

Diarienummer
2007/20057-1



**Detaljplan för Soldathemmet,
Kv Exercitiemästaren, Uppsala kommun**
Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2010-11-16



Handläggare: Maija Tammela maija.tammela@ uppsala.se

Telefon: 018-727 46 25

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Hemsida: www. uppsala.se

DETALJPLAN FÖR SOLDATHEMMET,	1
KV EXERCITIEMÄSTAREN, UPPSALA KOMMUN	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA	1
<i>Geografiskt läge</i>	1
<i>Areal</i>	1
<i>Markägoförhållanden</i>	1
BEHOVSBEDÖMNING	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktsplan</i>	2
<i>Detaljplaner och program</i>	2
PLANENS INNEHÅLL	4
<i>Allmän områdesbeskrivning</i>	4
<i>Bebyggelse</i>	4
<i>Omgivande parkmark och trafik</i>	7
<i>Mark, vatten och teknisk försörjning</i>	8
GENOMFÖRANDE	9
<i>Tidplan</i>	9
<i>Genomförandetid</i>	9
<i>Ansvarsfördelning</i>	9
<i>Avtal</i>	9
<i>Fastighetsrätt</i>	9
<i>Tekniska utredningar och tillstånd</i>	9
MEDVERKANDE I PROJEKTET	10

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning daterad 2010-05-25
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse inom bostadsfastigheten Kåbo 1:54 Soldathemmet.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger söder om Uppsala stadskärna, på västra sidan om Dag Hammar-skjöld's väg och mellan Stadsskogen och Polacksbacken.

Areal

Planområdet omfattar en ca 4000 kvm stor fastighet.

Markägoförhållanden

Kåbo 1:54 är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2010-06-14 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan för Uppsala 2010, antagen i KF 17 juni, ligger planområdet inom stadsväven. Inom stadsväven ska förändring ske i riktning mot intensivare markanvändning.

Detaljplaner och program

Gällande detaljplan för Rosendalsfältet, upprättad i mars 2002, har som syfte att inrymma universitetets verksamheter och forskningsintensiva företag samt bostäder. Detaljplanen beskriver att Rosendalsfältet ingår i ett stråk av universitetsrelaterade verksamheter från centrala Uppsala till BMC och vidare hela vägen ut till SLU i söder.

Då Rosendalsfältets utvecklas enligt gällande plan ska bebyggelsen ha distinkta avgränsningar mot gaturum. Mellan kvarteren ska finnas parkstråk (se illustration nästa sida). Det aktuella planförslaget omfattar en befintlig bostadstomt inom ett sådant parkstråk. Parkstråket betraktas som en grön länk mellan Stadsskogen i väster och Kronparken i öster.

Inom den fastighet som planen omfattar tillåts i gällande detaljplan 1000 kvm bruttoarea för bostadsändamål, i två våningar. Planen tillåter tillfart till fastigheten på en gång- och cykelväg inom parkmark. Gång- och cykelbanan passerar en bensinmack och ansluter till Dag Hammarskjölds väg i cirkulationsplats vid Grindstugan i norr. Inom fastigheten Kåbo 1:54 finns en yta på ca 1700 kvm som är obebyggd och markerad som ”prickmark” vilket innebär att marken inte får bebyggas.

PLANENS INNEHÅLL

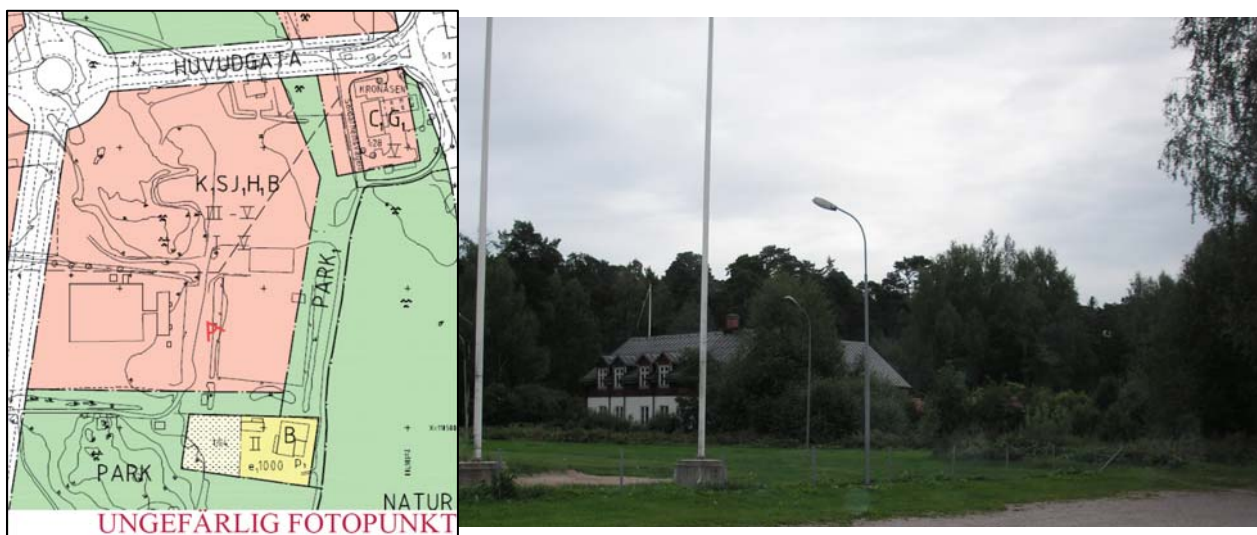
Planförslaget innebär att en byggrätt för ett bostadshus i två våningar möjliggörs på den del av tomten som enligt gällande plan inte får bebyggas. Storlek, utformning och karaktär skall harmoniera väl med befintligt före detta soldathem.

