

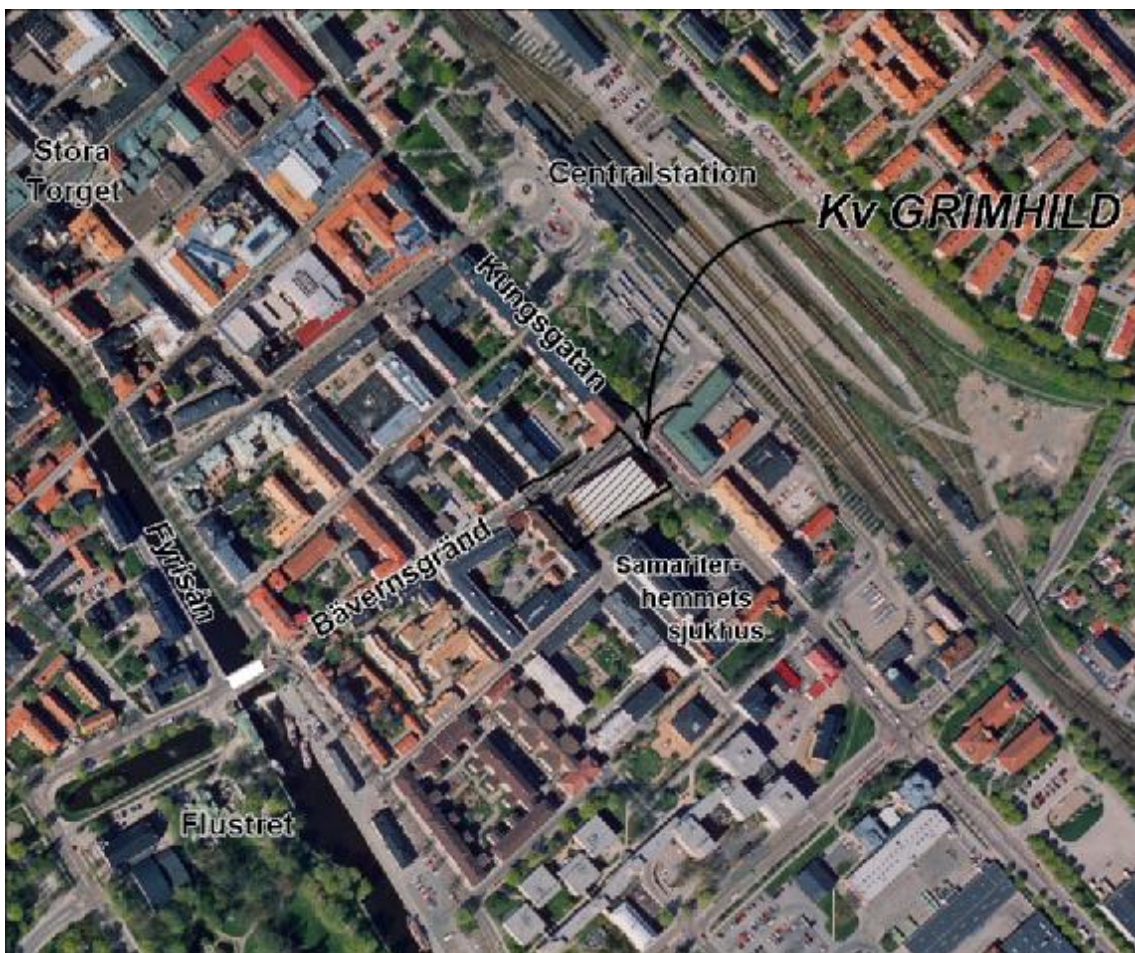


Detaljplan för

del av kv Högne, p-huset Grimhild

Centrala staden, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-12-12



Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018- 727 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

Detaljplan för

Del av kv. Högne, p-huset Grimhild

Centrala staden, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget med beteckningen Dp 2000/20113 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Syftet med om- och tillbyggnaden av p-huset Grimhild är att i samband med en upprustning av parkeringshuset även bygga bostäder runt om p-huset längs Dragarbrunnsgatan, Bäverns gränd och Kungsgatan. Under bostäderna i bottenplanet samt i plan två mot Kungsgatan kommer verksamheter och kontor att placeras.
ÄNDRINGAR TILL UTSTÄLLNING	<i>Sänkning av p-huset</i> I utställningshandlingen har p-huset Grimhild sänkts med två våningar. Denna sänkning beror av de remissvar som inkommit under samrådet, samt Skanska Mark och Exploatering ABs skrivelse om att få sänka p-kvoten till 0,5 för de bostadsföreningar som har nyttjanderättsavtal avseende parkering i p-huset Grimhild. De föreningar som har nyttjanderättsavtal nyttjar endast ett mindre antal p-platser. Skanska vill även få en möjlighet att samutnyttja p-platserna med dem som bedriver verksamheter i Uppsala centrum och för besökare till centrum. I ett beslut i BN den 3 oktober 2002 godkänner byggnadsnämnden en p-plats kvot på 0,5 för de bostadsföreningar som har nyttjanderättsavtal i p-huset Grimhild. En sänkning av p-kvoten medger också att p-huset sänks med två våningar. Med samma antal bostadsvåningar som i samrådet, blir ett större antal lägenheter genomgående, med en tyst sida in mot gården. I den södra delen av gården har tvåvånings radhus placerats. <i>Bäverns gränd</i> En ytterligare utredning har gjorts ang. enkelriktade cykelbanor längs Bäverns gränd. Denna utredning belyser tillsammans med det dubbelriktade förslaget för cykelbanor, som var medtaget i samrådshandlingen, att en omvandling av gatumark i Bäverns gränd till kvartersmark, med plats för bostäder i kv. Grimhild, inte försvårar att anlägga cykelbanor som knyter an till Stationsområdet och Islandsbron. Plats för busstrafik enligt kollektivtrafikutredningen har även getts i förslaget.

Fasad- och volymstudier

Byggherren Skanska Mark och Exploatering AB har lämnat ut uppdrag till tre arkitektkontor att utreda hur byggnadsvolymen och fasaderna ska kunna behandlas. Resultatet kommer att vara klart till slutet av december 2002. Förslagen kommer sedan att i samråd med stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden behandlas, för att sedan ligga till grund för bygglovhandlingens utformning av byggnaden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom de centrala delarna av Uppsala. Området som tidigare hette kv. Grimhild, utgör sedan slutet av 1960 talet en del av kv. Högne. Området begränsas av Dragarbrunnsgatan i sydväst, Bäverns gränd i nordväst, Kungsgatan i nordost och av Samariterhemmets sjukhus i sydost.

För fastigheten Kungsängen 13:9 gäller tomtindelning, fastställd 1969-06-02.

Areal

Planområdet omfattar ca. 0,57 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Kungsängen 13:9 ägs av Fastighetsbolaget Grimhild HB. Skanska Mark och Exploatering AB kommer att förvärva fastigheten om detaljplanen för del av kv. Högne blir antagen. En kilformad del av fastigheten 13:4 kommer Skanska Mark och Exploatering AB att förvärva av Diakonistiftelsen Samariterhemmet.

Planen omfattar även gatufastigheten Kungsängen 1:2 som tillhör Uppsala kommun.

