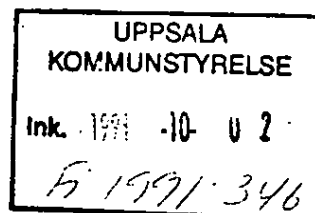


FÖRSLAG TILL DETALJPLAN



PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 36 N betecknad plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration.

**SYFTE OCH HUVUDDRAG** Planförslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse samt nya lokaler för kontor, handel och hantverk. Planförslaget syftar också till att vissa värdefulla byggnader ska bevaras, till att möjliggöra en sammanhängande väl fungerande bostadsgård och till att samla trafiken till ett fåtal körytor inom kvarteret och ett fåtal in- och utfarter.

**PLANDATA** Läge  
Planområdet ligger i stadsdelen Kvarngärdet. Det begränsas av Väderkvarnsgatan, S:t Olofsgatan, Botvidsgatan och S:t Persgatan.

Areal. Fastighetsägare

Planområdets areal är ca 2,6 hektar, kvartersmarkens areal är ca 1,8 hektar.

Fastigheterna inom kvartersmark är i enskild ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** Planuppdrag

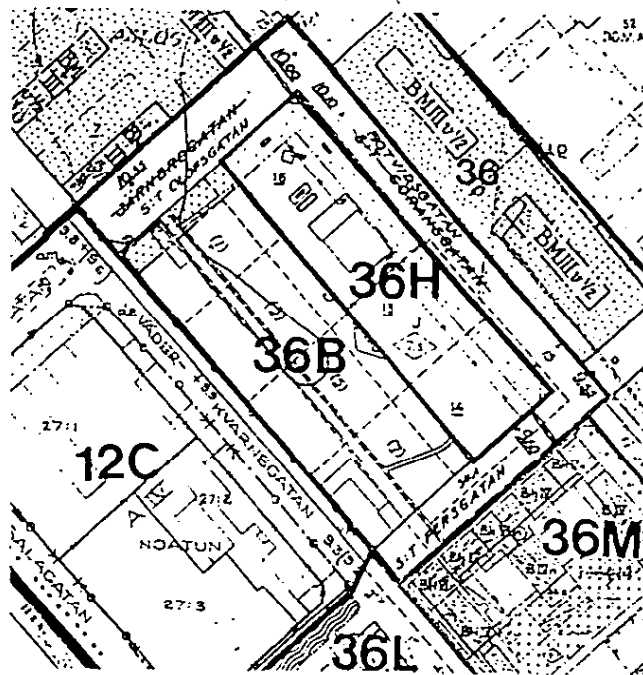
Den 31 oktober 1989 gav byggnadsnämndens arbetsutskott plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheterna att ändra gällande plan för fastigheterna Kvarngärdet 28:4 och 28:5. Under arbetets gång har även ägarna till övriga fastigheter i kvarteret meddelat intresse av planändring.

Bostadsförsörjningsprogram

Kvarteret Donald ingår inte som ett specificerat objekt i kommunens bostadsförsörjningsprogram. För år 1991 har 1990-94 års bostadsförsörjningsprogram angivit 155 lgh i gruppen ospecificerad stadsförnyelse.

Gällande detaljplaner

<u>Plan nr</u>	<u>Namn</u>	<u>Fastställelsedatum</u>
36-B	Kv Domald	29 januari 1937
36 H	Del av kv Domald	24 mars 1959

Gällande fastighetsplaner

<u>Aktbeteckning</u>	<u>Fastställelsedatum</u>
39/B56	18 mars 1937
54/B56	20 december 1938
74/B56	19 januari 1953
90/B56	19 oktober 1962

ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGARGeotekniska förhållanden

Äldre grundundersökningar visar en lermäktighet mellan fem och tio meter inom kvarteret. Det innebär sannolikt att tyngre byggnader måste stödpålas.

Vissa byggnader i kvarteret ska sparas. Hänsyn till dessa byggnaders grundläggning måste tas vid nybyggnation i närheten.

Topografi. Vegetation

Kvarteret är nästan plant. Det sluttar knappt en meter från kvarterets norra hörn till det södra.

Längs S:t Olofsgatan finns på kvartersmark mindre planteringar samt, utanför "Hakonbolagets kontorshus", två karakteristiska pelarekar. I övrigt är vegetationen inom kvarteret är obetydlig. Större delen av kvarteret består av bebyggelse, upplagsytor och körytor.



