



Detaljplan för
kv. Broskskivlingen, m.fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-07-08



Handläggare: Per Jacobsson, telefon: 018-727 47 09, e-post: per.jacobsson@uppsala.se

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

Detaljplan för
Kv. Broskskivlingen m. fl.
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE Planen syftar till att möjliggöra ett bevarande av områdets specifika och sammanhållna 1960-talskaraktär, men samtidigt ge möjlighet till vissa förändringar.

PLANDATA **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i Norby ca fyra kilometer söder om Uppsala centrum, och nås bland annat via Norbyvägen eller Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen.

I norr begränsas planområdet av Stadsskogen och i öster av Vårdsätravägen. I söder begränsas planområdet av Malmaskolan och det parkstråk som sträcker sig söder om Skivlingsvägen mot Vårdsätravägen. Plangränsen går i väster mitt i kvarteret Fjällskivlingen där fastigheterna vid Malma Ringväg ingår i planområdet.

Areal

Planområdets areal är ca 11,2 ha.

Markägoförhållanden

Majoriteten av fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLL-NINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiksplan för staden 2002. Enligt denna ligger planområdet inom stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 79, fastställd 1961-05-05. Marken är enligt denna avsedd för bostäder i fristående hus eller hus sammanbyggda två och två i tomtgräns. Byggnaderna får ha maximalt två våningar. Högst en fjärdedel av varje fastighets areal får bebyggas.

Förordnanden

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsala åsen. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för detta område måste beaktas.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelsen inom planområdet har en karaktär som är typisk för 1960-talet. Detaljplanens bestämmelser ska göra det möjligt att bevara den speciella karaktären, men ändå ge möjlighet till vissa förändringar. Karaktärsskapande är framför allt de platta eller svagt lutande taken med sina träsarger, den enhetliga utformningen (homogeniteten) och placeringen av byggnaderna.

Utnyttjandegrad

Planen tillåter en total byggnadsarea på 30 % eller 35 % av fastighetsarean.

Begränsning av markens bebyggande

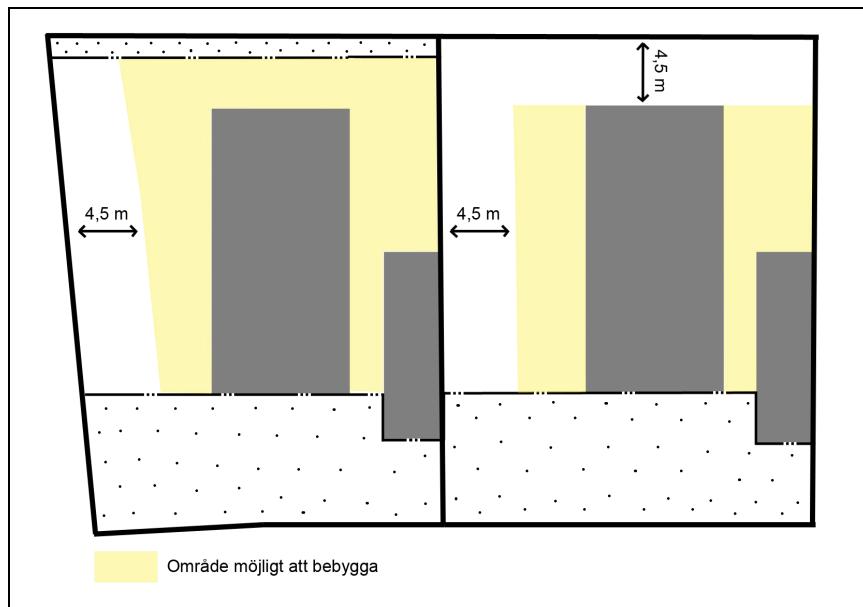
Områdets speciella karaktär upplevs främst från gatorna. Gatrummet, vars väggar utgörs av de enhetligt utformade och placerade byggnaderna, har därför stor betydelse för bevarandet av karaktären. Av denna anledning får enligt planen förgårdsmarken fram till befintliga fasader inte bebyggas. I kvarteren Trattskivlingen och Vaxskivlingen är begränsningen av markens bebyggande mot gatan mindre eftersom bebyggelsen i dessa kvarter är mer heterogen än i övriga området.



Del av Malma Ringvägs gaturum vid kvarteret Bläcksvampen.

