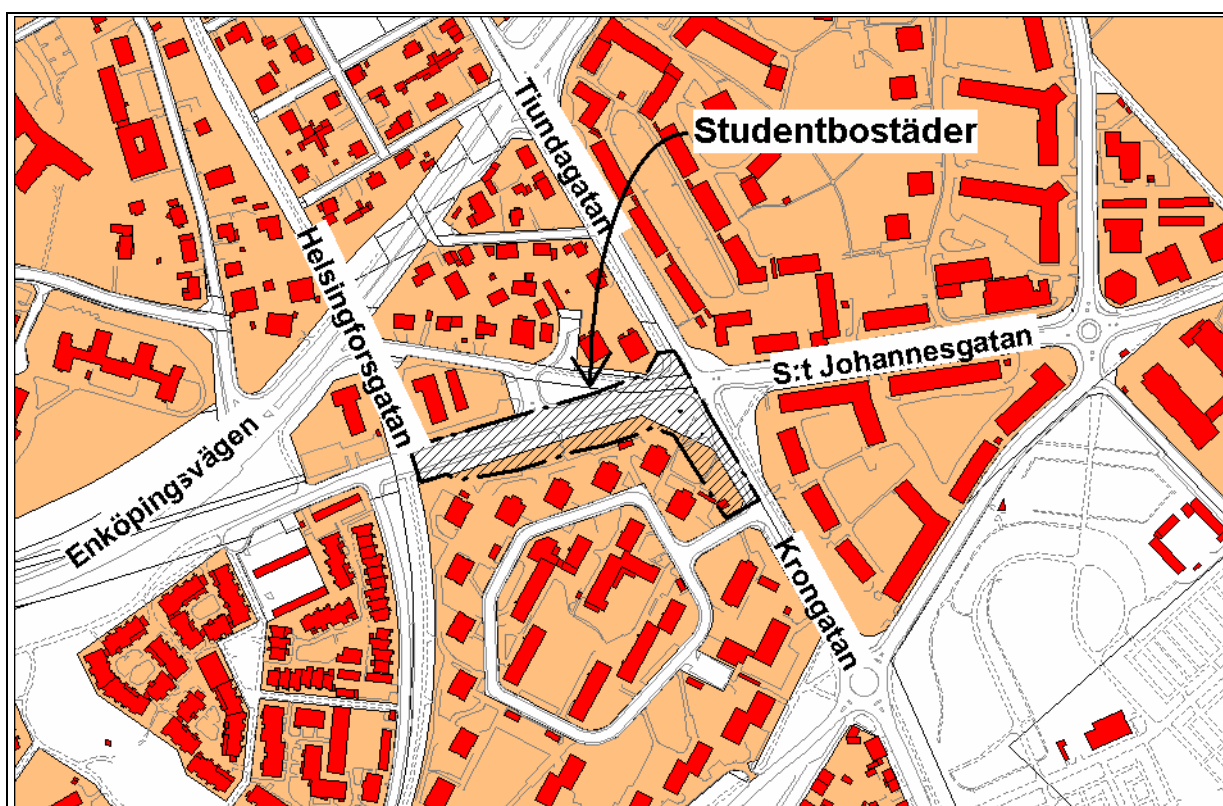




Detaljplan för
kv. Kandidaten, Kåbo 1:1 och 3:1
Eriksberg, Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018 - 27 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

kv. Kandidaten, Kåbo 1:1 och Kåbo 3:1

Eriksberg, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Detaljplanen kompletteras med följande dokument:

- Fastighetsförteckning
- Samrådslista
- Plansystemet

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av förstagångsbo-städer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i korsningen mellan S:t Johannesgatan och Krongatan. Båda två gatorna sträcker sig mot viktiga Universitets-områden.

Planområdet ligger fågelvägen 1,5 km väster om Stora torget, 1 km från Carolina Rediviva, 0,5 km syd-väst om Ekonomikum, 2,5 km nord-väst om Ångström och 3 km nord-väst om SLU.

Söder om planområdet ligger studentbostäder i 5 våningshus och öster om planområdet ligger "studentstaden" med 4 våningshus. Norr om planområdet ligger en bensinstation i en våning och villor i 2 våningar.

Planområdet ligger delvis inom kv. Kandidaten, fastigheterna Kåbo 3:1 och 3:3 och omfattar även del av S:t Johannesgatan, fastigheten Kåbo 1:1.



Planområdet och befintliga studentbostäder i 5 våningar söder om planområdet.



Norr om planområdet och S:t Johannesgatan ligger en bensinstation och villor i 2 våningar.

S:t Johannesgatan och Krongatan

S:t Johannesgatan var tidigare Uppsalas huvudutfart mot väster. Luthagsesplanaden har övertagit denna roll, varför S:t Johannesgatan idag är onödigt bred vid planområdet. Väster om planområdet har gatan smalnats av och övergår i en cykelväg efter ca. 100 m.



Vy från S:t Johannesgatan mot öster. Planområdet ligger till höger om de parkerade bilarna.



Vy från S:t Johannesgatan mot väster. S:t Johannesgatan är smalare Väster om planområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca. 1ha.

Markägoförhållanden

Kåbo 1:1 ägs av Uppsala kommun. Kåbo 3:1 ägs av Stiftelsen Stockholms nations studentbostäder och Kåbo 3:3 ägs av Stiftelsen Norrlandsgårdarna. Samfälligheten Kåbo S:8 sträcker sig ut i S:t Johannesgatan och ägs gemensamt av fastigheterna Luthagen 1:2, Rickomberga 9:4, 9:7, 21:1, 21:4, 31:17-18 och 31:23.