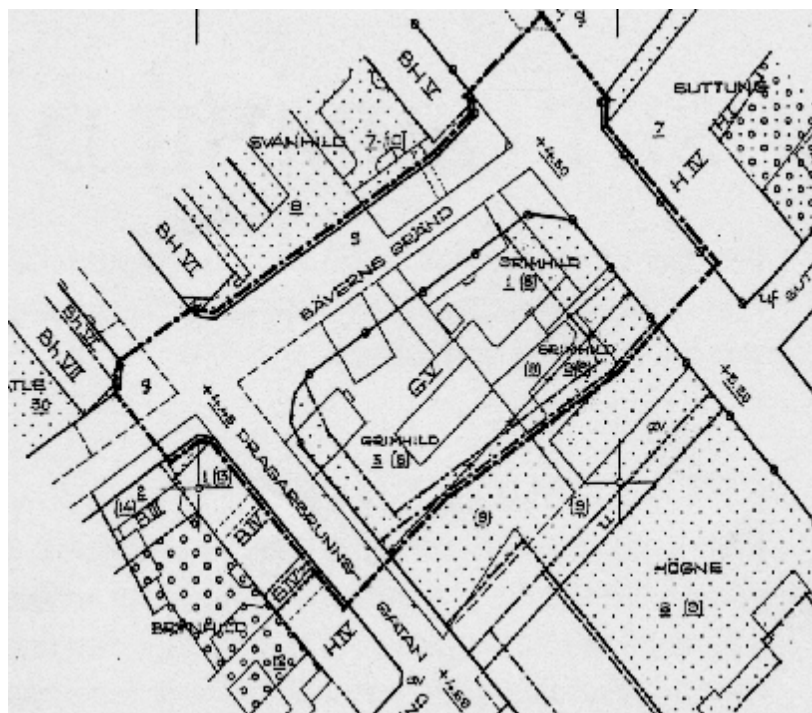
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

ÖP-90 har inga särskilda direktiv för det aktuella området.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

I området gäller Dp 43 Å, fastställd 1969-05-29, med beteckningen G, garageändamål. Byggnaden får uppföras i 5 våningar och höjden får uppgå till 17 meter.



Dp 43 Å

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten 13:9 består till största delen av den byggnad som innefattar p-huset Grimhild. I ytterkant mot Kungsgatan finns en allé planterad på gräsmatta. Resterande del av fastigheten består av hårdgjord yta för gångbana och framkörningsyta till parkering. Den kilformade markytan som tillhör fastigheten 13:4 består av gångbana och gräs.

Med en utbyggnad av P-Huset Grimhild mot Kungsgatan kommer allén att ersättas av byggnaden. På det täckta våningsplan som ligger över befintligt P-Hus, anordnas en utemiljö för barn och vuxna. Storleken på gården är knappt 1000 kvm och rymmer väl både lekplats och en samlad uteplats för de boende i huset.



Bäverns gränd vy mot väster.



Fasad, allé och gräsyta mot Kungsgatan.



Fasad mot Dragarbrunnsgatan.



Utsikt mot väster och slottet, från Grimhilds högsta våningsplan, 13 m ovan mark.



Utsikt mot öster och järnvägen, 13 m ovan mark.



Utsikt mot järnvägsparken från övre planet.



Utsikt mot Kålsängsgränd från övre planet.



Fasad och träd mot Samariterhemmet.



Utsikt över Samariterhemmets gård från övre planet.

Geoteknik

Enligt Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala är lerdjupet ca. 30 meter.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar. Vid schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material eller jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Radon

Nybyggnationerna ska byggas radonsäkert.

Parkeringshusets stomme

Skanska Mark och Exploatering AB har låtit utföra en mätning av betongstommen för att säkerställa dess bärrighet.

Brandsäkerhet

Skanska Mark och Exploatering AB har genom en brandkonsult låtit utföra en brandteknisk riskanalys för att säkerställa brandris-ker. Som en säkerhetsåtgärd krävs det att taket ovanför befintligt p-hus blir brandsäkert och täcker hela p-huset. Hela parkeringsgara-get förses med automatisk vattensprinkleranläggning för brand-släckning enligt utförd riskanalys. De radhus som kommer att pla-ceras mot söder kommer att få balkonger som ligger utanför p-husfasaden, för att underlätta vid ev. brandutrymning. Radhuslä-genheterna kommer att utrustas med boendesprinkler.

Reservkraftaggregat för Samariterhemmet

I bottenplanet på p-huset Grimhild finns ett reservkraftaggregat beläget, som tillhör Samariterhemmet. Detta aggregat kan enligt brandmyndigheten finnas kvar även efter tillbyggnaden av bostä-der.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen kommer till största delen att ligga utanför det

befintliga parkeringshusets fasad. Tre av fasadsidorna på P-Huset kommer att täckas av bebyggelse. I bottenplanet och mot Kungsgatan i plan två, kommer det finnas verksamheter och kontor. Totalt blir tillbyggnaden sju våningar hög, där den sjunde våningen är indragen från fasad med minst 2,0 m och även indragen över p-huset. Högsta totalhöjd blir +28,8 meter ovan nollplanet. Högsta byggnadshöjd för 6 våningsdelen blir + 24,3 meter över nollplanet.

Bebyggelsen kommer att ligga i liv med angränsande kvarters byggnader fr.o.m. plan 2. I bottenplanet kommer det att bli arkad med trottoar mot Bäverns gränd. Mot Dragarbrunnsgatan och Kungsgatan ligger fasadlivet i samma linje fr.o.m. bottenplanet t.o.m. plan 6.

Lägenheterna kommer att få utblickar åt sidorna genom burspråk. Lägenheterna i plan 2-3 längs Dragarbrunnsgatan och Bäverns gränd och lägenheterna i plan 3 längs Kungsgatan blir enkelsidiga. Bostäderna i våning 4 kan dels bli enkelsidiga, men kan även kopplas ihop med vån 5 till etagevåningar som därmed får en tyst sida in mot gården. Högsta totalhöjd för p-garaget blir +19,0 meter över nollplanet. Om p-huset sänks i den östra delen kan etagelägenheter bildas på våning 3 och 4 mot Kungsgatan och alla lägenheter åt öster blir genomgående och får en tyst sida.

Våning 5, 6 och 7 kommer dels att få genomgående lägenheter och dels enkelsidiga mindre lägenheter in mot den tysta gården. Våning 7 är indragen från fasadliv med minst 2,0 m.

Antalet lägenheter blir ca. 80 - 100 st. med en sammanlagd BTA på ca. 9 000 kvm. Den sammanlagda ytan för verksamheter blir ca. 1050 kvm och ytan för kontor blir ca. 565 kvm. Cykelförråd kommer att läggas i markplan längs den södra sidan mot Samariterhemmet.

Den södra sidan av p-huset kommer att vara fortsatt luftad in mot parkeringen, men fasaden föreslås att förändras och behandlas på ett sätt som kommer att harmoniera med resterande nybebyggelse.

Från parkeringsgaraget kommer man via trapphusen in i korridorerna som gränsar till lägenheterna.

Ovanför befintligt P-Hus kommer en gemensam gård på ca. 1 000 kvm att anordnas, med plats för lek och uteplats för de boende.

Infarten till parkeringsgaraget kommer att finnas kvar på nuvarande plats vid Dragarbrunnsgatan.

Rakt ovanför in- och utfarten till p-garaget bör lägenhetskompement, såsom tvättstuga, samlingslokal mm. ligga.

Längs Kungsgatan i plan 3-4, skall lägenhetsförråd eller teknisk utrustning placeras närmst befintligt p-hus, så att lägenheterna ut mot Kungsgatan inte blir för djupa och därmed får mycket dåliga ljus- och solvärden. Fasaden ut mot Kungsgatan skall följa fastighetsgränsen för att få bästa möjliga ljus- och solvärden i lägenheterna.

Mindre burspråk och balkonger får kraga ut 0,5 meter över gatu-mark.