"Hakonbolagets kontorshus" vid S:t Olofsgatan

#### Bebyggelse. Nuvarande verksamheter.

Planområdet omges av öppna bostadskvarter från 1930-talet, av slutna kvarter med bostadsbebyggelse från 1980- och 1990-talen och av ett kvarter med äldre industribebyggelse, numera AMU-center. I de senast byggda kvarteren, särskilt Njord vid Vaksala torg, finns också ett markant inslag av kommersiella aktiviteter.

Inom kvarteret Domald finns bland annat en bensinstation, biltvätt, billackeringsverkstad och andra verkstäder, samt kontor, lager, matservering och några butiker.

All bebyggelse, utom den i kvarterets nordvästra hörn, är i en eller två våningar. Byggnaderna är från 1930-60-talen. Ombyggnader har genomförts under 1970- och 80-talen.

"Philipsonhuset" i kvarterets södra hörn inrymmer en relativt väl bevarad bilaffär i funktionalistisk stil. Även det kontorshus i 5-6 våningar som byggdes åt Hakonbolaget i kvarterets nordvästra hörn har kvar tydliga drag av sin ursprungliga funktionalistiska arkitektur.



"Philipsonhuset" vid Väderkvarnsgatan

Båda dessa byggnader har stor betydelse för stadsbilden, samtidigt som de är av kulturhistoriskt intresse.

Detta gäller även, om än i mindre grad, den tre våningar höga del av Hakonbolagets byggnad som ligger längs Väderkvarnsgatan och den tvåvåningsbyggnad som ligger intill "Philipsonhuset", också längs Väderkvarnsgatan.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

#### Bostäder

Planförslaget innebär att man bygger ca 13 000 kvm bruttoarea för bostäder (om det blir bostäder i de våningar där planen tillåter såväl bostäder som kontor, samt i hälften av de bottenvåningar där såväl bostäder som handel och kontor tillåts). Bostadshusen ligger längs Botvidsgatan, S:t Persgatan och S:t Olofsgatan, samt in på gården. De har fyra våningar och en indragen takvåning. På några ställen tillåts den femte våningen få full bredd för att variera fasaderna.

Längs Botvidsgatan är bebyggelsen uppdelad i två delar, vilket dels ger ett nödvändigt avbrott i den annars långa fasaden, dels ger kontakt mellan kvarteret Domalds gård och den öppna bebyggelsen i kvarteret Domar på andra sidan gatan.

Man bör eftersträva 45% lägenheter med högst 2 rum och kök, 25% med tre rum och kök samt 30% med minst 4 rum och kök. Kommunfullmäktige har antagit målsättningen att bostadsproduktionen i kommunen som helhet 1991-94 ska innehålla 50% hyresrätt, 40% bostadsrätt och 10% äganderätt.

Möjligheter att inrymma en boendegrupp för demenshandikappade ska finnas på både Kvarngärdet 28:2 och 28:4.