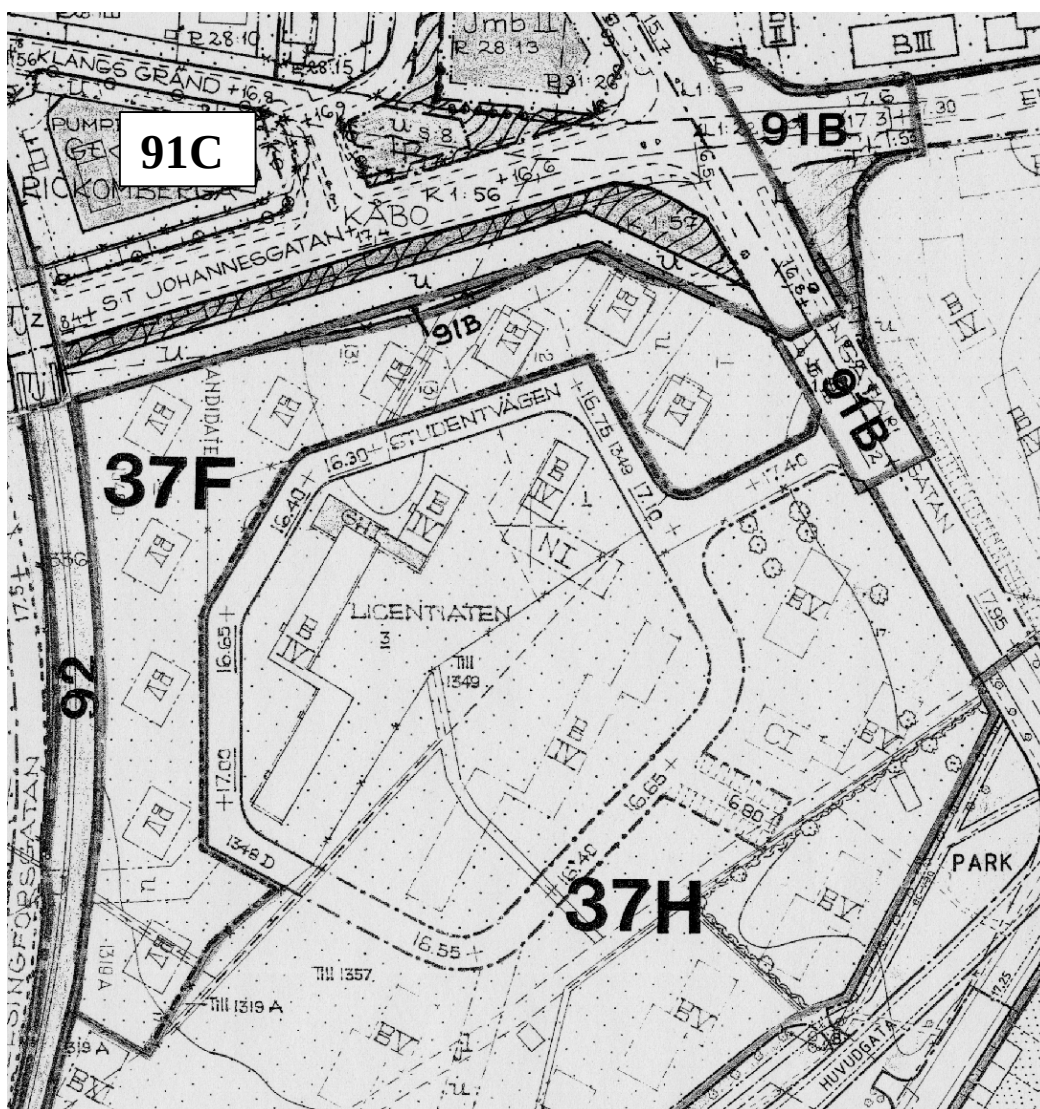
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande kommunomfattande översiktsplan, Öp-90, ligger området vid S:t Johannesgatan inom kommunalt kulturmiljöområde.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan för nu aktuellt område vid S:t Johannesgatan, Dp 91C, innehåller gata (S:t Johannesgatan), parkmark längs denna, samt ett u-område söder om parkmarken. I planbeskrivningen för Dp 91C föreslås att S:t Johannesgatans körbana minskas till 8 m och att en separat gång- och cykelväg anläggs norr om körbanan. Denna har inte blivit utförd. Till fastigheten, inom aktuellt område, hör även en remsa med mark som tillhör Dp 91B. Denna remsa får inte bebyggas enligt denna detaljplan. Fastigheterna Kåbo 3:1 och 3:3 omfattas av Dp 37F och de delar av fastigheterna som kommer att beröras av planändringen har idag beteckningen parkmark, som inte får bebyggas.



Detaljplan 37F, 91B och 91C

Förstagångsbostäder

Behovet av förstagångsbostäder är mycket stort i Uppsala. Det bedöms angeläget att bostadsbehovet för ungdomar och studenter kan tillgodoses och att den nyproduktion som behövs snabbt kommer igång.