Utformning

Utformningen av fasaderna ska ske på ett sådant sätt att huset inte

kommer att uppfattas som ett enda stort kvarterskomplex. Fasaderna ska brytas ner i vertikala delar, för att efterlikna den indelning de äldre kvarteren har som finns i Uppsala centrum och som utvecklats under lång tid. Exempelvis bör fasaderna på de olika delarna få en varierad färgsättning. Fasaden skall utgöras av puts. Sockelvåningen skall vara markerad och ha grövre karaktär än fasaden i övrigt. Taket skall utgöras av ståndfalsad plåt på synliga lutande delar. Fasaderna ska tas fram i samråd med byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden kommer vid bygglovsansökan ställa särskilt höga krav på utformningen av fasaderna.

Trapphus med hissinstallation får avvika från tillåten byggnadshöjd. Behov av enstaka anordningar för teknisk försörjning och inbyggnader av dessa får bryta takfallet.

Byggherren Skanska Mark och Exploatering AB har gett uppdrag till tre arkitektkontor att parallellt skissa på olika fasadbearbetning. Resultatet blev klart i slutet av januari 2003. Skisserna kommer att i samråd med stadsbyggnadskontoret ligga som underlag för bygglovhandlingen. Eventuellt kan p-huset sänkas ytterligare mot Kungsgatan och lägenheterna i plan 3 – 4 kan byggas som etagelägenheter, därmed blir alla lägenheter mot öster genomgående och får en tyst gårdssida.

Ljusinsläpp

De enkelsidiga lägenheterna är belägna mot sydväst längs Dragarbrunnsgatan och kommer att få sol från mitt på dagen till kvällen. Lägenheterna längs Bäverns gränd kommer att få sol från senare delen av eftermiddagen.

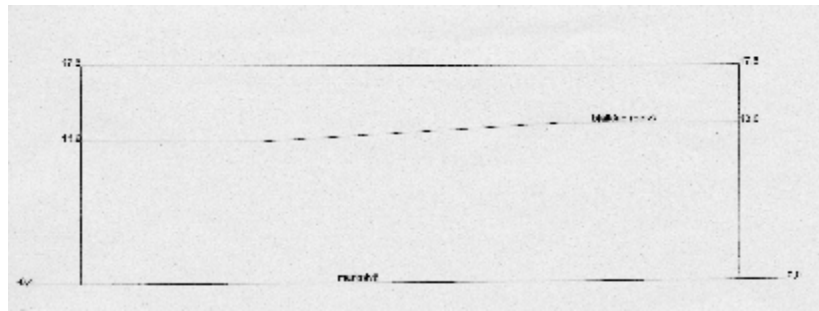
Mot Kungsgatan ligger bebyggelsen vänd mot nord-ost med enkelsidiga verksamhets- och kontorslokaler i vån. 1 och 2 och däröver finns enkelsidiga lägenheter i vån. 3. Våning 4 kan sammankopplas med vån. 5 till etagelägenheter för att få genomgående lägenheter med bättre solinstrålning. Solen kommer under tidig förmiddag att nå fram till fasaden. Hörnlägenheterna mot Kungsgatan kommer att även få ljusinsläpp från söder och väster. Det är sammanlagt högst 6 lgh. i plan 3 och 4 som får sämre ljusinsläpp. Från våning 5, 6 och 7 kommer de boende ha utblick ovanför grannfastigheten i öster och de får därmed mycket himmelsljus in i lägenheterna. De blir även genomgående.

Om p-huset sänks i den östra delen kan etagelägenheter bildas på våning 3 och 4 mot Kungsgatan och alla lägenheter åt öster blir genomgående och får en tyst sida.

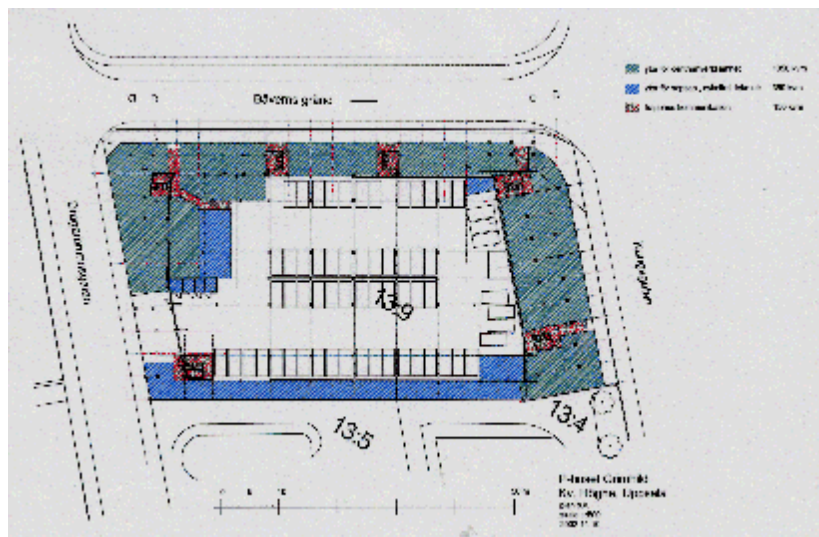
Utblickar

Flertalet av de nybyggda bostäderna har stora möjligheter att planeras så att de boende får långa siktlinjer och utblickar mot slottet, domkyrkan och de närliggande parkerna. Bostäderna i de övre planerna längs Kungsgatan kan även se ut över den östra sidan av Uppsala.

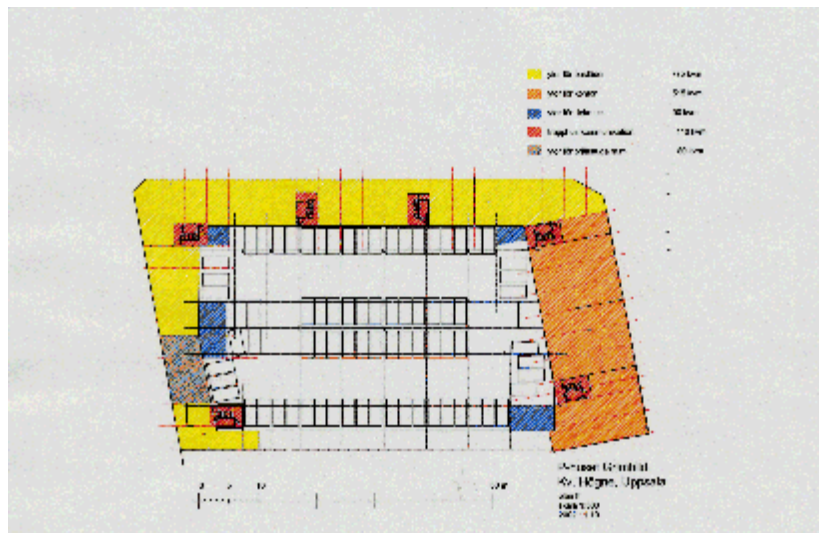
Samråd med byggnadsnämnden bör ske för att i största möjliga utsträckning kunna utforma lägenheterna med utblickar.



