

Diarienummer
2010/20025-1



Detaljplan för kv Blåsenhus, delområde 6, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

Laga Kraft 2012-05-22



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon:018-7274645

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 BLÅSENHUS, DELOMRÅDE 6, UPPSALA KOMMUN.....	1
PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Samrådshandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktplan	3
Program	3
Politiska styrdokument eller policier.....	3
Detaljplaner	3
Andra kommunala beslut	4
STADSBYGGNADSVISION.....	4
OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Allmän områdesbeskrivning	4
Stadsbild, kulturmiljö och kulturarv.....	5
Naturmiljö	5
Bebyggelse och gestaltning	5
Offentlig och kommersiell service	7
Friytor.....	7
Tillgänglighet för funktionshindrade	8
Mark och geoteknik.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Teknisk försörjning	10
Sociala aspekter.....	10
REVIDERINGAR	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning	1
Exploateringsavtal	1
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
EKONOMISKA FRÅGOR	2
REVIDERINGAR	2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

Plankarta med bestämmelser

- Planbeskrivning med illustrationsplan och flygvy från sydost
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret (även modell över planområdet) och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

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.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandebeskrivningen 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. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden samt markägaren. Sökandens konsult, Aros Arkitekter, har bidragit med underlag och illustrationer till detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Blåsenhus är ett av Uppsala universitets viktigaste utbyggnadsområden. Kvarteret har efter ett programarbete - som godkändes av byggnadsnämnden 2005 - delats upp i delområden och bebyggt med universitetsverksamheter. Planområdet utgör delområde 6 och innefattar planläggning för student- och forskarbostäder samt lokaler för kontors- och universitetsverksamheter.

Planen innehåller bostäder som planeras för student- och forskarlägenheter - närmast Artillerigatan i punkthus på 4-5 våningar. Längre in i området föreslås ytterligare två punkthus med hushöjder på 8-9 våningar. I planen planeras totalt

cirka 230-240 student- och forskarbostäder. I planen finns även utbyggnadsmöjligheter för undervisningslokaler och institutionsbyggnader. Inom det området – väster om Arkivcentrum – planeras en tentamensbyggnad i 4 våningar.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5

Planområdet ligger i ett känsligt område beträffande såväl stadsbilden allmänt som de kulturhistoriska värdena i synnerhet. Genom lämplig lokalisering (som överensstämmer med översiktsplanens intentioner) och omsorg vid utformningen av byggnaderna i detalj finns det goda förutsättningar att i detaljplanearbetet och kommande projektering minska risken för påverkan. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

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. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

En behovsbedömning, daterad 2011-03-09 har upprättats. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för kv Blåsenhus, delområde 6 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-03-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

Planområdet ligger inom det Översiktplanen för Uppsala 2010 kallar stadsväven, inom vilken staden ska växa. Artillerigatan utpekades i ÖP 2010 som ett stadsstråk utanför stadens kärna. I dessa stadsstråk kan bostäder och verksamheter tillkomma och ett stadsliv längs och tvärs gatan utvecklas.