I Uppsala saknas lämplig planlagd mark som kan utnyttjas för förstagångsbostäder. Enligt en utredning om Uppsalas bostadsmarknad ur studenter synvinkel, gjord av Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet, kan man läsa att bostadsläget med närhet till Uppsala city och med närhet till institutionerna är högt värderat. Planområdet vid S:t Johannesgatan ligger med närhet till både stadskärnan och institutionerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Befintlig vegetation består av en plan gräsyta och en gräsbevuxen slänt längs S:t Johannesgatan, som ligger något högre än omgivningarna. Mot Krongatan är nivåskillnaden mindre. Vid en exploatering kommer vegetationen huvudsakligen att ersättas av byggnader, cykelparkering och bilparkering, med inslag av gångvägar, gräsmattor, planteringar etc. Området bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadsdelens biologiska mångfald.

Geoteknik

Marken under planområdet består av ca. 10 meter lera.

Brandsäkerhet, närhet till bensinstation

Närheten till bensinstationen har beaktats i detaljplanearbetet. Enligt brandmyndigheten kan husen placeras 25 meter från påfyllnadsplatsen för bensin till bensinpumparna. Detta avstånd finns i sprängämnesinspektionens författningssamling Allmänna råd, SÄIFS 1997:8. Att brandmyndigheten godtar det närmaste avståndet, dvs. 25 m, beror dels av att den förhärskade vindriktningen i Uppsala kommer från syd-väst. Påfyllnadsplatsen på bensinstationen, ligger även försänkt nedanför S:t Johannesgatan, bakom en hög vall. Från bensinpumparna och tankbilen sker bensingasåterföring. Angränsande till Viktoria brandstation kommer en ny uppställningsplats för tankbilssläp att uppföras, varvid inga släp framöver ska tas in på bensinstationerna. Trapphusen i de nybyggda husen har två utgångar varav den ena vänder sig från bensinstationen.

Fornlämningar, kulturmiljöer och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Liksom större delen av Uppsalas centrala delar ligger området inom kommunalt kulturmiljöområde. Det är dock inte utpekad som någon särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Området ligger utanför riksintresset K40-Uppsala.

Bebyggelse

S:t Johannesgatan

Husen kommer att utformas som punkthus och placeras med gavlarna ut mot S:t Johannesgatan. Denna placering ger lägenheterna en utsikt mot de mellanliggande gårdarna. Avståndet mellan husen är 17 meter. Fasaderna ska utföras i puts eller putsliknande material. Taket ska utföras i bandfalsad plåt eller tegel.

Huskropparna är ca. 17 m djupa (med en förskjutning) och 23 meter breda. Bruttoarean för de tre husen är ca. 6 500 kvm. De tre huskropparna kommer att bli 5 våningar höga och rymma ca. 105 lgh. varav 84 st. är 1 Rok, 9 st. är 1,5 Rok. och 12 st. är 2 Rok Stor-

leken på lägenheterna varierar mellan 37 till 62 kvm. Alla lägenheter har eget kök. Lägenheterna i det översta våningsplanet kommer att utföras med sovloft på vinden. På vinden finns 35 st lägenhetsförråd.

De nybyggda husen kommer att uppföras som punkthus för att inte avvika mot de befintliga punkthusen som är placerade i en luftig gruppering.

Marken sluttar ner mot befintliga hus i söder. För att husen ska kunna ligga i samma nivå som S:t Johannesgatan kommer marken att höjas och en stödmur eller en sluttning av marken sker mot den befintliga bebyggelsen i söder i den västra delen av planområdet.

Krongatan

Längs Krongatan kommer en nybyggnation att medges på fastigheten Kåbo 3:1. Huset kan uppföras i 4 våningar och kommer att bli ca. 13 meter brett och ca. 30 meter långt. Lägenheterna i det översta våningsplanet kommer att vara förhöjda för att ge plats åt ett sovloft under pulpettak. Alla lägenheter har eget kök. Enligt den skiss som legat till grund för planförslaget kan det inrymmas 30 st. 1 Rok i huset. Bruttoarean för huset är ca. 1 560 kvm.