#### Kontor, handel och hantverk

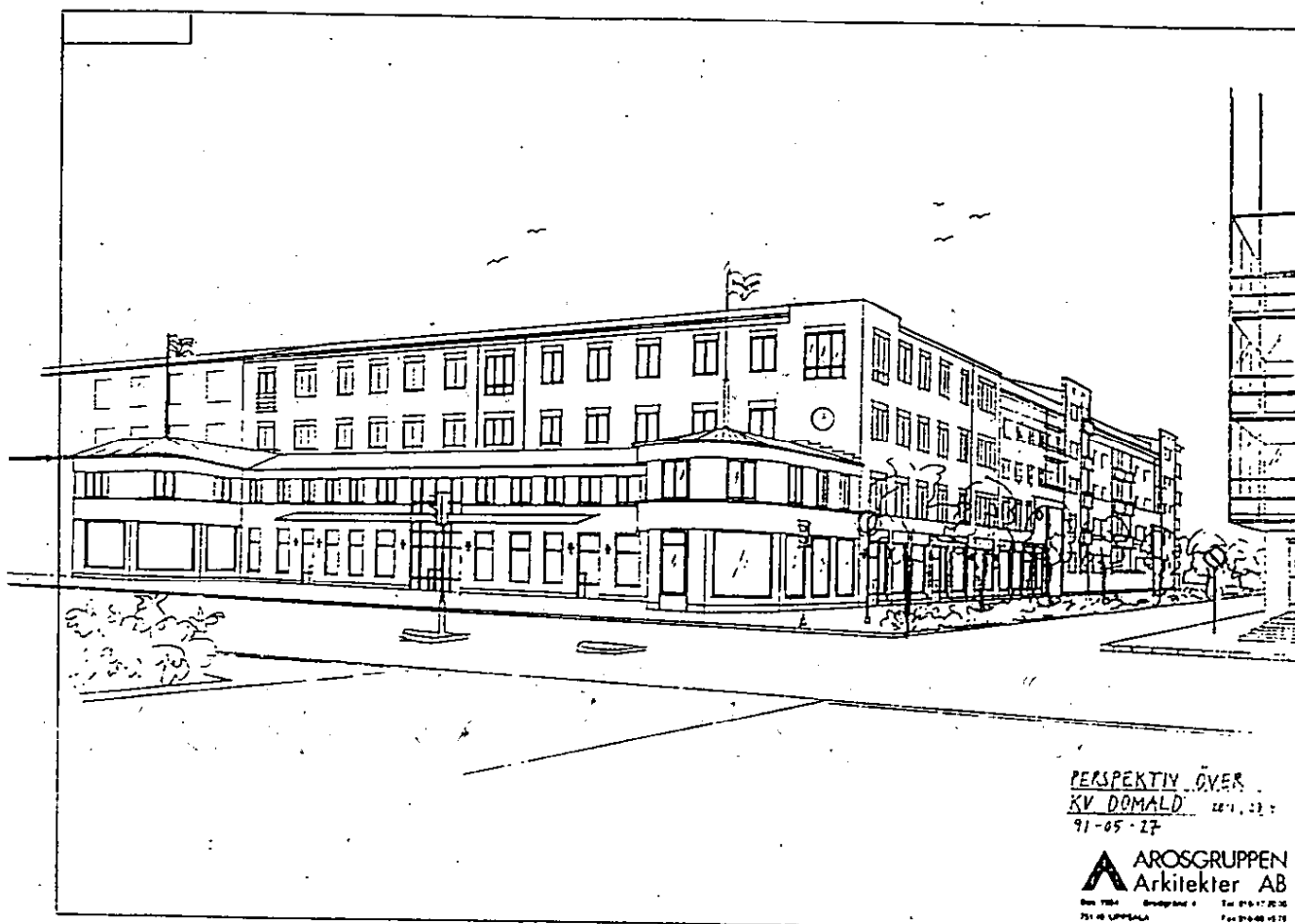
Planförslaget medger ca 22 000 kvm bruttoarea sammanlagt för kontor och handel eller hantverk (om man bygger bostäder i den utsträckning som antogs ovan). Av detta beräknas 13-14 000 kvm vara nyproduktion. Resten är befintlig lokalyta som enligt fastighetsägarna ska bevaras.

Kontorslokaler utgör den dominerande delen av lokalytorna. Handels- och hantverkslokaler får endast förekomma i bottenvåningar.

Husen med arbetslokaler byggs främst längs Väderkvarnsgatan. Även längs S:t Olofsgatan, S:t Persgatan och Botvidsgatan tillåts arbetslokaler i vissa våningar.

De nya husen längs Botvidsgatan ska ha markerad sockelvåning, oavsett om den inrymmer kontor, butiker eller bostäder.

Ambitionen har bland annat varit att åstadkomma en hänsynsfull anpassning av den nya bebyggelsen till de byggnader som ska bevaras. De två byggnader som enligt planförslaget ska bevaras är "Philipsonhuset", den del som ligger längs Vaksalagatan, och "Hakonbolagets kontorshus", den högre del som ligger längs S:t Olofsgatan.



Kvarterets södra hörn med den mest karakteristiska delen av Philipsonhuset bevarad

### Service

Möjligheter att inrymma ett "lägenhetsdaghem" med en avdelning ska finnas på fastigheten Kvarngärdet 28:5.