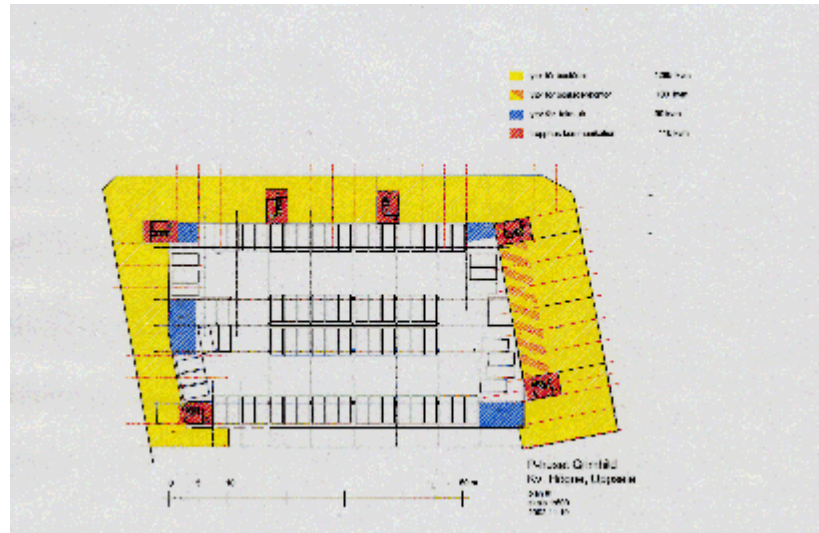
Höjdmätning av det befintliga parkeringshuset utförd av Geografisk information, Uppsala kommun.



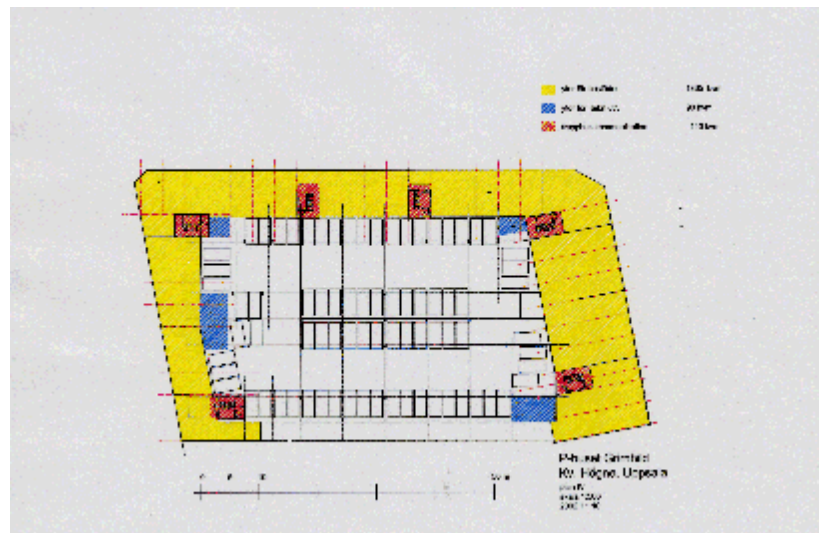
Planritning, bottenvåning.



Planritning, plan 2



Planritning, plan 3



Planritning, plan 4



Planritning, plan 5 och 6



Planritning, plan 7, indragen.



Tvärsektion genom p-huset och tillbyggnaden.



Foto över modell, taget från öster längs Bäverns gränd.



Foto över modell, taget från syd-ost.



Foto över modell, taget från Järnvägsparken.

Trygghet och Säkerhet

Väggen som skiljer P-Huset mot de nybyggda lägenheterna kommer att i vissa partier att glasas mot korridorerna, för att öka säkerheten för de som nyttjar P-Huset.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Det är viktigt att hänsyn tas till rörelsehindrades framkomlighet. För de boende kommer tillgängligheten till lägenheterna att vara god då trapphusen står i förbindelse med p-garaget och kringliggande gator. Detta ger även en god tillgänglighet för de som parkerar i garaget.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i de centrala delarna av Uppsala där all offentlig och kommersiell service finns inom gångavstånd.

Skyddsrum

Enligt räddningsverkets anvisningar finns inga medel idag till skyddsrumsbbyggande.

Friytor

Över befintligt p-garage kommer en överdäckning att ske där plats för lek och uterum kommer att anordnas för de boende. Den sammanlagda ytan är ca. 1 000 kvm.

Park

I kvarterets nord-östra del ligger Bäverns gränd som i sin förlängning sträcker sig över Islandsbron till Munkgatan. Söder om Munkgatan ligger stadsparken med å-rummet, som sträcker sig söderut. Avståndet från planområdet till stadsparken är ca. 350 m.

Trafik och trafiksäkerhet

Trafikmängden kommer att öka till p-huset genom nybyggnationen av lägenheter och verksamheter och därmed ge en ökad beläggning på p-platserna.

Kungsgatan är idag en hårt trafikerad gata och kommer med sitt centrala läge förbli mycket trafikerad. Idag belastas gatan av bussar, bilar och mindre lastbilar med varor till de centralt belägna butikerna. Idag rör sig ca. 15 300 fordon/dygn på Kungsgatan, norr om Strandbodgatan. I kollektivtrafikutredningen har man räknat med att antalet personbilar kommer att minskas utmed Kungsgatan till förmån för bussar.

Bäverns gränd är en lokalgata med in- och utfartstrafik mellan Kungsgatan och de centrala delarna av Uppsala, den är också en bussgata. Idag rör sig ca. 5 700 bilar/dygn väster om Kungsgatan.

Dragarbrunnsgatan, i anslutning till kvarteret, är en lugnare gata som söder om planområdet övergår i en gågata med cykelbanor.

Hela trafiksituationen i centrala delarna av Uppsala är under utredning inom ramen för ÖP-staden. En möjlig lösning angående kollektivtrafiken är att all busstrafik i de södra centrala delarna kommer att gå via Kungsgatan och Bäverns gränd.

Bäverns gränd

I Planförslaget vid planområdet, har busshållplatsen angränsande till Grimhild på Bäverns gränd, flyttats västerut och är placerad mellan Dragarbrunnsgatan och Kungsängsgatan. Denna placering kommer troligtvis att aktualiseras om kollektivtrafikprogrammets förslag, med busslinjer längs Bäverns gränd, kommer antas.

De bussar som idag stannar vid planområdet kan i och med en ny detaljplan stanna vid de närliggande hållplatserna på Dragarbrunnsgatan och på Kungsgatan.

Med denna flytt av busshållplatsen medges en vägsektion vid Grimhild, som rymmer gångbanor, enkelriktade eller dubbelriktade cykelbanor, bussgata med anhalt och två körfält för bil/buss. Gångbanan på den södra sidan kommer att ligga i en arkad under bostadshuset i Grimhild. Denna gatusektion är en förutsättning för att nybyggnaden längs Bäverns gränd vid Grimhild ska kunna innehålla verksamheter i bottenplanen och bostäder mot Bäverns gränd.

Två alternativ har utarbetats och redovisas nedan där hänsyn tagits till om Bäverns gränd skall anläggas med en dubbelriktad cykelbana eller två enkelriktade.

Byggnadsnämndens bestämda åsikt är, att det är bäst att cykelbanorna blir separata, med enkelriktade cykelbanor på vardera sidan om Bäverns gränd.

Ombyggnaden av Bäverns gränd kommer att ske stegvis. Plats för cykelbanan kan inte ges förrän en del busslinjedragningarna i Uppsala centrala delar är ändrade, och dessa nya busslinjer är beroende av en ombyggnad av vissa gator i centrala staden. Den linjedragning som finns idag vid Bäverns gränd är beroende av de svängradier som gatuutformningen idag medger och den kan fortgå även efter det att tillbyggnaden kring p-huset Grimhild tillkommit.

ENKELRIKTADE CYKELBANOR PÅ BÄVERNS GRÄND

Måttkedjor i vägvsnitten skrivs från vänster till höger (från söder till norr)

Avsnittet mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan, 14 meter.