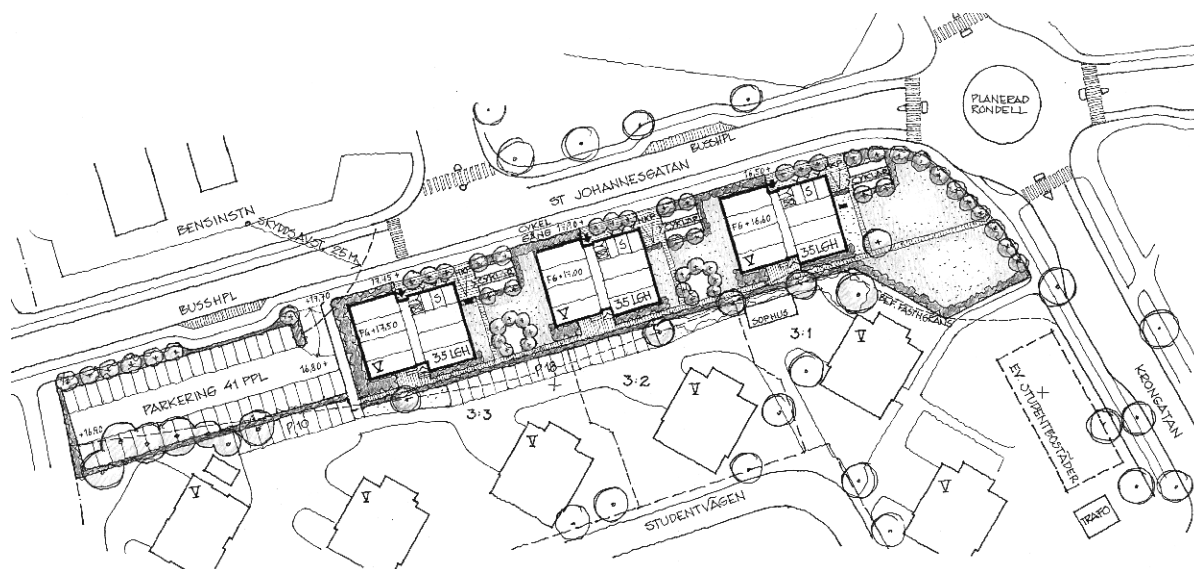


Kök och sovloft. Bakom köket ligger badrum

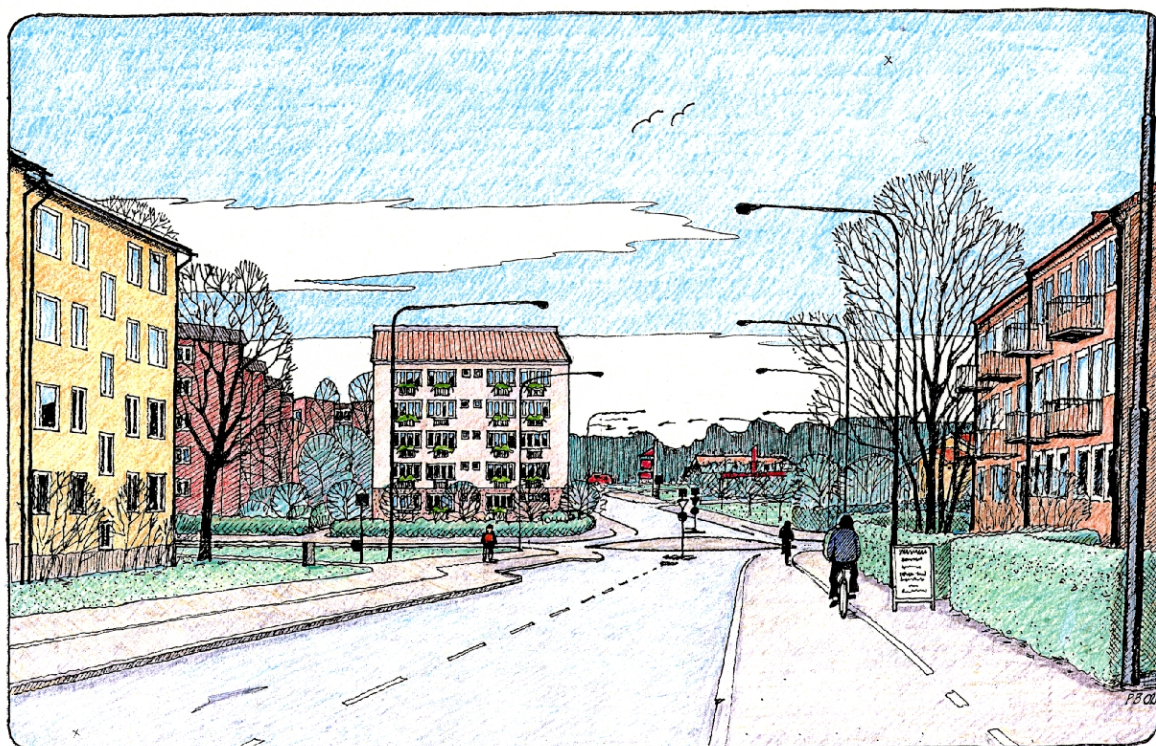


Sittgrupp och studiehörna i lägenhet med 1 rum och kokvrå, med sovloft.

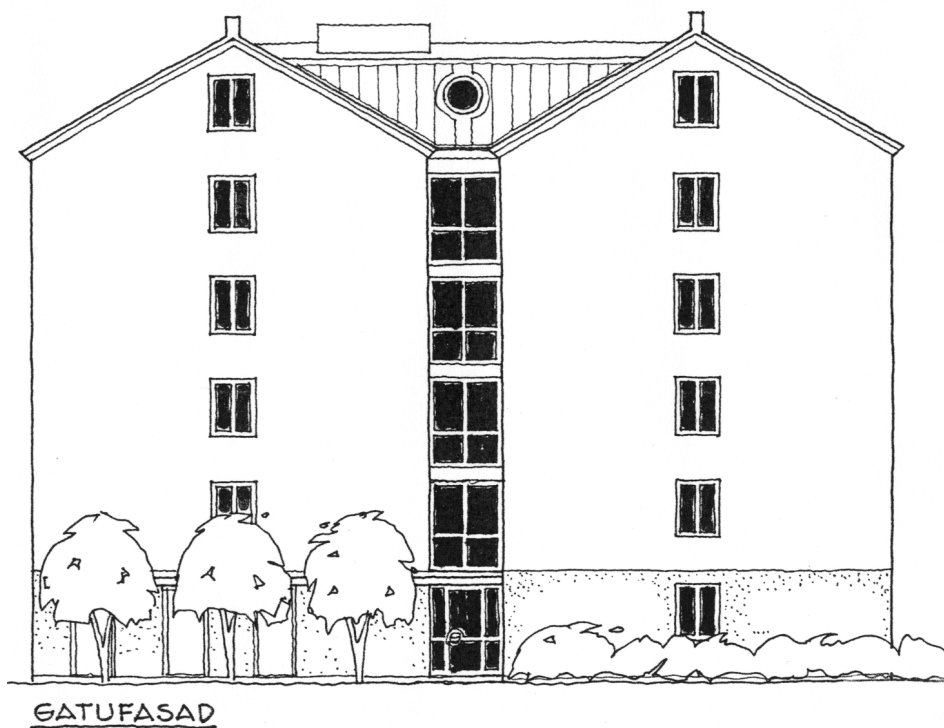
Kort tagna i Västertorp, på liknande lägenheter som SBC tänkt bygga längs S:t Johannesgatan.