Program

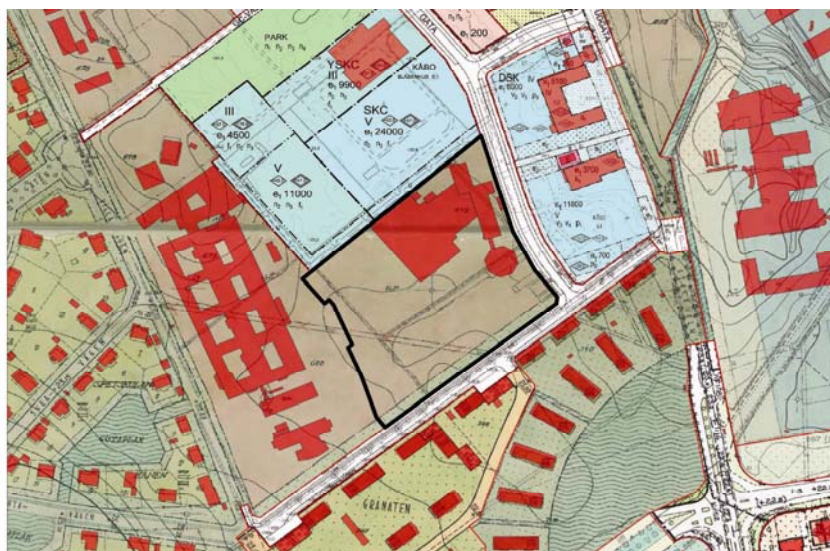
Ett programarbete har gjorts för hela kvarteret Blåsenhus. I detta program beskrivs utvecklingen av området som en del av universitetsområdet. Den önskade kvartersstrukturen beskrivs ha en öppen och grön karaktär. Planområdet ligger inom riksintresseområde C 40A som omfattar de äldre delarna av Uppsala. Ett av värdena är universitetet och dess institutioner. De riksintressen som finns i området tillvaratas enligt beskrivning i programmet genom att området får en grön karaktär, men med en sammanhängande struktur.

Politiska styrdokument eller policier

Genom att befintlig infrastruktur som tillgång på fjärrvärme kan nyttjas samt områdets centrala läge med tät kollektivtrafik i närområdet begränsas påverkan på klimatet respektive bedöms utbyggnaden ligga i linje med Energiplanen, Miljöprogrammet och kommunens lokala Agenda 21-program. God bebyggd miljö uppnås främst för att student- och forskarlägenheter kan erbjudas i omedelbar närhet till universitetsområdet.

Detaljplaner

Hela planområdet omfattas idag av detaljplan P1 60 från 1945. Planbestämmelsen för hela området är marken ska användas för allmänt ändamål och att byggnadshöjden får vara högst 15,0 meter.



Gällande detaljplaner för delar av kvarteret Blåsenhus. Plangränsen redovisad med svart linje.

Förordnanden

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt enligt länsstyrelsens beslut 1989-11-27. Skyddsföreskrifterna ska beaktas.

Andra kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 21 oktober 2010 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kv Blåsenhus, delområde 6.

STADSBYGGNADSVISION

Förslaget överensstämmer med översiktsplanens och programmets visioner för området. Enligt översiktsplan 2010 skall Uppsala utvecklas till en stad med mer av innerstadskaraktär och samtidigt med hög kvalitet i och närhet till parker och grönområden. Omvandlingen i institutionsområden förväntas fortgå.

En komplettering med student- och forskarbostäder i omedelbar närhet till universitetet berikar såväl stadslivet i campusområdet som det gör stadsmiljön i allmänhet mer levande, varierad och attraktiv. Att ”institutionsstaden” även innehåller bostäder – som befolkas dygnet om – ökar också tryggheten i området. När ”Institutionsstaden” kompletteras med ny bebyggelse, ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd. Mellan punkthusen och längs Artillerigatan föreslås byggrätter för handel/verksamheter i en våning som kan öka stadsstråkets attraktivitet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Planområdet ligger i södra delen av campusområdet i kvarteret Blåsenhus. I söder och öster gränsar området till Artillerigatan respektive von Kraemers Allé. Väster om planområdet ligger SGU:s kontorsbyggnad och i norr avgränsas området av en kvartersgata. Området angörs via en ny gata mitt emot Banérgatans anslutning till Artillerigatan

Areal

Området har en areal på cirka 2.6 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet ägs av Akademiska Hus Uppsala AB.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Blåsenhus är ett av Uppsala universitets viktigaste utbyggnadsområden. Kvarteret har efter ett programarbete - som godkändes av byggnadsnämnden 2005 - delats upp i delområden och bebyggt med universitetsverksamheter. Planområdet utgör delområde 6 och innefattar planläggning för student- och forskarbostäder samt universitetsverksamheter.