Angöring till tomten sker idag på en gång-, och cykelväg inom parkmark. Nya byggnaders placering anpassas för att i framtiden, om det blir aktuellt, kunna ansluta till en ny huvudgata inom Rosendalsområdet.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger ca 2 km söder om Uppsalas centralaste delar. Från Grindstugan och söderut, väster om Kronparken, sträcker sig ett område som tidigare var militärt övningsområde. I direkt anslutning till Kåbo Golfklubb, och med Kronparken på tomten östra sida, ligger det före detta Soldathemmet. Byggnaden, både kallad fd Soldatorpet, Soldathemmet och Södra Grindstugan, används nu som bostad.

Området Rosendalsfältet, från Husargatan i norr till Vårdsätravägen i söder, är planlagt för att utvecklas till främst universitetsrelaterade verksamheter och forskningsintensiva företag samt bostäder.



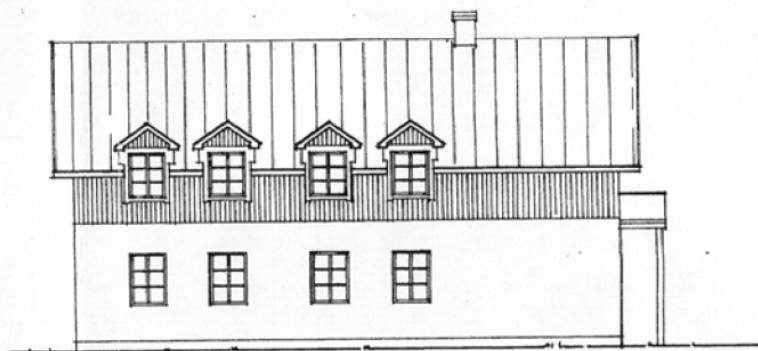
Planområdet och Soldathemmet sett från nordväst. Röd markering på utsnitt ut gällande detaljplan visar ungefärlig fotopunkt.

Bebyggelse

Då Rosendalsfältet bebyggs enligt gällande detaljplan kommer området kring Soldathemmet utgöra en avvikande del, utan att för den skull stå i strid med intentionen för områdets utveckling. Soldathemmet har en egen karaktär som är värd att värna. Vid ändring ska karaktärsdragen, som syns på illustrationen nedan, särskilt beaktas. Fasadförändringar görs med fördel i samråd med antikvarisk expertis.



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

Fasadbilder visar karaktär på befintlig byggnad Soldathemmet. Karaktären ska värnas vid ändring enligt bestämmelse k₁. Illustrationer: Arkitektjänst (ur Stadsbyggnadskontorets arkiv)

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den harmonierar med den befintliga byggnaden inom Kåbo 1:54. Byggnaderna inom Kåbo 1:54 ska få en sammanhållen karaktär som tillsammans är en avvikande del i kommande bebyggelsen inom Rosendalsfältet.



Illustration från gång- och cykelbana från söder visar befintlig bebyggelse och möjlig ny bebyggelse. Illustration: Anders Bexelius, Bexelius o Co arkitektkontor.