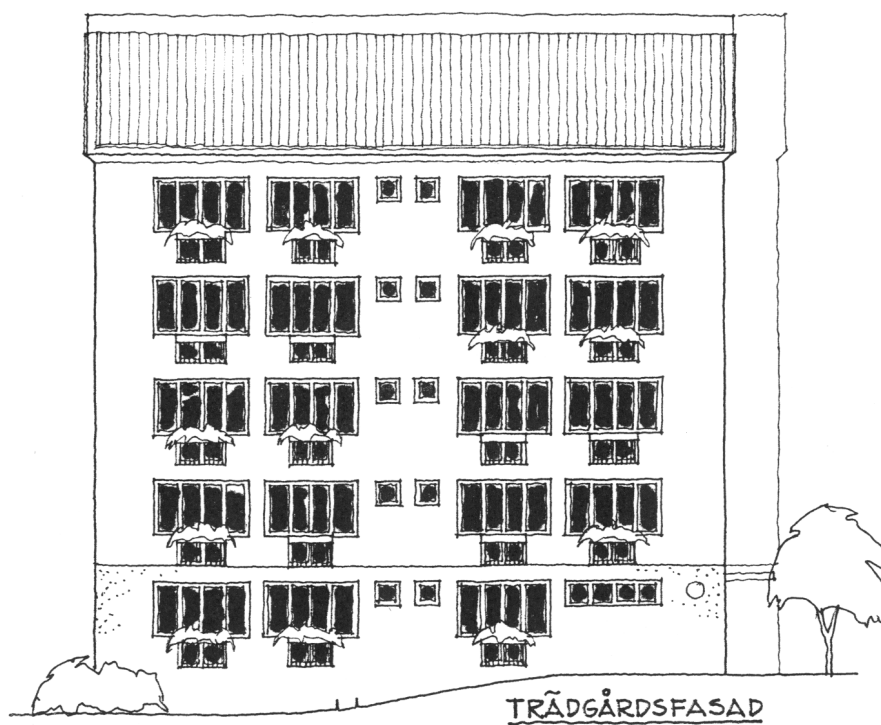
Situationsplan



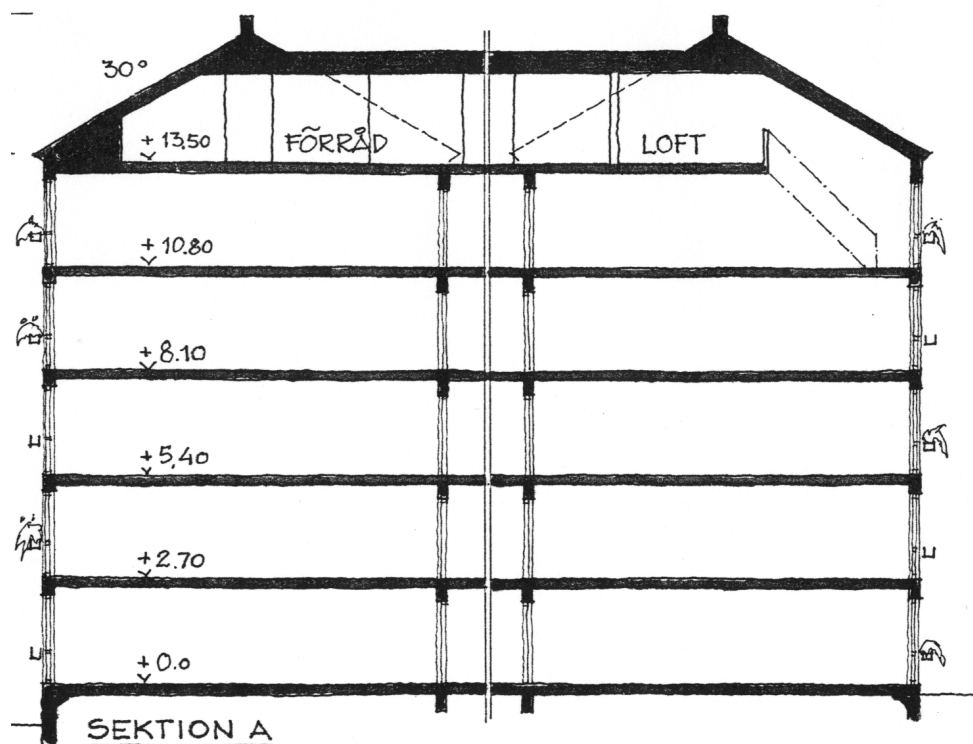
Perspektiv



Fasad mot S:t Johannesgatan



Fasad mot gården



Sektion

Omgivande bebyggelse

Söder om planområdet ligger studentlägenheter i punkthus placerade i cirkelform. Husen är 5 våningar höga med förhöjd källarvåning. Husen ligger lägre än S:t Johannesgatan. Dessa hus söder om planområdet får sin utsikt mot norr delvis beskuren av nybebyggelsen.

