket för att motverka smygprivatisering i form av trädgårdsmöbler, grillplatser osv.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Enligt gällande plan är Karlsrogatan förlängd upp till vattentornet. Denna sträcka skall enligt planförslaget tas bort och istället ersättas med planbestämmelsen "natur". Detta för att underlätta bevarandebestämmelser för Stadsskogen. Endast en liten stump av Karlsrogatan bevaras för att ordna infarten till kvarteren Gläntan och Stenbrottet. Tillfart till vattentornet kan göras på samma sätt som hittills dvs. på stigarna.

Kollektivtrafik

Planområdet betjänas av flera busslinjer från Norby-Gottsunda och Eriksberg. Frekvensen är mycket hög.

Parkering, angöring och utfart

Boendeparkering ordnas i bottenvåningen med en parkeringsplats/lägenhet. Garage kommer även att rymmas under den överbyggda gården. Kommunen äger en parkering söder om kvarteret Stenbrottet med cirka 30 platser och den används redan idag som besöksparkering i området.

KLIMAT

Lägenheterna kommer huvudsakligen att få sol från söder och väster, p.g.a. att skogen skuggar österifrån. Området ligger väl skyddat från kalla nordostvindar. Det är endast från sydväst som vinden kan tränga in på gården mellan husen.

BULLER

Av Bullersaneringsplanen för Uppsala kommun framgår att de dygns-ekvivalenta ljudnivåerna är beräknade till 61-65 dB(A) vid Norbyvägen mitt för Gläntan. Maximala ljudnivåer vid fasad är beräknade till 86-90 dB(A). Detta medför att bullernivån överskrider rekommenderade 55 dB(A) utomhus invid fasad. Planbestämmelser reglerar att fasaden skall utformas så att den dämpar buller utifrån till högst 30dB(A) inomhus.

VÄRMEFÖRSÖRJNING

Husen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

VATTEN OCH AVLOPP

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Tomten är olämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten.

EL

Eventuellt kan elnätet behöva förstärkas inom planområdet.

AVFALL

Utrymmen för källsortering och avfall skall inrymmas i bostadshuset.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Sommarro är ett gammalt område där de flesta husen saknar hiss och med trånga lägenheter. Det finns ett stort behov att komplettera området med mer lättillgängliga bostäder.

OFFENTLIG SERVICE

Kommundelskontoret hyr lokalerna i kvarteret Stenbrottet. Där finns även en lågstadieskola -Gläntanskolan- och lokaler för hemtjänsten.

KOMMERSIELL SERVICE

Tvärs över gatan finns flera småbutiker. Detta område är ett slags centrum för Sommarro.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH NRL

Översiktsplanen för staden är inte tillräckligt detaljerad för att vara vägledande för detta planförslag.

Planen, som påbörjades före 1999 och behandlas enligt Lagen om hus-hållning med naturresurser (NRL), bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med NRL.

MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING

STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

Stadsbilden förändras då bensinstationen ersätts av bostäder. Den låga bensinstationen och verkstaden med tillhörande vimplar och skyltar ersätts med större hus. Huset på Norbyvägens västra sida får en förändrad utsikt men de tillkommande husens placering gör att en visuell kontakt med Stadsskogen behålls från de flesta fönstren. Gestaltningssprogrammet reglerar att husen skall utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen i Sommarro.

Perspektiv från söder finns på försättsbladet.



Norbyvägen norrifrån juni 2000



Volym: Norra huskroppen sedd från Norbyvägen norrifrån. Illustration: Illes

REKREATION

De nya husen blir väl synliga även från Stadsskogen, bl.a. passerar stigen mellan Kåbovägen och Gläntan alldeles bakom husen. Bostäder medför en upplevelse av privatisering av den närmast belägna skogen, man känner sig iakttagen när man går på stigen. Redan idag ligger kontor och skola i kvarteret Stenbrottet intill, så skillnaden blir inte lika stor som om området varit helt obebyggt. Det finns även risk för en smygprivatisering av skogen i form av trädgårdsmöbler, grillplatser etc, vilket kan motverkas med staket.

VEGETATION OCH DJURLIV

Planen syftar till att skydda befintliga träd. Markskiktet kommer troligen att utsättas för ökat slitage i anslutning till det föreslagna bostads-
huset. Omgivande naturmark får inte skadas under byggskedet. Ett staket mellan tomt och skog bidrar till att minska slitaget från dem som kommer att bo i kvarteret Gläntan.

KLIMAT

Bebyggelsen kommer inte att försämra lokalklimatet för omgivande bostäder.

TRAFIK

Säkerhet

Trafiksäkerheten kommer inte att försämrats eftersom en av de befintliga utfarterna försvinner mot Norbyvägen och trafiken inte kommer att öka till fastigheten. Cirka trettiopersoner tankar varje dag på bensinstationen vilket medför 60 fordonsrörelser/dygn och sedan tillkommer trafik till och från verkstaden.

Ett nytt bostadshus med knappa 20 lägenheter kommer att ge upphov till 3-4 fordonsrörelser per lägenhet och dygn.

BULLER OCH VIBRATIONER

Bullret kommer inte att öka för omgivningen, förutom under byggtiden då buller och vibrationer blir störande för omgivningen. Buller i tillkommande bostäder, se förutsättningar.

LUFT

Luftföroreningarna kommer att minska i området när bensinstationen och bilverkstaden försvinner.

MARK

Sanering av marken skall genomföras när bensinbolaget lämnar tomten.

DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN

Dagvatten leds till kommunala dagvattennätet som mynnar i och belastar Fyrisån.

Bebyggelsen bedöms inte ha någon inverkan på grundvattnet.

ÖVRIGA KONSEKVENSER

Shell hyr marken av Uppsala kommun och har i sin tur en hyresgäst, Autocenter i Uppsala AB. Om bostäder byggs förlorar Autocenter sina verkstadslokaler och det är mycket svårt att hitta likvärdiga lokaler i närområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, kommundelskontoret, tekniska kontoret och miljökontoret samt NCC och Illes arkitekter AB.

REVIDERING

Syftet med planutformningen är bl.a. en gård som ligger en våning högre än gatunivå och med garage under gården i gatunivå. Detta finns illustrerat på sidan 4 men har inte beskrivits med ord. Därför har följande förtydliganden, *markeraed med kursiv stil*, gjorts på sidan 5 efter utställningen:

Gården ligger på samma nivå som skogen intill, dvs en våning över gatunivå och avgränsas mot Stadsskogen

Boendeparkering ordnas i bottenvåningen med en parkeringsplats/lägenhet. *Garage kommer även att rymmas under den överbyggda gården. Kommunen äger...*

Plankartan har efter utställningen reviderats genom att "gården får byggas under.." ersatts med "gården får byggas över.." samt kompletteras med bestämmelsen att *högsta byggnadshöjd för gården är 35,5 meter över havet.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 2000, reviderad i oktober 2000


Björn Ringström
Planchef


Anneli Sundin
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1998-11-26
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2000-07-13
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2000-10-11
Antagen av kommunfullmäktige	2001-01-29
Laga kraft	2002-01-24