Placering

Vid utformningen av planens bestämmelser gällande placering har utgångspunkten varit den befintliga bebyggelsen. Detta är anledningen till att minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och tomtgräns skiljer sig från kvarter till kvarter. I kvarteren Bläcksvampen och Broskskivlingen är det tillåtet att placera huvudbyggnaden i tomtgräns för att möjliggöra ett sammanbyggande med befintliga komplementbyggnader. Se principskiss I!



Principskiss I: möjlig placering av bebyggelsen i kvarteren Bläcksvampen och Broskskivlingen.

Utförande

I-II

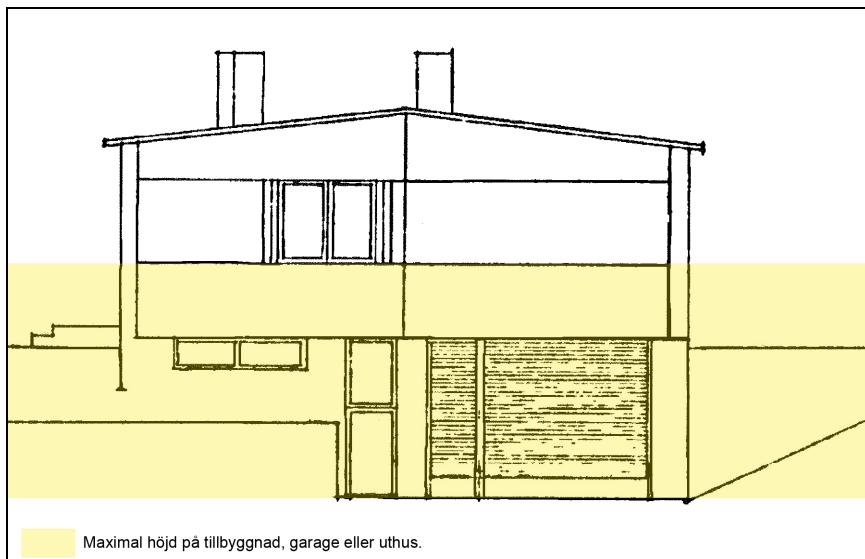
Inom hela planområdet, förutom i delar av kvarteren Trattskivlingen och Vaxskivlingen, får byggnader uppföras i en våning. I de undantagna områdena får byggnader uppföras i två våningar.

f₁

Förutom i delar av kvarteren Trattskivlingen och Vaxskivlingen ska vid till- eller nybyggnation den ursprungliga bebyggelsestrukturen efterföljas, likaså den ursprungliga bebyggelsens form och kulör (se vidare under varsamhet nedan). Dessa bestämmelser motiveras med att det är viktigt att bevara områdets homogenitet för att inte dess speciella karaktär ska gå förlorad.

f₂

För kvarteren Laxskivlingen och Ringskivlingen gäller att höjden på en eventuell tillbyggnad inte får överstiga den nedre fogskarven på huvudbyggnadens fasad. Se principskiss II!



Principskiss II: maximal tillåten höjd på tillbyggnader och komplementbyggnader i kvarteren Laxskivlingen och Ringskivlingen.

Varsamhet

k₁

För hela planområdet, med undantag för delar av kvarteren Tratt- och Vaxskivlingen gäller att fasad, tak och eventuell sarg till form och kulör ska vara lika den ursprungliga utformningen. Sarg ska bestå av träpanel. Fönster, dörrar, garageportar och deras omfattningar ska ha samma dimensioner som de ursprungliga. Detta är viktigt för att områdets enhetliga karaktär ska kunna bevaras.

Byggnaderna norr om Tallbacksvägen har i originalutförande fasader vars ytskikt består av relativt fint räfflad aluminiumplåt. Denna fasad bör om möjligt bevaras. Vid ombyggnad bör den ersättas med en relativt slät panel för att på så vis uppnå en viss likhet med den

ursprungliga karaktären. Fönster bör ha smala fönsterfoder i likhet med ursprungliga. De flacka taken och taksargen är viktiga för hela områdets karaktär. Vid förbättring av takens vattenavrinning och isolering bör lösningar hittas som inte påverkar karaktären. Proportionerna mellan taksarg och fasad är viktigt att bevara. De ursprungliga taksargarnas höjd ger ett ganska lätt intryck. Om de höjs kommer hela huset att framstå som tungt och nedtryckt, vilket påverkar karaktären negativt.