Stadsbild, kulturmiljö och kulturarv

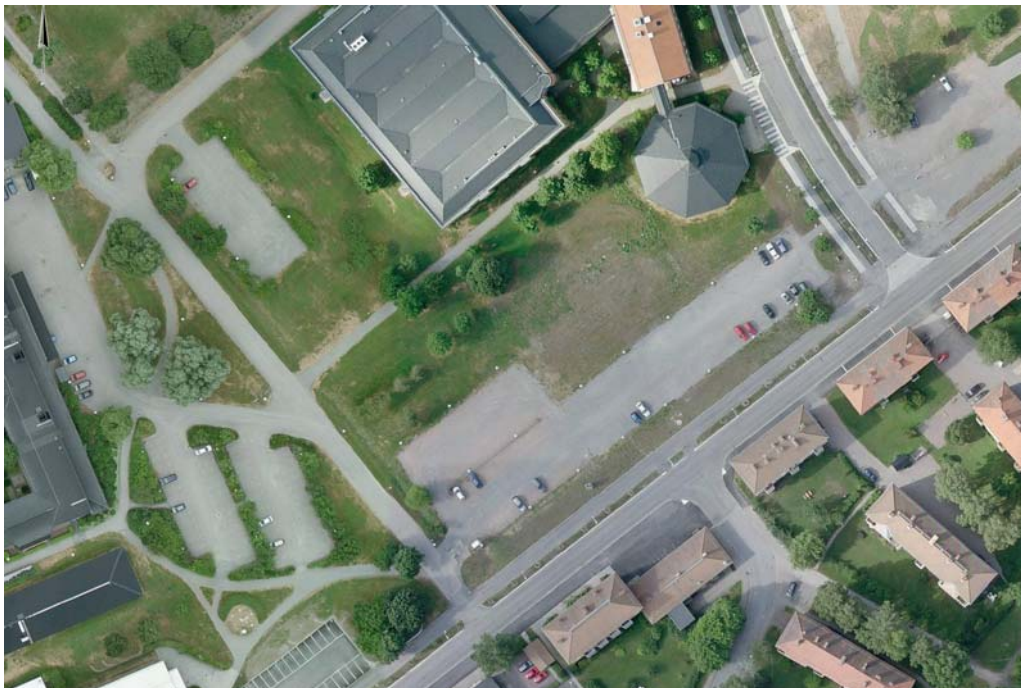
Planen ligger inom Riksintresseområde C 40A, som omfattar de äldre delarna av Uppsala. Ett av värdena är universitetet och dess institutioner. Kvarteret Blåsenhus ligger i ett känsligt område beträffande såväl stadsbilden allmänt som de kulturhistoriska värdena i synnerhet.

Genom lämplig lokalisering (som överensstämmer med översiktsplanens och programmets intentioner) och omsorg vid utformningen av byggnaderna i detalj finns det goda förutsättningar att minska risken för påverkan. I planbestämmelserna om arkitekturens kvalitet betonas detta.

Naturmiljö

Det finns inga särskilda naturvärden i området. Marken domineras för närvarande av öppna gräsytor och hårdgjorda ytor som används som bilparkering. Enstaka träd finns inom området varav några större lövträd står söder om Arkivcentrum.

I och med att området exploateras måste vissa träd tas bort. Det är angeläget att i görligaste mån behålla befintliga träd och det gäller i synnerhet de större träden. Området skall kompletteras med träd och buskar för att förstärka intrycket av "hus i park". Det är angeläget att det sker med omsorg för att skapa attraktiva utemiljöer mellan bostadshusen.



Flygfoto från år 2010.

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad -Arkivcentrum. Resterande delar av området är idag obebyggt och består av öppna gräsytor glest trädbevuxna respektive hårdgjord mark som används som bilparkering.