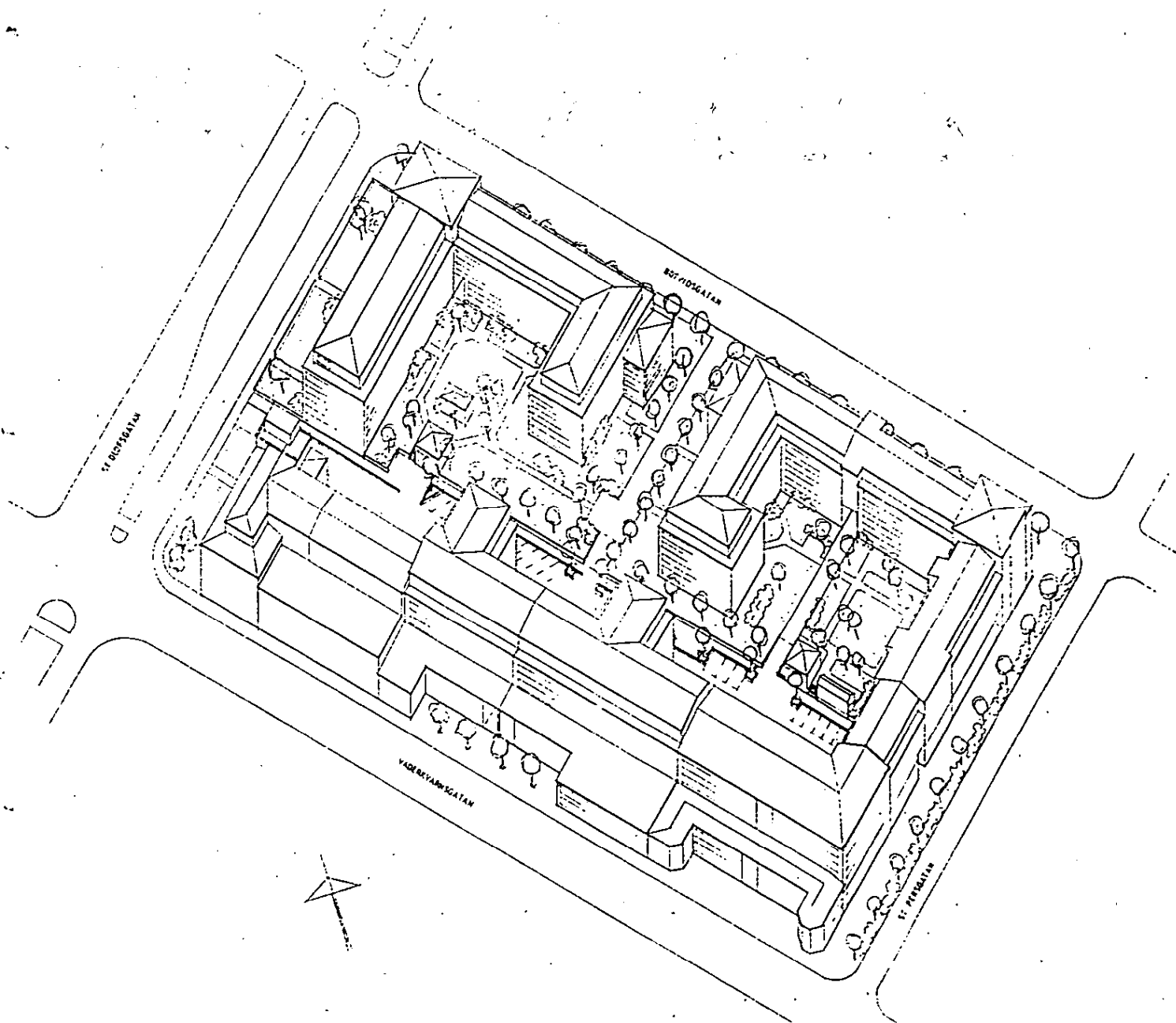
### Friytor. Vegetation

Bebyggelsen har grupperats så att man får en öppen sammanhängande gård. Bostadsgården görs planterbar. Det innebär i praktiken att den blir högre än resten av gården. Detta bidrar till att bostadsgården blir avskild från körytorna som ligger på den del av gården som är närmast husen längs Väderkvarnsgatan.

Den planterbara delen av fastigheten Kvarngärdet 28:3 bör ingå i den gemensamma bostadsgården. Denna del av gården bör alltså kunna användas av såväl anställda, under raster o dyl, som av boende på de två fastigheterna.

Längs Botvidsgatan planteras träd som en fortsättning av den trädplantering som finns i kvarteret Ejnar, alltså med ungefär samma planteringsavstånd mellan träden. Träden bör vara lind och ha en stamomkrets om minst 20 cm vid planteringstillfället. Fastighetsägarna ska samråda med kommunens naturvårdsförvaltning när planteringen projekteras.