Gångbana 2 m
Cykelbana 1,5 m
Buss 3,5 m
Buss 3,5 m
Cykelbana 1,5 m
Gångbana 2 m

Avsnittet mellan Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan, västra delen, 18 meter

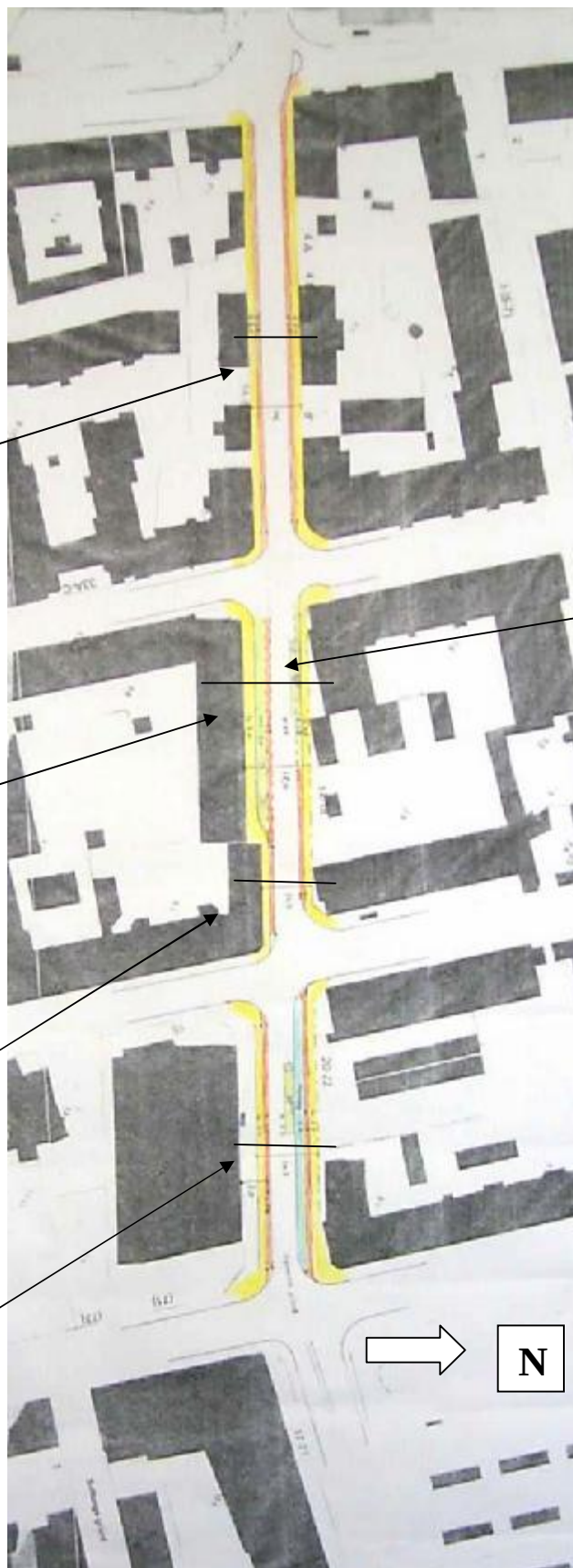
Gångbana 3 m
Busshållplats 3 m
Cykelbana 1,5 m
Bil/buss 3,5 m
Bil/buss 3,5 m
Cykelbana 1,5 m
Gångbana 2 m

Avsnittet mellan Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan, östra delen, 14 meter.

Gångbana 2 m
Cykelbana 1,5 m
Bil 3,5 m
Bil 3,5 m
Cykelbana 1,5 m
Gångbana 2 m

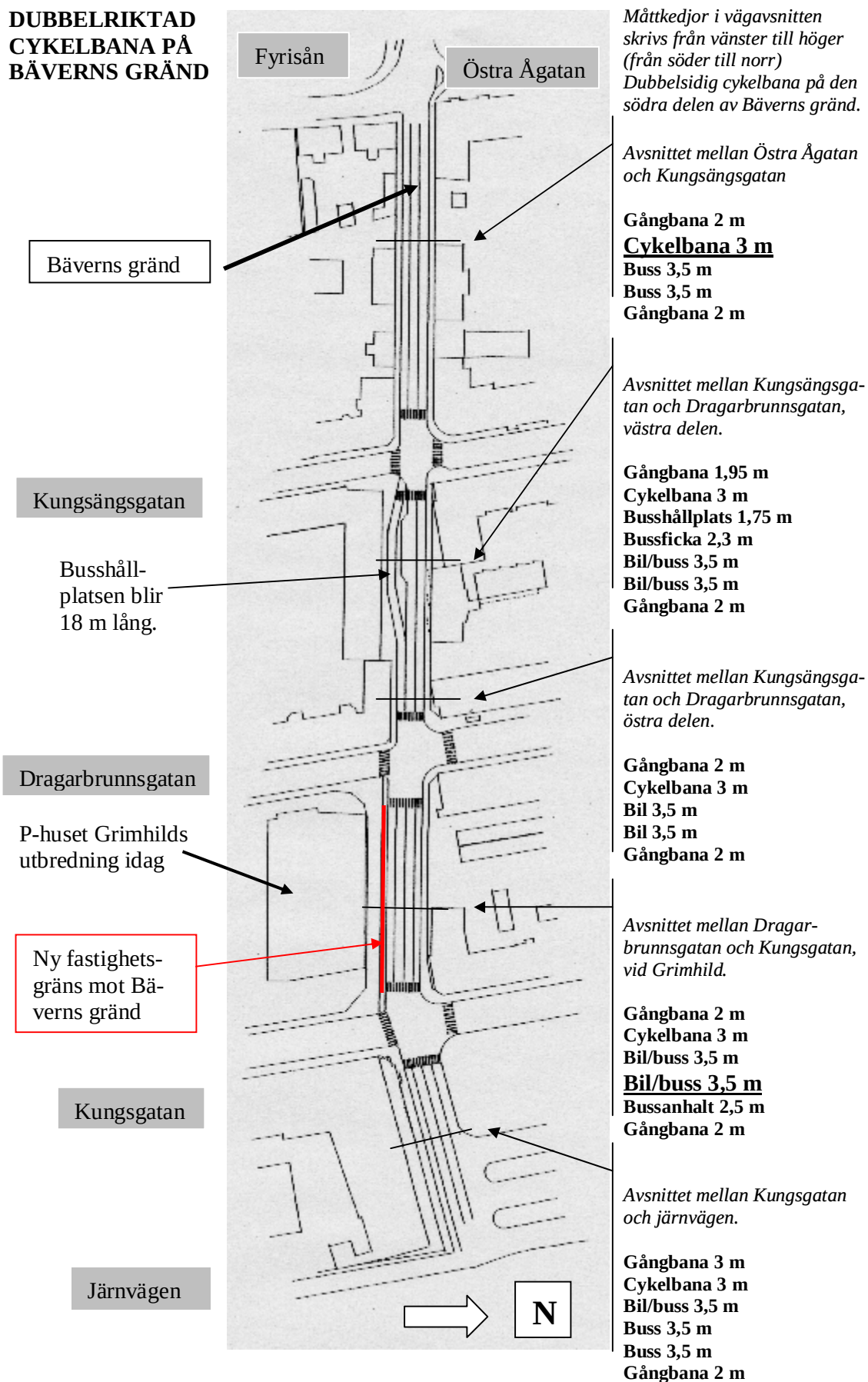
Avsnittet mellan Dragarbrunnsgatan och Kungsgatan, vid Grimhild, 16,5 meter.