Genom att uppföra punkthus längs Artillerigatan berikas stadslivet i institutionsområdet. Planen innehåller student- och forskarbostäder. Närmast Artillerigatan planeras punkthus på 4-5 våningar. Längre in i området föreslås ytterligare två punkthus med hushöjder på 8-9 våningar. I planen finns även utbyggningssamtyg för undervisnings-/institutionsändamål. För närvarande planeras en tentamensbyggnad i 4 våningar med källargarage. Byggnaderna närmast Artillerigatan skall ha entréer mot gatan. Det östra punkthuset skall innehålla handels- och verksamhetslokaler i bottenvåningen. Mellan punkthusen och mot Artillerigatan kan lokaler för handel och verksamheter i en våning uppföras. Detta ligger i linje med att Artillerigatan ses som ett stadsstråk i ÖP 2010. Även övriga byggnader längs gatan får innehålla handels- och verksamhetslokaler.



Vy från Artillerigatan (Aros Arkitekter)

De föreslagna punkthusen överensstämmer med programmets intentioner om öppen och grön kvartersstruktur. Siktlinjer genom området bibehålls och husen ges en grön inramning med buskar och träd. Punkthusen kontrasterar mot de närliggande institutionsbyggnadernas stora och massiva volymer.

Planbestämmelser

Karttbeteckningar

För planområdet som helhet föreslås bestämmelser om bebyggelsens estetiska och arkitektoniska utformning samt anpassning till kulturmiljön. Bestämmelser om fasadutformning införs även för hela området.

- BC** Bostadshus som för närvarande planeras för student- och forskarlägenheter. Handel och verksamheter får förekomma.
- C** Byggnader i en våning som är avsedda för handel och verksamheter.
- BHC** Bostadshus som skall ha handels-/verksamhetslokaler i bottenvåningen.
- SKC** Befintliga (Arkivcentrum) byggnader och framtida utbyggnad med lokaler för undervisning, kontor och centrumverksamhet.
- E** Nätstation för el.

- e₁, e₂, e₃** Planbestämmelserna ger en viss flexibilitet inom den fastlagda ytan (bruttoarean) för bostäder. Byggnaderna skall dock i huvudsak lokaliseras som redovisas med illustrationslinjer i plankartan samt även framgår av illustrationsplanen. Även området för undervisnings- och institutionsverksamhet samt kontor finns flexibelitet i den fastlagda ytan (bruttoarean). Dessutom ges en allmän möjlighet till att uppföra mindre byggnader i en våning (cykelförråd, sophus etc) som inte förvanskar miljön
- ”Prickad mark” Mark som inte får bebyggas.
- ”Streck med ring” Markerar utfartsförbud mot Artillerigatan och von Kraemers Allé. Öppningar lämnas för infart/utfart.
- P₁, P₂, P₃** Bestämmelser om byggnaders placering och entréer.
- I, IV, V, VIII, IX** Höjden på bebyggelsen regleras med våningshöjd och totalhöjd (i text och siffror i romb).
- b₁** Bestämmelser om ljudnivån inomhus och ljudmiljön vid uteplats.
- b₂** Källargarage skall anläggas

Offentlig och kommersiell service

Området är relativt välförsörjt med service. Livsmedelsbutik och motionslokaler finns i närområdet. Det är också relativt korta avstånd till ett stort utbud av kommersiell i city samt till Studenternas idrottsplats.

Skolor och förskolor finns inom gångavstånd.

I bottenvåningen på punkthuset vid korsningen Artillerigatan/von Kraemers Allé skall handelslokaler inrymmas för exempelvis en närbutik. Det överensstämmer med översiktsplanens intentioner om ett stadsstråk längs Artillerigatan. Mellan punkthusen och mot Artillerigatan kan lokaler för handel och verksamheter i en våning uppföras. Planbestämmelserna utformas så att användningen säkerställs.

Friytor

För närvarande finns i stort sett inga friytor inom planområdet eftersom området domineras av hårdgjorda ytor med bilparkering
I närområdet finns friytor i Stadsskogen, Batteriparken och den nya parken norr om planområdet.

Som framgår av illustrationen tillkommer ytor för utevistelse dels mellan husen och dels genom platsbildningar längs det öst-västliga gångstråket genom området.

Tillgänglighet för funktionshindre

Ny byggnad skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Detta gäller även utomhusmiljöer och andra friytor. Eftersom området är relativt plant finns det goda möjligheter att skapa tillgängliga gårdsmiljöer.

Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Mark och geoteknik

Arkivstudier visar att undergrunden utgörs av ca 1 m fyllning ovan 8-14 meter kohesionsjord. Därunder följer ca 10-15 meter friktionsjord ovan berg. Bergnivån har i ett fåtal punkter noterats ligga på 25-30 meters djup från markytan. Grundvattnet ligger på en nivå av ca 20 meter under mark. Det innebär att grundvattnet inte kommer att påverka aktuella markarbeten annat än vid pålning. Eftersom området ligger på lera kan det finnas så kallad sulfidlera inom området.

Byggskedet kan innebära störningar, både från transporter och pålning. I den geotekniska sammanställningen bedöms att större byggnader i flera våningar kommer att kräva pålad grundläggning. Leran i området är måttligt sättningbenägen vid mindre belastningsökningar. Pålning under leran kan orsaka packning vilket kan ge en sättning inom ett område av ca en pållängds avstånd.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger på kvartersmark. De befintliga bilparkeringar som finns inom planområdet angörs från Artillerigatan via Fångvallsgatan. Längs med såväl Artillerigatan som von Kraemers Allé finns gång- och cykelbanor.

Trafikflöden och angöring

Planerade student- och forskarlägenheter ligger i ett centralt läge som har tät kollektivtrafik. Bilinnehavet väntas därmed vara lågt i området. En ny trafikföring i campusområdet som helhet gör att såväl SGU som Arkivcentrum skall angöras från von Kraemers Allé via befintlig kvartersgata norr om planområdet. Fångvallsgatan ändrar läge förlorar sin betydelse som infartsgata. Sammantaget bör det innebära att huvuddelen av Artillerigatan avlastas biltrafik. Trafiksäkerheten bedöms inte påverkas i nämnvärd mån av exploateringen.

Inom området med student- och forskarbostäder väntas cykeltrafiken bli omfattande. Infarten till planområdet, som kommer ha liten biltrafik, kommer samtidigt vara en länk i ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning (från Campusområdet genom Batteriparken till Dag Hammarskjölds väg).

Parkering

Befintlig parkeringsplats försvinner i och med att området exploateras. Ersättningsplatser kan ordnas vid Villavägen samt norr om respektive väster om Arkivcentrum. Bilparkering för planerade bostäder kan efter behov anläggas centralt i området. Parkeringsnormen för studentlägenheter bedöms kunna uppfyllas. Under tentamensbyggnaden byggs ett källargarage med ca 100 bilplatser. Intill byggnaden anläggs en stor cykelparkering. Cykelparkeringarna skall också finnas i nära anslutning till bostadshusens entréer.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik. Dag Hammarskjölds väg (avstånd cirka 200 meter) och Sjukhusvägen (avstånd cirka 300 meter) är stomlinjestråk som trafikeras av 10 olika busslinjer.

Gång- och cykeltrafik

I bostadsområdet anläggs gång- och cykelvägar som ansluter till omgivande gator med gång- och cykelbanor. Föreslagen ny infart ingår som en länk mellan ett blivande gång- och cykelstråk från norr och som ansluter till ett befintligt mot Batteriparken

Hälsa och säkerhet

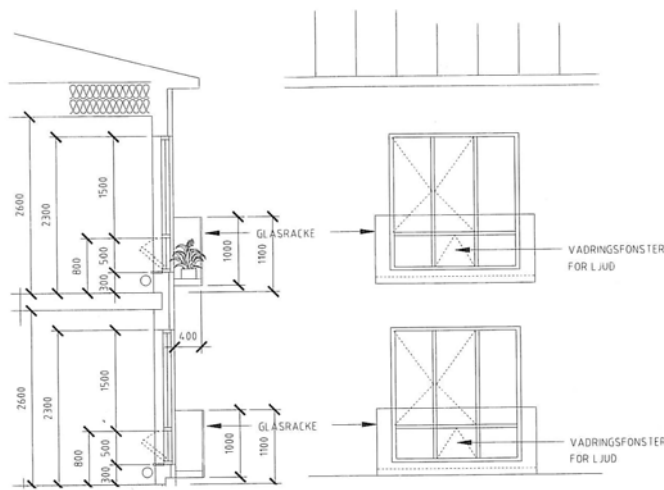
Markföroreningar

Det finns inte några kända markföroreningar inom området.