I öster ligger studentstaden med studentbostäder i 4 våningar. I väster ligger 2 vånings radhus och i norr ligger det 2 vånings villor och en bensinstation. Den nya bebyggelsen ligger som närmst mellan 25 - 40 m. från bensinpumparna och bensinpåfyllningen. Husen ligger därmed utanför det rekommenderade respektavståndet till bensinstationer enligt sprängämnesinspektionen.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Det är viktigt att hänsyn tas till rörelsehindrades framkomlighet.

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger nära studentstaden där bl.a. livsmedelsaffär, restaurang och pizzeria finns. Planområdet ligger ca. 1,7 km från Stora torget och i de centrala delarna av Uppsala finns offentlig service.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumspan.

Friytor

Lek, rekreation, park och naturmiljö

Mellan de nybyggda husen och i den östra delen finns möjlighet till plats för lek- och uteplatser.

Ca. 300 meter söder om planområdet ligger Ekeby vällen med stora gräsytor och bollplaner. Ytterligare söderut, ca. 900 meter från planområdet finns Friskis och Svettis anläggningar i Ekeby. Angränsande till dessa börjar Hågadalen med långsträckta strövmråden.

Vattenområden

Planområdet gränsar till yttre vattenskyddsområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Gaturummet vid S:t Johannesgatan ingår i planförslaget och kommer att förändras. Körbanan är vid planområdet idag ca. 12 m. bred med trottoarer på båda sidor. S:t Johannesgatan kommer att minskas till 6,5 m. På båda sidor om körbanan kommer gång- och cykelbanor om vardera 2 m. att anläggas. Vid busshållplatserna kommer det att behövas 2 m. för på- och avstigande till bussen. Här kommer GC-banorna att runda hållplatsen.

S:t Johannesgatan ligger norr om planområdet och sträcker sig åt nord-ost in till Fyrisån, där den byter namn till Linnégatan öster om ån. S:t Johannesgatan är ett starkt trafikerat cykelstråk. Cyklister från stadsdelarna öster om planområdet använder S:t Johannesgatan in mot centrum. Via S:t Johannesgatan når studenterna lätt institutioner och nationer med centrala lägen. S:t Johannesgatan är en uppsamlingsgata och trafikeras på andra sidan av Krongatan av ca. 2 100 bilar per veckodygn.

Krongatan ligger på planområdets östra sida och sträcker sig åt syd-ost. Från Krongatan kan studenterna lätt nå institutionerna i syd-ost. Längs Krongatan får cyklisterna idag cykla i körbanan. Nya separata gång- och cykelbanor kommer framöver att anläggas. Krongatan är en uppsamlingsgata och trafikeras av ca. 6 600 bilar per veckodygn.

Väster om planområdet ligger Helsingforsgatan som i sin förlängning sträcker sig förbi Ekeby och mynnar i Hågadalen.

Rondell

Plats för en rondell, i korsningen mellan S:t Johannesgatan och Tiundagatan/Krongatan, har lämnats i detaljplanen.

Kollektivtrafik

På de tre angränsande gatorna finns busstrafik.

Cykelparkering, parkering, angöring och utfart

Plats för cykelparkering finns illustrerat på illustrationsplanen.

In- och utfart till parkeringsplatserna för de boende inom SBC's område, sker från S:t Johannesgatan i den västra delen av planområdet. Här finns plats för 39 p-platser. Ytterligare 3 st. p-platser finns placerade i närheten av de tre punkthusen. Enligt p-normen på 0,4 ska projektet ha 42 p-platser.

De boende inom fastigheten Kåbo 3:1 kommer att få p-platser inom studentområdet Kandidaten. Med en p-norm på 0,4 ger det 12 p-platser. 6 st. kan anläggas nära nybyggnationen medan de resterande 6 p-platserna kan placeras på den närliggande fastigheten Kåbo 3:6.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger angränsande till en väl utbyggd infrastruktur.

Inom planområdet sträcker sig ett U-område längs med S:t Johannesgatan och viker av ner mot Krongatan. U-området innehåller stora ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten. U-området kommer att flyttas ut i gatan.

Ett u-område sträcker sig över fastigheten Kåbo 3:1. Detta u-område har beaktats i detaljplanen. Det kommer att ligga kvar och kommer behöva förlängas till de nya ledningarna i gatan.

Teknisk försörjning

Värmeförsörjning

Anslutning till fjärrvärme kan ske genom anslutning till Fjärrvärmenätet i den östra sidan av bebyggelsen, från Krongatan.

Den befintliga fjärrvärmeledningen från Krongatan till Studentvägen som sträcker sig över fastigheten Kåbo 3:1 och som kommer att ligga under den planerade byggnaden på samma fastighet, måste antingen läggas om eller integreras i byggnadens källare/bottenplan.

El

Planområdet ligger angränsande till ett väl utbyggt elnät. Ingen ny transformatorstation kommer att behövas för denna nybyggnad. Ett u-område behövs angränsande till transformatorstationen.

Tele

Planområdet ligger angränsande till ett väl utbyggt telenät.