Vid färgsättning bör fasaderna ges en ljus kulör medan taksargarna bör ges en något mörkare kulör. Enligt uppgift var den ursprungliga färgen en bruten grå färg, dock har en majoritet av husen idag taksarger i en blå eller brun kulör.



Kvarteret Broskskvilingen vid Tallbacksvägen.



Byggnad i originalutförande vid Malma Ringväg



En av byggnaderna i kvarteren Laxskivlingen och Ringskivlingen.

Fasaderna på byggnaderna i kvarteren Lax-, Ring-, Nagel-, Röd- och Stockskivlingen samt i delar av Tratt- och Vaxskivlingen utgörs av prefabricerade betongelement, vilket har inneburit att deras kulör har bevarats. Fasadernas bandliknande träpartier i en brun kulör som löper horisontellt mellan fönstren är karaktäristiskt. Vid en ombyggnad bör den kontrast som idag uppstår mellan den ljusa betongen och de mörka träpartierna bevaras. Betongelementen bör om möjligt bevaras, men skulle kunna ersättas med en putsad fasad.

k₂

I kvarteren Lax- och Ringskivlingen ska tak över och räcken vid entréerna mot gatan vara lika de ursprungliga. De enkla taken och räckena är relativt enhetligt utformade på dessa hus, och harmonierar väl med den övriga fasaden. Vid förändringar bör tak och räcken vid entréer ersättas med sådana som inte avviker alltför mycket från de ursprungliga.

Administrativa bestämmelser

a₁

Bestämmelsen a₁ gäller i kvarteren Laxskivlingen, Ringskivlingen, Nagelskivlingen, Rödskivlingen, Stockskivlingen samt delar av Trattskivlingen och Vaxskivlingen. Gemensamt för husen i dessa kvarter är att de har fasader av betongelement som har en gråvit färgnyans, vilket ger husen en speciell och sammanhållande karaktär. Samtliga hus har kvar betongelementfasaderna. För att inte den speciella bebyggelsemiljön ska gå förlorad har bestämmelsen om utökad lovplikt för omfärgning av byggnad tillkommit.

a₂

Bestämmelsen a₂ gäller inom hela planområdet. Bestämmelsen säger att det krävs bygglov för att uppföra inglasade uterum och

altaner vars golv förläggs mer än en halv meter över befintlig marknivå. Inglasade uterum och altaner kan påverka en byggnads utseende avsevärt, därför ser stadsbyggnadskontoret det som viktigt med den utökade lovplikten.

Bestämmelsen a₂ säger också att plank inte får uppföras på mark som inte får bebyggas. Alla inhägnader som är högre än 1,1 meter från mark eller gata räknas som plank. För att uppföra ett plank krävs bygglov. Inom planområdet är gaturummet särskilt viktigt att värna om eftersom det är där den speciella miljön främst upplevs. Därför är det viktigt att plank inte uppförs som skulle kunna bilda visuella barriärer i gaturummet.

MILJÖ-BEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen skall kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

I den behovsbedömning som gjorts i samband med planen för kv. Broskskivlingen m.fl, gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därför ej behöva genomföras.

Den samlade bedömningen för detta är:

- Detaljplanen utgår från markanvändningen i befintlig detaljplan vilket innebär att förutsättningarna inte förändras.
- Detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden.
- Detaljplanen berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Detaljplanen leder inte till några ökade störningar till omgivningen.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING

Avtal

Avtal ska tecknas mellan fastighetskontoret och ägarna till fastigheterna Norby 58:10 och Norby 76:1 med syftet att reglera en överföring av gatu- respektive parkmark till tomtmark. Detaljplanens genomförande förutsätter att överenskommelse om marköverföring träffas mellan kommun och respektive ägare till dessa två fastigheter.

Ekonomi

Eventuella förändringar av befintliga el- och fjärrvärmeanläggningar bekostas av byggherren. Kabelutsättning och utsättning av fjärrvärmelದningar ska bestallas innan eventuella markarbeten påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av byggnadsnämnden i mars 2007. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Övrigt

Länsstyrelsens skydds föreskrifter gällande vattenskyddsområden måste beaktas vid ett genomförande av planen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2006
Reviderad i februari 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden	2007-03-22
Laga kraft	2008-07-08