Trafik- och byggbuller

I och med att student- och forskarlägenheter planeras och att trafikföringen ändras radikalt i södra campusområdet bör störningarna på befintlig bebyggelse inte öka nämnvärt. En fördjupning av den tidigare framtagna bullerutredningen kommer att göras under projekteringsfasen. Under byggtiden kommer störningar att uppkomma av byggtrafik och övrigt byggbuller. Genom tidssättning av trafik och byggverksamhet kan olägenheterna minskas.

För att förbättra boendemiljön bör husen förses med ljudisolerade fönster och bullerdämpande ventiler. Även fasader med franska balkonger kan förbättra ljudmiljön. Eftersom enkelsidiga lägenheter planeras skall sovrumsdelen placeras så långt möjligt från bullerkällan. Bestämmelser om ljudnivån inomhus och ljudmiljön vid uteplats införs i planen.



Exempel på hur ljudmiljön kan förbättras med vädring via fransk balkong (med gläsräcke).

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten bedöms inte påverkas i nämnvärd mån.

Resurshushållning

Genom att befintlig infrastruktur som tillgång på fjärrvärme kan nyttjas samt

områdets centrala läge med tät kollektivtrafik i närområdet begränsas påverkan på klimatet respektive bedöms utbyggnaden ligga i linje med Energiplanen, Miljöprogrammet och kommunens lokala Agenda 21-program.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Området skall anslutas till kommunens VA-nät. Inom området finns ett magasin för lokalt omhändertagande av dagvatten. Därmed kan dagvattnet fördröjas och flödena utjämnas innan de leds ut på kommunens dagvattennät.

Fjärrvärme

Område skall anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband

Området kan anslutas till förekommande el-, tele- och bredbandsnät. Befintlig elledning (Vattenfalls Eldistribution) kan behöva flyttas i samband med exploateringen. E-område för nätstation finns inom planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Ett tillskott av bostäder och studentbostäder är positivt för institutionsområdet och staden som helhet. En blandning av funktioner i området och ett ökat inslag av bostäder gör att området som helhet blir befolkat även utanför kontorstid. Detta bör öka tryggheten i området.

Barnperspektiv

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Lek- och vistelseytor finns inom planområdet. Parkområden för lek och rekreation finns norr om planområdet.

I den omfattning barnens intressen och behov berörs av den här planen ska detta beaktas vid planens genomförande och vid bygglovskedet.

Stadsliv

Stadslivet i Blåsenhusområdet bör stimuleras av föreslaget tillskott med bostäder. Handelslokalerna i korsningen Artillerigatan/von Kraemers Allé bör också vara positivt för stadslivet.

REVIDERINGAR

Komplettering av planen med ett E-område för nätstation samt smärre justeringar av bruttoarean för bostäder.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-04-14
- utställning 2011-09-22

Antagen av byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2011-12-15
2012-05-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas i oktober/november 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda eventuellt uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggnader i grannskapet skall kontrolleras före och efter exploateringen.

Byggherren ska i god tid informera grannar om eventuella störningar som byggtrafik, buller etc under byggtiden.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen kan antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning, daterad 2011-02-28, har tagits fram

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Geoteknik

Geoteknisk utredning skall tas fram i samband med projekteringen. Eftersom området ligger på lera kan det finnas så kallad sulfidlera inom området.

Arkeologi

Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flyttning av ledningar skall bekostas av exploitören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

REVIDERINGAR

Komplettering av planen med ett E-område för nätstation samt smärre justeringar av bruttoarean för bostäder

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-04-14
- utställning 2011-09-22

Antagen av byggnadsnämnden: 2011-12-15

Laga kraft: 2012-05-22