De två pelarekarna utanför "Hakonbolagets kontorshus" har stor betydelse för stadsbilden och får därför inte fällas. Om det finns risk för skador under byggtiden ska ekarna skyddas.



Den föreslagna utformningen av kvarteret Domald. Axonometriskt perspektiv (AROSGRUPPEN Arkitekter AB)

## Trafik. Parkering

Planförslaget innebär att trafiken till och från kvarterets fastigheter samordnas. Dels begränsas antalet in- och utfarter för biltrafik till två mot Botvidsgatan och en mot S:t Olofsgatan, dels samlas biltrafiken inom kvarteret till den del av gården som ligger närmast kontors- och butikslokalerna. Parkering sker huvudsakligen i källarplan. Trafiklösningen möjliggör därmed en sammanhängande bostadsgård på den del av gården som är mest attraktiv för utevistelse.

Trafiklösningen förutsätter att gemensamhetsanläggning inrättas för körytorna till och från S:t Olofsgatan. Även den gångförbindelse som enligt planförslaget leder ut till S:t Persgatan och S:t Olofsgatan via fastigheterna Kvarngärdet 28:1, 28:2 och 28:3 ska ingå i denna gemensamhetsanläggning.

Det kan vara praktiskt att även låta markparkeringarna ingå i gemensamhetsanläggningen. De kommer att behövas för besöks- och kundparkering och varje p-plats bör då kunna användas av besökarna oavsett vilken av fastigheterna i kvarteret man ska till.

Kvarteret rymmer ca 380 p-platser enligt preliminära skisser, därav ca 360 i källarplan. Behovet enligt kommunens parkeringsnorm kan därmed tillgodoses om man bygger ca 13 000 kvm bostäder, ca 13 000 kvm kontor (utöver de ca 6000 kvm lokalyta som bevaras) samt ca 3000 kvm butikslokaler. (Bedömningen utgår från att man har ett samutnyttjande som reducerar behovet med 15 - 20 procent.)

Med en större andel butikslokaler, eller en större andel kontor i stället för bostäder, måste parkeringsbehovet tillgodoses genom att man bygger garage i två våningar i delar av kvarteret, eller genom att man köper eller hyr parkeringsplatser på andra fastigheter i närheten. Om man väljer den senare lösningen ska avtal föreligga i samband med bygglovsansökan.

## Tillgänglighet

Marken i kvarteret är nu i stort sett plan. De planterbara gårdarna ska förbindas med omgivande gator, och med gång- och körytorna i kvarteret, via ramper eller genom att gården ges en sluttning mot de lägre ytorna. Den nya bebyggelsen ska utformas enligt de krav på tillgänglighet som ställs i gällande lagstiftning.

Handikapparkering ska finnas på varje fastighet.

## Störningar

Trafikbullret på S:t Olofsgatan och Väderkvarnsgatan överstiger 60 dBA. Det innebär sannolikt att bullerdämpande åtgärder erfordras i de bostäder på fastigheten Kvarngärdet 28:5 och 28:3 som ligger närmast S:t Olofsgatan, och på de bostäder på Kvarngärdet 28:1 som ligger närmast Väderkvarnsgatan.

Fastighetsägaren ska låta utreda bullersituationen mer i detalj och redovisa vilka åtgärder som behövs för att uppnå kommunens riktvärden i den nya bebyggelsen. Kommunens långsiktiga riktvärden för bostadsbebyggelse är att

- 1 dygnsekvivalentvärdet inomhus inte får överskrida 30 dBA
- 2 dygnsekvivalentvärdet utomhus inte får överskrida 55 dBA
- 3 maximalvärdet inomhus inte får överskrida 45 dBA mellan klockan 22.00 och 07.00

Vissa av nuvarande verksamheter i kvarteret kan vara störande för de boende. Planen syftar till att dessa verksamheter inte ska fortsätta inom kvarteret.

Om berg eller morän påträffas inom någon fastighet ska berörd fastighetsägare bekosta radonundersökning.

Ägaren till fastigheten Kvarngärdet 28:5 ska låta undersöka om marken där är förorenad genom nuvarande och tidigare verksamheter och, om föroreningar påträffas, låta sanera marken.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Anslutning sker till befintligt VA-nät.