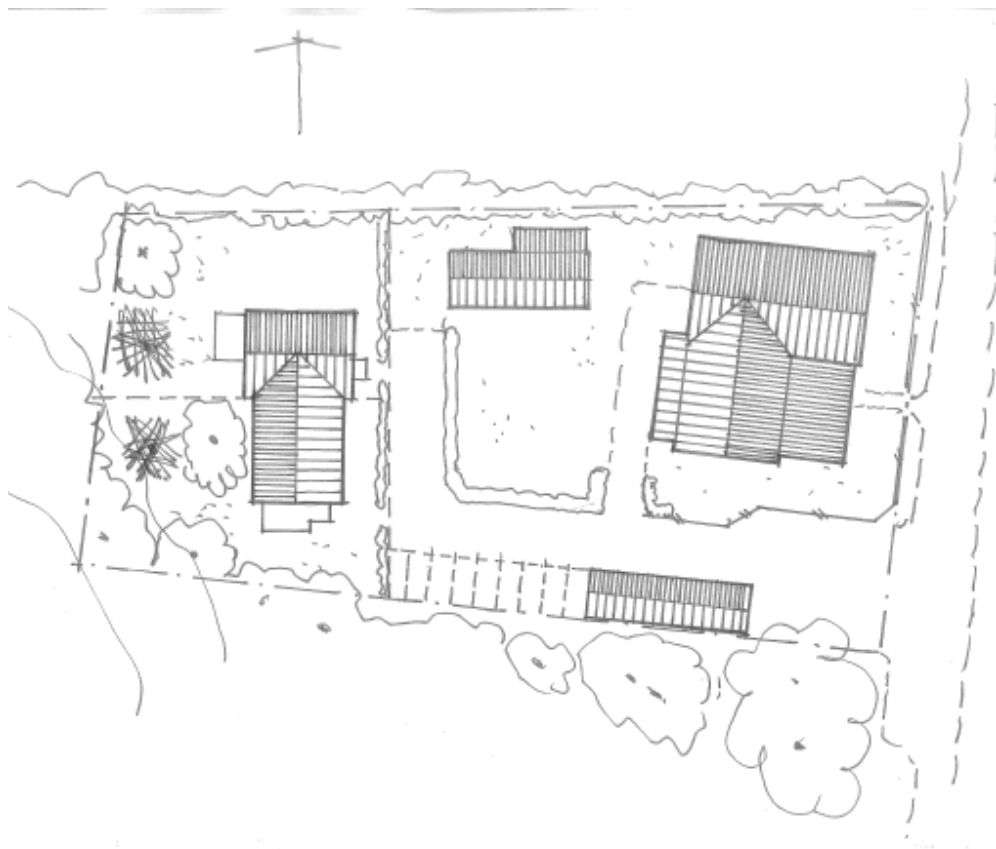


Illustration visar möjlig placering av bostadshus och uppförande av garage. Illustration: Anders Bexelius, Bexelius o Co arkitektkontor.

Rätten att bebygga tomten begränsas till en ny byggnadskropp för att ge utrymme till goda friytor kring huset. Den nya byggnaden får ha maximalt 250 kvm byggnadsarea och kan innehålla en eller flera bostäder.

Planen ger rätt att stycka fastigheten sammanlagt tre fastigheter. Detta innebär att den nya byggnaden kan vara ett friliggande hus på en fastighet eller ett parhus där varje bostad ligger på en egen fastighet.

För att den nya byggnaden ska harmoniera i volym och karaktär till Soldathemmet begränsas nockhöjden till 6 meter och att byggnaden skall förses med sadeltak. Ny byggnad får uppföras i två våningar.

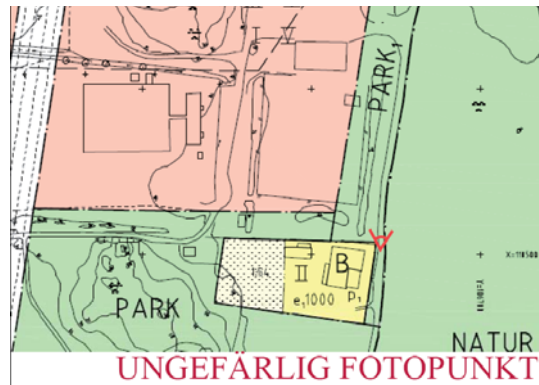
På den östra delen av tomten begränsas byggrätten till det befintliga bostads- och uthuset. Maximal byggnadsarea är 500 kvm och uthus och garage får anordnas på stora delar av tomten.