Gångbana 2 m
Cykelbana 1,5 m
Bil/buss 3,5 m
Bil/buss 3,5 m
Perrong 2,5 m
Cykelbana 1,5 m
Gångbana 2 m



Busshållplatsen på norra sidan ligger över cykelbana och körbana. Cyklister får runda bussarna i körbanan.

DUBBELRIKTAD CYKELBANA PÅ BÄVERNS GRÄND



Gång- och cykeltrafik

I planförslaget finns ovan två förslag på hur Bäverns gränd kan byggas om för att rymma cykeltrafikanter längs Bäverns gränd. Dels finns en enkelriktad cykelbana och dels en dubbelriktad cykelbana, dragna från stationsområdet till Östra Ågatan. Med dessa lösningar skulle cykelvägen, via en undergång under järnvägen, vara en förbindelselänk mellan de östra delarna av Uppsala och de västra delarna väster om Fyrisån.

Byggnadsnämndens bestämda åsikt är, att det är bäst att cykelbanorna blir separata, med enkelriktade cykelbanor på vardera sidan om Bäverns gränd.

Gångbanan närmst nybyggnaden kommer att ligga i en arkad. Gångbanan får beteckningen x som därmed säkerställer att allmänheten har rätt att vistas på den.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt och med gångavstånd till järnvägsstationen, lokal busstrafik och länstrafik.

Parkering, angöring och utfart

Före ombyggnad och tillbyggnad

Fastigheten innehåller ett parkeringshus som i dagsläget inrymmer 504 parkeringsplatser. Ett parkeringsbolag har fram till och med år 2011 ett avtal ang. att driva sin verksamhet i p-huset. Sedan parkeringshuset uppfördes har det i olika omgångar belastats med nyttjanderättsavtal för att tillgodose parkeringsnormer vid uppförande av objekt i omgivningen. Dessa nyttjanderättsavtal för bostadsparkering uppgår i dagsläget till min 321 och max 413.

31 st. p-platser med nyttjanderättsavtal ligger hos A-huset sedan samma tid, idag används 3 av dessa ppl. Dessa platser är att betrakta som dagparkering, enligt de gamla avtalen. Samariterhemmet har idag endast behov av besöksparkering. Av de nyttjanderätter som finns i fastigheten och som är kopplade till bostadsfastigheter i omgivningen nyttjas endast 46 st. ppl. i dagsläget och det är endast dessa som ger ett ekonomiskt tillskott från nyttjanderätter. Allt detta sammantaget leder till att parkeringshuset står halvtomt en normaldag.

Efter ombyggnad och tillbyggnad

Skanska Mark och Exploatering AB kom in med en skrivelse till BN i september 2002, med en önskan om att få sänka p-kvoten till 0,5 för de bostadsföreningar som har nyttjanderätter i p-huset Grimhild. Det är få platser som nyttjas av bostadsföreningarna. I samband med en sänkning av p-kvoten till 0,5 vill Skanska kunna samutnyttja dessa p-platser med de som har behov av p-platser för verksamheter. Vill bostadsföreningarna inte utnyttja sina p-platser upp till kvoten 0,5 kommer det överskjutande antalet p-platser att läggas i en pott för ev. framtida behov. Byggnadsnämnden beslutade att godkänna Skanskas skrivelse den 3/10 2002.

En sänkning av p-kvoten i p-huset Grimhild, till 0,5 och ett sam-

utnyttjande av p-platserna mellan boende och verksamheters behov, gör att p-huset kan sänkas med två våningar. Detta ger möjlighet till genomgående lägenheter från vån 4 – 7 (vån. 4-5 kan byggas som etagelägenheter).

Den totala byggytan för de nytillkomna bostäderna blir ca. 9000 kvm. Detta skulle betyda att de 80 - 100 nybyggda lägenheterna skulle behöva mellan 40 - 50 p-platser. För de verksamheter med en sammanlagd yta på 1050 kvm som kommer att placeras inom nybyggnaden kommer behovet att bli ca. 18 ppl. med en norm på 17 ppl./1000 kvm butiker / verksamheter. Sammanlagt finns 565 kvm yta för kontor inom kv. Högne och med en norm på 10 ppl./1000 kvm kontor ger detta ett behov av 6 ppl.

Högst 112 p-platser och troligtvis endast 78 p-platser kommer att tas bort vid en nedmontering av p-huset med två våningar. Efter en sådan ombyggnad kommer det att finnas mellan 392 och 426 p-platser kvar. Dessa 392 - 426 p-platser ska ställas mot de 363 p-platser som stadsbyggnadskontoret kom fram till i sin sammanställning ang. "Hantering av parkeringsplatser i Grimhild, i samband med en tillbyggnad av bostäder runt om p-huset". Det omritade förslaget innebär en ökning av verksamhetsytan och av bostadsytan. Detta ger ett ökat behov av ca. 22 p-platser. Totalt blir behovet därmed ca. $22 + 363 = 385$ p-platser.

Högsta totalhöjd för p-garaget blir +19,0 meter över nollplanet.

In- och utfart till p-huset kommer att ske i samma läge som idag från Dragarbrunnsgatan.

Cykelparkering

Cykelparkering kommer att placeras söder om och längs med P-huset, i markplan. Några mindre låsta cykelförråd kommer att uppföras och cykelställ kommer att placeras däremellan. Ett servitut ska skrivas där fastigheten Kungsängen 13:9 ges tillträde till fastigheterna Kungsängen 13:4 och 13:5, så att de når cykelparkeringen.

Skolvägar

Skolbarnen kommer att kunna gå längs trottoarer till sina skolor. För de barn som går i skolor belägna på bussavstånd finns centralt bussar till respektive skolor.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur.

Vatten och avlopp

Nybyggnationen kan anslutas till vatten och avlopp.

Värmeförsörjning

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar ligger i Bäverns gränd och på fastigheten 13.9 mot Kungsgatan. Ledningarna ligger under den tänkta bebyggelsen. Ledningarna måste flyttas vid nybyggnation. Kostnader för flyttning bekostas av byggherren. Befintliga fjärrvärmeanläggningar

måste hållas tillgängliga under byggperioden.

El

Befintliga ledningar ligger i Bäverns gränd under den tänkta bebyggelsen. Ledningarna måste flyttas eller byggas om vid nybyggnation. Kostnader för flyttning eller ombyggnad bekostas av byggherren. Befintliga ledningarna ska vara i drift under byggperioden.

Tele

Befintliga teleledningar, kanalisation, finns i gångbanan längs Kungsgatan som gränsar mot den nya utbyggnaden. Bedömningen är att ledningsstråket ska kunna behållas intakt. Kanalisationen består av betongblock som kan vara känslig för sättningar. Hänsyn ska tas till ledningarnas läge.

Bredband

Anslutning till bredband är möjlig.

Avfall

Nybyggnationen på fastigheten utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En bullerutredning har gjorts och mätningarna är gjorda vid fasaderna längs Bäverns gränd och Kungsgatan. Skillnaden i trafikbullerbelastning för de båda fasaderna är liten. På den bullerutsatta sidan kan utomhuskravet på högst 55 dBA inte uppnås, annat än på översta våningen med indragen fasad och skärm vid fasad. Inomhusmålet kräver att fasaden dämpar trafikbullret med 40 dBA, vilket är byggnadstekniskt möjligt att åstadkomma.

Buller från bilar i garaget måste beaktas så att det inte ges möjlighet att fortplanta sig in i lägenheterna och de längsgående korridorerna.

Avståndet från planområdet till järnvägen är som minst ca. 105 m.

Vid byggnation ska pålningen och grundläggningen dimensioneras så att vibrationer inte ska besvära de boende och arbetande inom kvarteret.