##### Värme, ventilation

Bebyggelsen i planområdet anslutes till befintligt fjärrvärmenät.

Tilluft till ventilationen skall tas inifrån gården.

##### E

En transformatorstation ska anläggas på fastigheten Kvarngärdet 28:5.

Gångvägar och körvägar inom kvarteret ska kunna användas för förläggning av serviskablar.

##### Tele

I S:t Persgatan finns en teleledning som kan kräva särskild hänsyn under byggtiden.

##### Avfallshantering

För fastigheterna Kvarngärdet 28:1 och 28:4 gemensamt samt för 28:3 och 28:5 gemensamt, anordnas soputrymmena i fristående byggnader (sk återvinningsstationer). Dessa byggnader bör ingå i gemensamhetsanläggning. För Kvarngärdet 28:2 anordnas soputrymmen i bostads- och butiks-/kontorshuset (sk återvinningsrum).



KV DOMALD  
CENTRALA STADENS KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

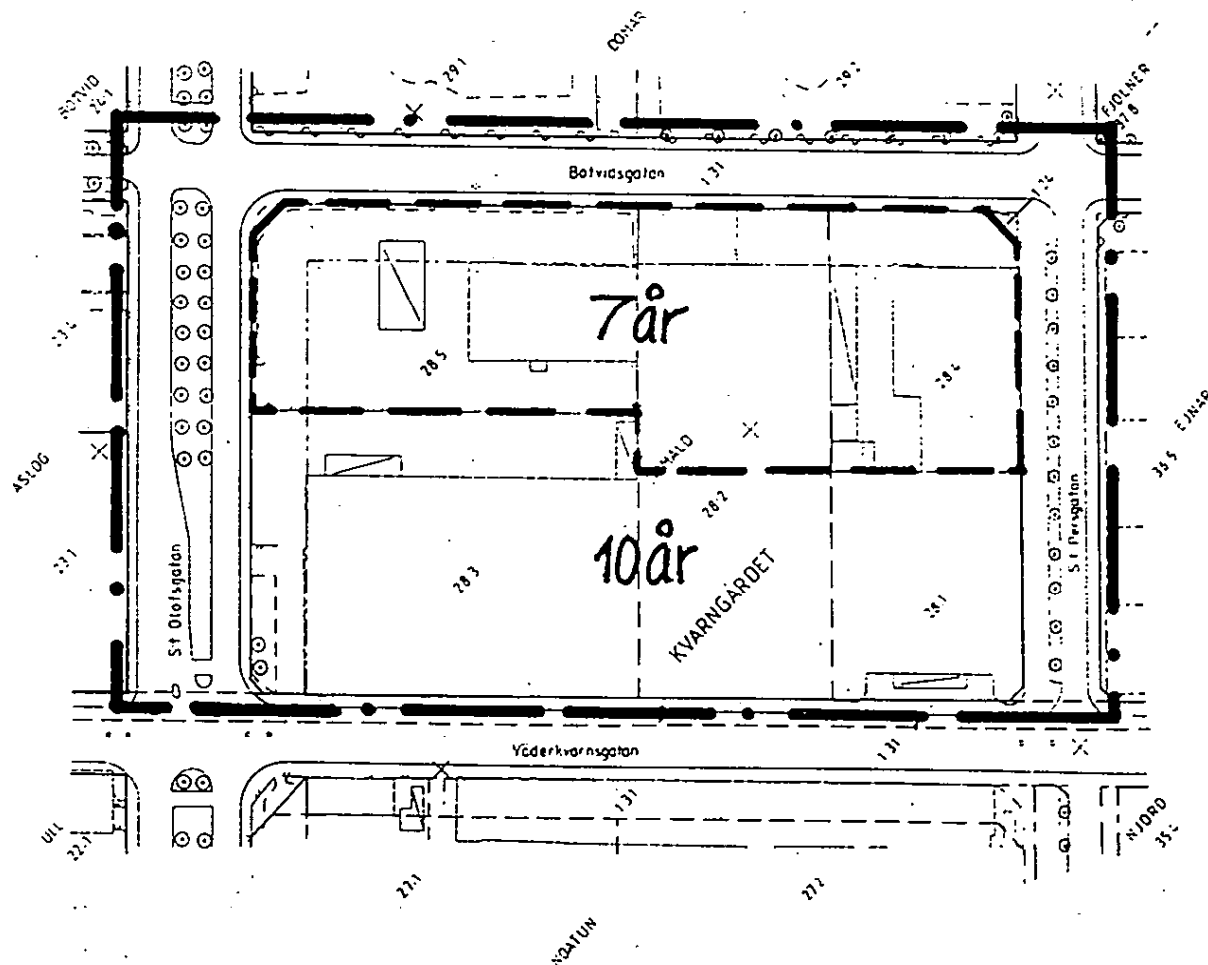
Dp 36 N

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN Planen väntas kunna antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft i höst.