Omgivande parkmark och trafik



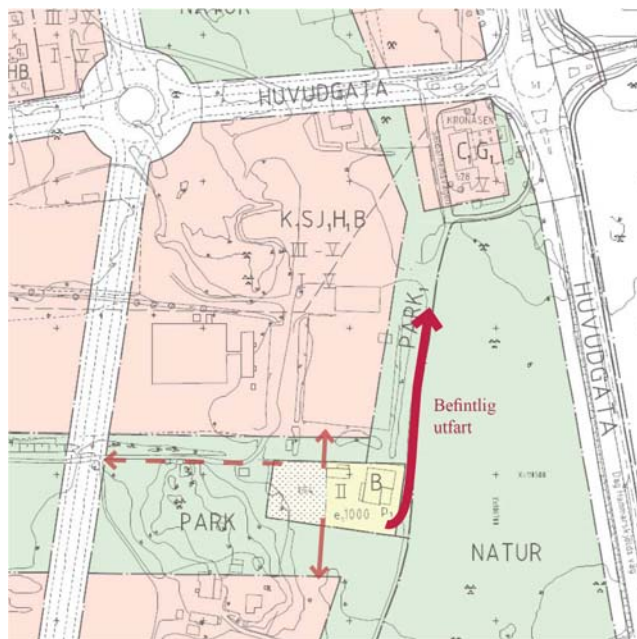
Flygfoto visar befintlig bebyggelse, parkeringsyta och tillfartsväg.

Tomten omgärdas av vegetation (parkmark enligt detaljplan). En cykelväg löper längs tomtens östra gräns. Vägen är väl trafikerad av cyklister och gångtrafikanter. Detta utgör idag tomtens tillfartsväg.



Gång- och cykelväg längs Kronparken som utgör tillfart till planområdet

På lång sikt, då Rosendalsfältet utvecklats i enhetlighet med gällande detaljplan, bör nya lösningar för tomtens utfartsväg sökas. Planen reglerar bebyggelsens placering samt möjligheterna att skapa gemensamhetsanläggningar på tomten på ett sådant sätt att utfart för samtliga tre avstyckade tomter är möjlig söderut samt norrut. Tillsviare gäller utfart från planområdets östra sida på gång- och cykelbanan norrut (se illustration nedan).





- 
 Möjlig framtida utfart mot nytt kvarter via mark i planförslag tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- 
 Utfart direkt mot framtida huvudgata möjlig att utreda.

Illustration på gällande detaljplan visar befintlig utfart från planområdet och lösningar kan vara aktuella då detaljplan för Rosendalsfältet genomförs.

Parkering skall anordnas inom fastigheten. I planförslaget läggs en gemensam carport i planområdets sydöstra del. Antalet parkeringsplatser regleras i kommunens parkeringsnorm. Med gällande norm krävs mellan en och sex stycken nya platser beroende på antalet nya bostäder på tomten.

Utrymme för en sopbil att vända finns vid tillfarten till tomten.

Mark, vatten och teknisk försörjning

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. De föreskrifter som är kopplade till området skall följas, alternativt skall dispens sökas från Länsstyrelsen. Föreskrifterna innebär bland annat att markarbeten ej får göras närmare än 3 meter från grundvattennivån.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och nya bostäder inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp enligt gällande taxa.

Sökande av detaljplan undersöker möjligheten att värma såväl befintliga som tillkommande bostäder med bergvärme. Bebyggelsen ska planeras för radonsäkert byggande.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnd i oktober 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan kommunen och sökande.

Ett nyttjanderättsavtal och ett exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och sökande innan planen antas av byggnadsnämnden. Nyttjanderättsavtalet reglerar hur befintliga och nytillkommande bostäder kan nyttja tillfartsväg till planområdet. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och sökande av detaljplanen innan antagande av planen och behandlar kostnadsreglering då en ny tillfart till tomten blir aktuell.

Fastighetsrätt

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken kan delas in i maximalt tre fastigheter.

Tekniska utredningar och tillstånd

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövning-
en/bygganmälan.

Det finns inga indikationer på markföreningar inom planområdet. Om sådana skulle påträffas skall detta anmälas till kommunens miljökontor.

Tidigare utredning har inte visat på behov av arkeologiska utgrävningar i planområdet. Om fornlämning ändå påträffas skall detta anmälas hos Länsstyrelsen. Markägaren bekostar då de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Grävtillstånd och eventuell dispens från skyddsföreskrifter inom yttre vattenskyddsområde söks av byggherren.

Anslutning till kommunalt VA sker enligt gällande taxa.

Fastighetsägaren bekostar eventuella skador som uppkommer på tillfartsvägar och dyligt under byggskedet.

Ledningar

Byggherren skall kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan bygget sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Kostnader för flytt av ledningar regleras i separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal inte finns är det exploatören som bekostar flytten.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret. Illustrationer är gjorda av Anders Bexelius, Bexelius o Co arkitektkontor samt hämtade ur Stadsbyggnadskontorets arkiv.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala augusti 2010 rev oktober 2010

Ulla-Britt Wickström
planchef

Majja Tammela
planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av Byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-10-21
2010-11-16