Luftkvalitetsanalys

J&W utförde den 20/9 – 23/9 2002 en luftkvalitetsanalys av luften runt p-huset Grimhild. Totalhalten av flyktiga organiska ämnen TVOC i luften mättes och analys gjordes av ingående ämnen. Vidare gjordes mätningar av koldioxidhalten, luftens temperatur och fuktighet samt luftens partikelinnehåll.

SLUTSATSER: Luftkvalitetsanalysen indikerar att luftkvaliteten är

betydligt bättre vid Dragarbrunnsgatan är vid Kungsgatan. Luftkvalitetsanalysen vid Dragarbrunnsgatan indikerar i regel låga eller måttliga halter luftföroreningar. Man kan dock ej dra några säkra slutsatser om årstidsvariationerna på grund av den korta mättiden. Mätningarna vid Dragarbrunnsgatan skulle troligen indikera ännu lägre halter luftföroreningar om de utfördes på en högre nivå ovanför parkeringsgaraget.

Luktolägenhet och luftföroreningar

Lindwalls kaffe ligger ca. 215 meter från den sydligaste delen av planområdet. Boverket rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bostäder och kafferosteri.

Lukt- och luftföroreningar från bilavgaser både från gatorna som gränsar till planområdet och från parkeringsgaraget ska beaktas vid projektering av byggnaderna, så att renaste luftkvaliteten för luft in i lägenheterna kan uppnås. Några lägenheter ligger angränsande till den öppna fasaden från parkeringsgaraget, deras fönster och balkongdörrar måste särskilt uppmärksammas. De mellanliggande korridorer som gränsar till både garage och bostäder/verksamheter måste kunna ventileras så väl att bilavgaser inte kommer in i bostäderna/verksamheterna. Ventilationen av parkeringsgaraget kommer bl.a. att ske genom självdrag från den öppna fasaden mot Samari-terhemmet. Dessutom kommer ytterligare ventilation behövas för att nå de inre hörnen av garaget. Rakt ovanför in- och utfarten till p-garaget ska lägenhetskompement, såsom tvättstuga, samlingslokal mm. ligga, för att trafiken inte ska störa de boende.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan ÖP 90 och strider inte mot miljöbalken.

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.

INVERKAN PÅ MILJÖN

I denna planläggning behövs inte en fördjupad beskrivning av miljöpåverkan, MKB, då projektet inte kan anses medföra en väsentlig påverkan på miljön eller människors hälsa.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

I och med en planändring och nybyggnation kommer den befintliga

vegetationen att tas bort och ersättas av byggnader.

Klimat

Skuggningen från bebyggelsen i planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Allmänt är skuggorna långa under vinterhalvåret och detta blir tydligt i stadskärnor där husen är högre. Även vid vår- och höstdagjämning är skuggorna långa under tidiga förmiddagar och senare delen av eftermiddagarna. Vid vårdagjämning kl. 18.00 och höstdagjämning kl. 19.00 har solen gått ner. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter kl. 22.00. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning från planområdet.

I planändringen enligt detaljplaneförslaget kommer p-huset Grimhild att sänkas med två våningar och byggas på med sju våning runt om p-huset på tre sidor, den 7:e våningen är indragen. Detta ger en något ökat skuggning mot omgivande bebyggelse, i relation till den skugga p-huset ger idag till sin omgivning. Den stora terrass som kommer att byggas ovan bef. p-hus kommer att bli mycket solig och ljus. Terrassen vänder sig mot söder och omkringliggande byggnad är 2 och 3 våningar höga.

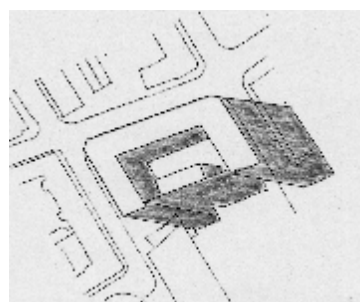
Illustration av skuggstudie redovisas nedan.



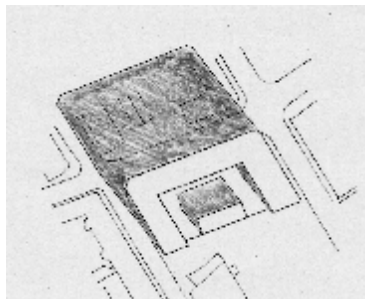
Sommarsolstånd kl. 10.00



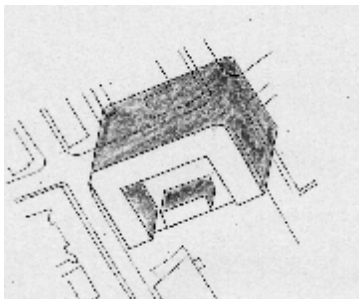
Sommarsolstånd kl. 13.00



Sommarsolstånd kl. 18.00



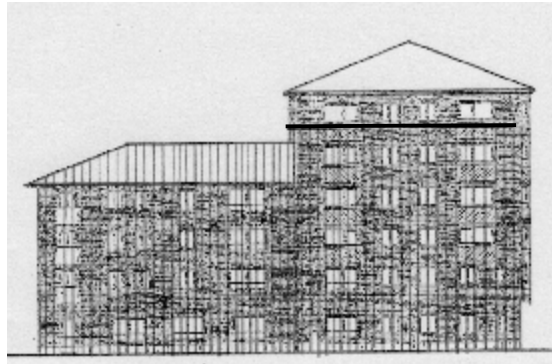
Vårdagjämning kl. 9.00
Höstdagjämning kl. 10.00



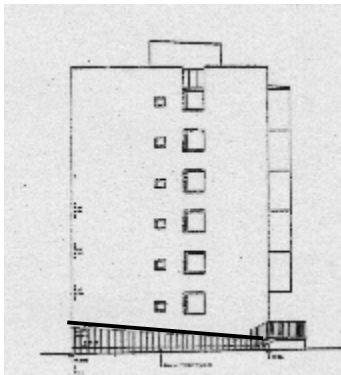
Vårdagjämning kl. 12.00
Höstdagjämning kl. 13.00



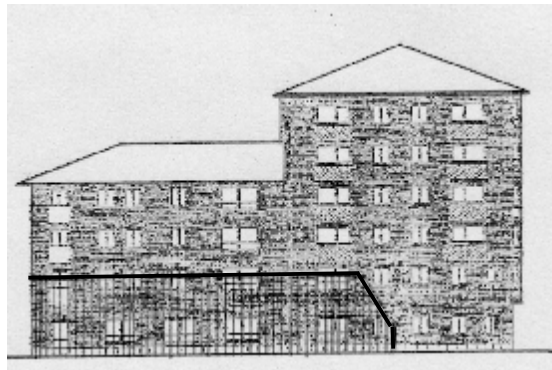
Vårdagjämning kl. 15.00
Höstdagjämning kl. 16.00



*Skuggans utbredning över befintlig fasad på Kungsängen 5:1.
Vårdagjämning kl. 12.00
Höstdagjämning kl. 13.00*



*Skuggans utbredning över befintlig fasad på Kungsängen 5:2.
Sommarsolstånd kl. 10.00*



*Skuggans utbredning över befintlig fasad på Kungsängen 5:1.
Sommarsolstånd kl. 10.00*

Trafik

En ombyggnad av Bävrens gränd kommer att ge separata cykelvägar för att öka säkerheten. Bilar som ska till fastigheten kan parkera i parkeringsgaraget.

Hälsa

Buller

Trafiktillskottet kommer inte att ge någon mätbar ökning av bullret på närliggande gator.