Under den tänkta bebyggelsen finns ett område där Scanova har ett flertal ledningar. Dessa ledningar kan byggas ovanpå, om man förstärker runt om och ledningarna fortsättningsvis blir tillgängliga för Scanova. Dessutom finns två st. "telebrunnar" som inte får byggas ovanpå. I planförslaget har man beaktat detta och lagt de nya huskropparna på avstånd från dessa. Ett servitut ska skrivas då ledningarna ligger kvar i marken. Ett 4 meter brett u-område placeras över ledningarna.

Avfall

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

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

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

FÖRENLIGHET MED BARN- KONVENTIONEN

Barns intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, 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.

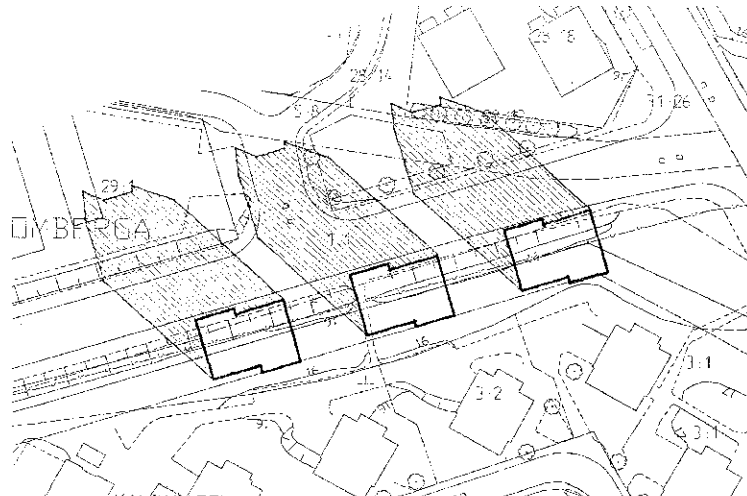
INVERKAN PÅ MILJÖN

Vegetation

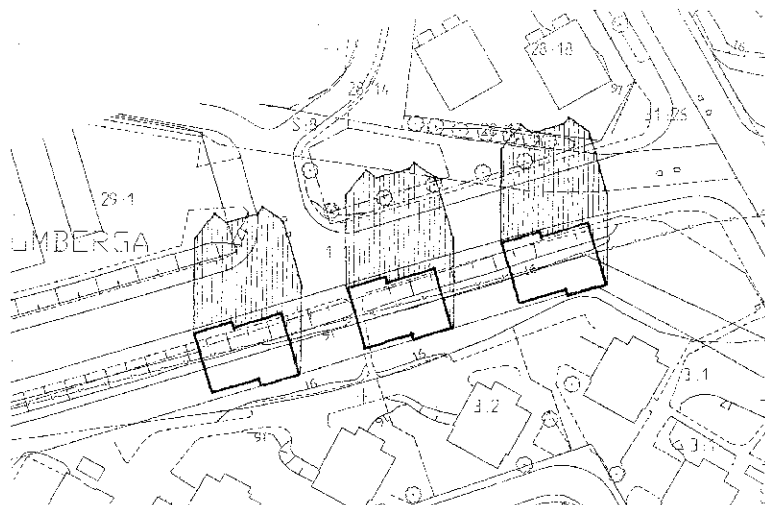
Vid nybyggnation kommer den gräsbevuxna markvegetationen huvudsakligen att ersättas av byggnader, parkeringsytor, gångvägar, gräsmattor, planteringar etc. Området bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadsdelens biologiska mångfald.

Klimat

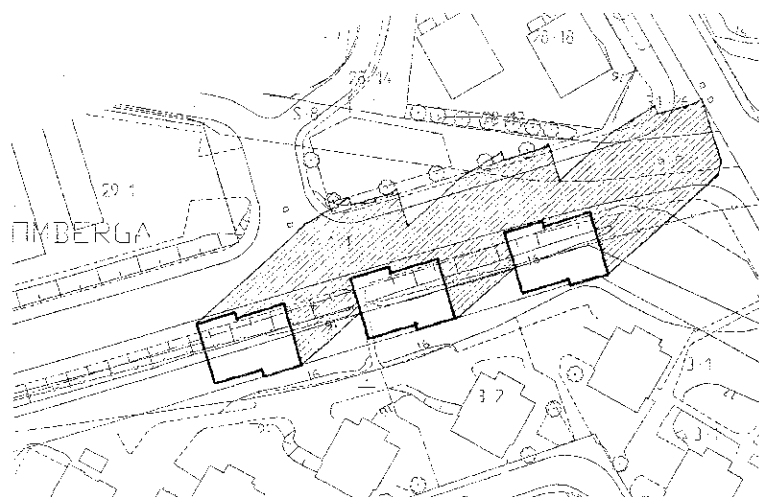
Skuggorna från de nybyggda husen kommer till största delen att sträcka sig ut över S:t Johannesgatan och Krongatan. Huset längs Krongatan kommer att skugga gården under förmiddagarna. Skuggstudien nedan belyser skuggornas utbredning under vår- och höstdagjämning. Sommartid kommer skuggorna att vara betydligt kortare.



20/3 kl 09 20/9 kl 10



20/3 kl 12 20/9 kl 13



20/3 kl 15 20/9 kl 16

Trafik

Området kommer att generera endast en marginell trafikökning på närliggande gator.

Säkerhet

Parkeringsplatserna är placerade fristående från bebyggelsen.

Buller

Trafiktillskottet kommer inte att ge någon mätbar ökning av bullret.