GENOMFÖRANDE-TID Planens genomförandetid är 7 år för fastigheterna Kvarngärdet 28:4 och 28:5 samt för den del av Kvarngärdet 28:2 som enligt planförslaget ska användas för bostäder. För övriga delar av planområdet är genomförandetiden 10 år. Genomförandetiden räknas från och med dagen efter det datum planen vunnit laga kraft.



Genomförandetid för olika delar av kvarteret

ANSVARS-  
FÖRDELNING

För åtgärder inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

För åtgärder inom gatumark svarar kommunen.

## AVTAL

Markupplåtelsen för transformatorstationen ska säkerställas med sevitutsavtal

Genom avtal säkerställs en gemensam tillfällig in-/utfart mot Botvidsgatan från fastigheterna Kvarngärdet 28:1, 28:4 och 28:2 till dess den gemensamma in-/utfarten mot S:t Olofsgatan är anlagd. När den gemensamma in-/utfarten öppnats gäller det utfartsförbud som anges på plankartan vid den tillfälliga in-/utfarten.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA  
FRÅGOR

Hela kvarteret omfattas i dag av fastighetsplaner. Fastighetsplanerna styr indelningen i fastigheter. Förändring av fastighetsindelningen får inte ske i strid mot gällande fastighetsplaner.

*planerna*

Genom antagande av detta detaljplaneförslag upphör fastighetsbildningen för kvarteret att gälla. Ansökningar om förändringar av fastighetsindelningen kommer därefter att bedömas utifrån fastighetsbildningslagens villkor och innehållet i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för


- gemensam in-/utfart mot S:t Olofsgatan från fastigheterna Kvarngärdet 28:1, 28:2, 28:3 och 28:4 samt sammanhängande gångförbindelse med S:t Persgatan och S:t Olofsgatan. Det är från samordningssynpunkt en fördel om även markparkeringarna kan ingå i gemensamhetsanläggning.
- gemensamma soptrymmen för fastigheterna Kvarngärdet 28:1 och 28:4 respektive 28:3 och 28:5
- gemensam garageutfart mot Botvidsgatan från fastigheterna Kvarngärdet 28:1, 28:2 och 28:4 respektive 28:3 och 28:5

Bildande av gemensamhetsanläggning innebär att rätten till utrymme för anläggningarna samt utbyggnad och drift regleras. Gemensamhetsanläggning bildas vid för rättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÅN

Denna genomförandebeskrivning har upprättas av stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET I MAJ 1991

  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Lennart Holme  
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 900705

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 910523

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 910926 *10/91*

Antagen av kommunfullmäktige 911209-10

88033421.004/Z1FLDR Laga kraft 920111 *10/91*

Lägenheterna samt övriga lokaler ska utrustas och avfallsutrymmena iordningställas för källsortering enligt kommunens råd och anvisningar.

Återvinningsstationerna och -rummen ska handikappanpassas och placeras så att de lätt kan nås av hämtfordon. Dessutom ska det finnas värdmöjligheter enligt gatukontorets anvisningar.


Om fastigheten Kvarngärdet 28:5 och 28:4 bebyggs före Kvarngärdet 28:3 respektive 28:1, måste behovet av soputrymmen tillgodoses med tillfälliga lösningar inom de nya byggnaderna, tills de gemensamma byggnaderna med sopusutrymmen kan byggas.

#### Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom skyddsrumsorten och skyddsrumsbeked erfordras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Arosgruppen Arkitekter AB och Kilgren Arkitektkontor AB.

STADSBYGGNADSKONTORET I MAJ 1991, reviderad i september 1991

  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Lennart Holme  
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	900705
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	910523
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	910926 <i>igh</i>
Antagen av kommunfullmäktige	911209-10
Laga kraft	920111 <i>igh</i>