I de nyplanerade husen skall man använda fönster och övriga byggnadsdetaljer, med högt ställda krav på bullerskydd för inomhusmiljön, för att möta kravet på högsta tillåtna bullernivåer på 30 dBA inomhus, ekvivalent nivå och en maxnivå på 45dBA.

Luft

De tillkommande luftföroreningarna som kommer att alstras kommer främst från de bilar som parkeras i garaget.

Vibrationer

Inga större vibrationer kommer att alstras av de verksamheter som planen tillåter.

Stadsbild

Parkeringsgaraget Grimhild uppfördes 1971. Byggnaden har en modernistisk utformning och kan ses som en symbol över bilismens betydelse under 1960- och 70-talen. P-huset har en enkel och torftig karaktär med en öppen betongstomme och fasader av betongelement med friliggande ballast.

Det vore välgörande med en nybyggnation runt om p-huset Grimhild, utifrån flera aspekter. Bäverns gränd väster om Kungsgatan, skulle med en utbyggnad i gränden vid planområdet, få ett mer samlat gaturum. Byggnationen fram till fastighetsgräns mot Kungsgatan och mot Dragarbrunnsgatan skulle komma i samma linje som övrig närliggande bebyggelse på Kungsgatan respektive på Dragarbrunnsgatan. Den nya byggnaden kommer att vända sig ut mot intilliggande gator med sina lägenheter, verksamheter, kontor och butiker. Detta kommer att ge ett tillskott till stadslivet. Fasaderna runt om p-huset kommer att få ett trevligare och mer varierat uttryck, som är positivt för stadsbilden. Stadens silhuett påverkas inte av höjden på den nya byggnaden.

Mark

Fastighetsägaren har ansvar för att en utredning av tidigare användning av fastigheten redovisas under planarbetet för att på ett tidigt stadium kunna belysa om det eventuellt kan finnas markföröreningar.

Dagvatten

Idag utgörs planområdet av hårdgjord yta och en mindre gräsyta. Vid nybyggnation kommer dagvattnet att precis som idag ledas bort som avloppsvatten.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddszon. Detta innebär inte något hinder för bostadsbebyggelse.

Störningar under byggtiden

Buller och vibrationer från pålningsarbeten, transporter och dyligt kommer att vara störande på omgivningen och skall därför begränsas. Naturvårdverkets riktlinjer skall följas. Byggherren bör även påvisa att pålningsarbeten etc. inte innebär några risker för skador på omgivande bebyggelse och anläggningar. Eventuella skador som uppstått på grund av bygget skall ersättas.

Nollalternativ

Detta alternativ medför att kvarteret förblir som det ser ut idag. Bredden på gaturummen runt fastigheten kommer fortsättningsvis att upplevas som stora. Husets fasader kommer inte att förändras.

Huset kommer inte vända sig ut mot gatorna med sitt affärsliv. Huset kommer att förbli ett rent parkeringshus.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom Jernbron Arkitektkontor AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2003

Björn Ringström
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2002-05-06.
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2002-12-05.
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2003-04-24.
Antagen av kommunfullmäktige 2004-02-23
Laga kraft 2004-10-12

Detaljplan för

Del av kv. Högne, p-huset Grimhild

Centrala staden, Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att kommunfullmäktige skall anta planen under våren 2003.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av projektet på fastigheten Kungsängen 13:9. I detta inbegripes även att ta initiativ och kostnadsansvar för erforderliga åtgärder med direkt anknytning till projektet utanför tomtmarken.

Avtal

- Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.
- De omförhandlade parkeringsavtalen skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Gestaltningsprogram

Något gestaltningsprogram har inte skrivits men då byggnationen kommer att sträcka sig runt ett helt kvarter och lägenheterna kommer att bli enkelsidiga, ska ritningar tas fram i samråd med byggnadsnämnden. Detta för att säkerställa en gestaltning där fasaderna bryts ner till mindre fasadpartier liknande de äldre kvarteren i Uppsala centrala delar. Exempelvis kan husets fasader få olika färger på de olika hela partierna. En ytterligare gestaltning som bör tillgodoses är möjligheten till utblickar och långa siktlinjer från lägenheterna.

Byggherren Skanska Mark och Exploatering AB har lämnat ut planmaterialet till tre arkitektkontor, som före den 31/1 2003 kommer lämna in förslag på utformning av fasaderna på den nya tillbyggnaden. Förslagen skall sedan ligga till grund för fortsatt bear-

betning av fasaderna inför bygglovet.

TOMTINDELNING Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen bör upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

FASTIGHETSRÄTT **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

- Kommunen skall till Skanska Mark och Exploatering AB försälja sin del av den berörda tomtmarken. Till avtalet kommer att kopplas åtagande beträffande ledningsflyttning och gatuombyggnad.
- Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Kungsängen 13:9 innan planen passerar kommunstyrelsen. I detta regleras kostnader som kommunen får i samband med planens genomförande.
- Ett servitut ska skrivas där fastigheten Kungsängen 13:9 ges tillträde till fastigheterna Kungsängen 13:4 och 13:5, så att de kan nå cykelparkeringen. Servitutet ska vara skrivet innan planen passerar kommunstyrelsen.
- Skanska Mark och Exploatering AB kommer att kunna förvärva en kilformad markyta från fastigheten 13:4 från Diakonistiftelsen Samariterhemmet. Avtal skall tecknas innan planen passerar kommunstyrelsen.

EKONOMI

Planekonomi

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade ekonomiska ansvaret för projektets anläggnings- och driftskostnader.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

- En geoteknisk utredning ska vara klar innan byggstart.
- En utredning som beskriver var de nya anslutningspunkterna för vatten och avlopp kommer, då va-ledningarna i planområdet flyttas ut till allmän mark. En utredning som beskriver kostnader för flytt och nytt läge för ledningar ska vara klar innan planen passerar kommunstyrelsen.
- Befintliga fjärrvärmeledningar längs Bäverns gränd och Kungsgatan behöver flyttas. En sådan åtgärd bekostas av byggherren och en beställning görs i god tid. En utredning som beskriver kostnader för flytt och ett nytt läge för ledningar ska vara klar innan planen passerar kommunstyrelsen.
- Befintliga hög- och lågspänningsledningar som behöver flyttas utförs av Vattenfall Sveanät AB. En sådan åtgärd bekostas av byggherren och en beställning av flytt av ledningar görs i god tid. En utredning som beskriver kostnader för flytt och nytt läge för ledningar ska vara klar innan planen passerar kommunstyrelsen.
- Befintliga optokablar som behöver flyttas utförs av Vattenfall Connection AB. En sådan åtgärd bekostas av byggherren och en beställning av flytt av ledningar görs i god tid. En utredning som beskriver kostnader för flytt och nytt läge för ledningar ska

vara klar innan planen passerar kommunstyrelsen.

Tekniska utredningar som har utförts

- En bullerutredning har utförts.
- En brandriskanalys har utförts.
- En mätning av betongstommen för att säkerställa dess bärrighet har utförts.
- En luftkvalitetsutredning har utförts.

Markföroreningar och Masshantering

Markföroreningar inom området finns troligtvis inte, men vid schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på jord som har en annorlunda färg då detta kan tyda på en markförorening.

Husen kommer att byggas utan källare och någon större mängd schaktmassor kommer inte att uppstå. Överskott av schaktmassor kan efter kontakt med tekniska kontoret köras till hänvisad plats.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sin arkitekt Jernbron Arkitektkontor AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2003

Björn Ringström
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2002-05-06.

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2002-12-05.

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2003-04-24.

Antagen av kommunfullmäktige 2004-02-23

Laga kraft 2004-10-12