Tiundagatan/Krongatan är starkt trafikerad och även S:t Johannesgatan har störande trafik till och från bensinstationen, varför särskilda fasadåtgärder blir nödvändiga för att klara ljudkraven inomhus. Bulleråtgärderna bevakas i samband med projektering och bygglovgivning.

Luft

Trafiken på gator och parkeringar är den dominerande luftföroreningskällan. Enligt Svenska Petroleuminstitutet ska alla större bensinstationer idag ha gasåtervinning från sina bensinpumpar. Tankbilarna har även de en gasåtervinning. Huskroppars och luftintags placeringar kan mildra påverkan på gårds- respektive inomhusmiljön. Föroreningar från startande bilar på parkeringsplatser kan mildras med motorvärmare.

Vibrationer

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

Stadsbild

En nybyggnation i kv. Kandidaten enligt detaljplaneförslaget kommer att minska gaturummen för S:t Johannesgatan och Krongatan/Tiundagatan, vid planområdet. Karaktären på gatorna kommer att likna de befintliga kvarteren i närheten. Framförallt är detta positivt längs S:t Johannesgatan som idag är onödigt bred.

Höjden på de nya punkthusen längs S:t Johannesgatan blir 5 våningar liksom de 5 vånings punkthus som ligger söder om planområdet. Mot Krongatan har huset placerats med samma utsträckning som det hus som finns på andra sidan gatan och denna byggnad blir 4 våningar hög.

Kulturmiljö

Kv. Kandidaten sträcker sig längs Studentvägen och utgör en karaktärsskapande enhet i stadsbilden. Punkthusen byggdes under 60-talet och speglar den tidens studentboende och krav på närmiljö.

Liksom större delen av Uppsalas centrala delar ligger området

inom kommunalt kulturmiljöområde. Det är dock inte utpekad som någon särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Området ligger utanför riksintresset K40-Uppsala.

Mark

En förhöjning av marken kommer att ske under husen i vissa partier av planområdet, för att kunna parera den nivåskillnad som finns idag och för att husen kommer att läggas ovanför de befintliga teleledningarna. Husen kommer att följa intilliggande gators nivåer.

Dagvatten

Om möjlighet ges skall fördröjningskärl för dagvatten placeras inom planområdet.

Grundvatten

Husen kommer att placeras i marknivå utan källare och kommer inte att komma nära grundvattennivån.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2002

Björn Ringström
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2001-12-13
Godkänd av BN för utställning	2002-05-06
Godkänd av BN för antagande	2002-09-05
Antagen av kommunfullmäktige	2002-12-09
Laga kraft	2003-01-03

Detaljplan för

kv. Kandidaten, Kåbo 1:1 och Kåbo 3:1

Eriksberg, Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att kommunfullmäktige skall anta planen under andra halvåret 2002.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av respektive projekt på fastigheterna Kåbo 3:1 och del av Kåbo 1:1. I detta inbegripes även att ta initiativ och kostnadsansvar för erforderliga åtgärder med direkt anknytning till projektet utanför tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

- Kommunen skall till SBC försälja sin del av den berörda tomtmarken. Till avtalet kommer att kopplas åtagande beträffande ledningsflyttning och gatuombyggnad. Avtalet skall vara tecknat innan planen passerar kommunstyrelsen.
- SBC och fastighetsägarna på fastigheterna Kåbo 3:1 och 3:3 ska göra en fastighetsreglering som skall vara klar före bygganmälan.
- Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till del av Kåbo 1:1 (SBC) och fastighetsägaren till Kåbo 3:1 (Stiftelsen Stockholms nation), innan planen passerar kommunstyrelsen. I detta regleras kostnader som kommunen får i samband med planens genomförande.
- *Ett servitut mellan SBC och Scanova, gällande det befintliga stråket med teleledningar, skall vara tecknat innan planen passerar kommunstyrelsen.*

EKONOMI

Planekonomi

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

TEKNIK

Tekniska utredningar

- En geoteknisk utredning ska vara klar före byggstart.
- En utredning som beskriver hur husen kan byggas ovanför de befintliga teleledningarna ska vara klar innan byggstart.
- *Den befintliga fjärrvärmeledningen från Krongatan till Studentvägen som sträcker sig över fastigheten Kåbo 3:1 och som kommer att ligga under den planerade byggnaden på samma fastighet, måste vid byggnation antingen läggas om eller integreras i byggnadens källare/bottenplan. Alla kostnader i samband med omläggningen bekostas av byggherren. En utredning skall vara klar före byggstart.*
- En utredning som beskriver var de nya anslutningspunkterna för vatten och avlopp kommer, då va-ledningarna i u-området, på del av fastigheten Kåbo 1:1 flyttas ut till allmän mark och ledningarna i u-området på Kåbo 3:1 förlängs fram till de nya ledningarna i gatan.

Masshantering

Planerad bebyggelse på fastigheterna del av Kåbo 1:1 och Kåbo 3:1 innebär en begränsad masshantering, där massor kommer att tillkomma för att få en plan yta att bygga på. Under huset kommer befintliga teleledningar att ligga kvar. 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.

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

En dokumentation av hur kv Kandidaten ser ut idag bör utföras innan bygget påbörjas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2002

Björn Ringström
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2001-12-13
Godkänd av BN för utställning	2002-05-06
Godkänd av BN för antagande	2002-09-05
Antagen av kommunfullmäktige	2002-12-09
Laga kraft	2003-01-03