

Diarienummer
2001/20038-1



Detaljplan för
kv Klockaren
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Björn Ringström, telefon: 018-727 46 43

Stadsbyggnadskontoret

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

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

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
kv Klockaren
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att möjliggöra uppförande av flerbostadshus och/eller kontor, handel, hantverk

PLANDATA

Lägesbestämning

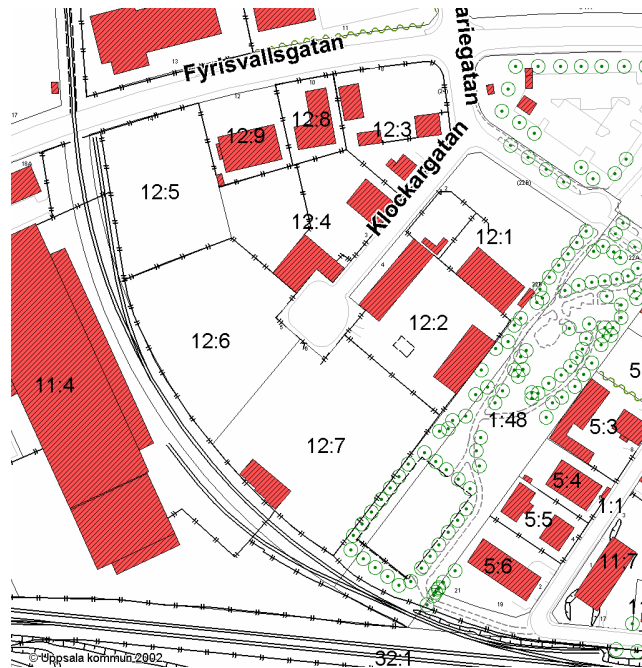
Kv Klockaren i området Librobäck är beläget i Uppsalas nordvästra del vid övergången mellan bostadsbebyggelse och småindustri. Området avgränsas i sydväst av järnväg och industrispår, i sydost av Klockarparken och i övrigt av Fyrisvallsgatan och Seminariegatan.

Areal

Planområdets yta är ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Librobäck 12:6 och 12:7	NCC AB
Librobäck 12:2	JM AB
Librobäck 12:4 och 12:5	Uppsalahem AB
Librobäck 12:1	Roine Larsson
Librobäck 12:3	Rolf Andersson
Librobäck 12:8	Svartbäcken Vent, S Andersson AB
Librobäck 12:9	HLA Mekanik AB



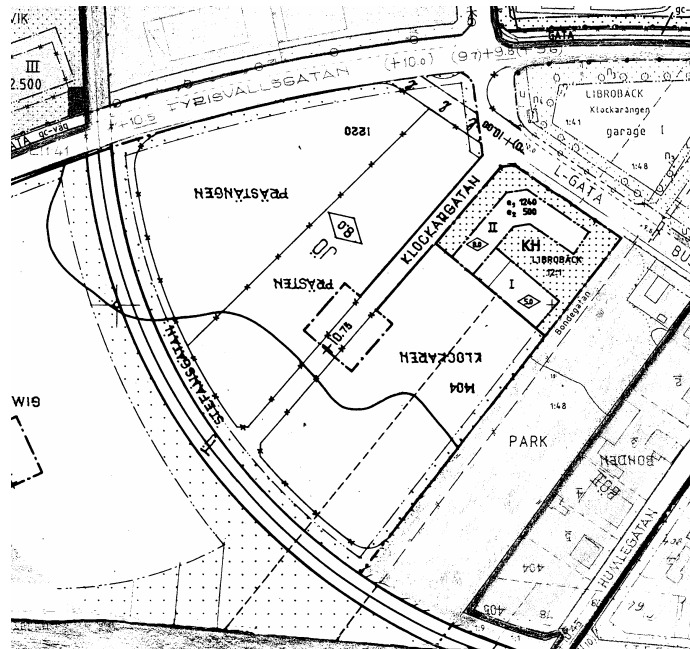
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget strider ej mot den kommunala översiktsplanen, ÖP 90.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Enligt gällande detaljplan skall området användas för industriändamål och till viss del även kontor och handel. I en översiktlig studie för Librobäck-Börjetull från 1997 diskuterades möjligheten att bygga bostäder i kvarteret.



FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Program för planområdet

Ett program för planområdet har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Programmet samrådsbehandlades under september – oktober 2001. Med programsamrådet som underlag fick Stadsbyggnadskontoret Byggnadsnämndens uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Mark och vegetation

Området är i huvudsak plant. Endast enstaka mindre vegetationspartier finns i samband med befintligt boningshus och i fastighetsgränser.

Geoteknik

Undergrunden består sannolikt av lera med varierande mäktighet. Pålning av nybyggnader är sannolikt nödvändig. Geotekniska undersökningar kommer att genomföras av respektive fastighetsägare under planarbetets gång. I samband med detta tas även prover på marken för att analysera eventuella föroreningar som härrör från den industriella verksamheten.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs i huvudsak av lätta byggnader av industriell typ i tegel och lager/uppställningslokaler i plåt i 1-2 våningar samt parkerings- och framkörningsytor av grus. På fastigheten 12:3 finns förutom verksamhetslokaler för bilplåtslageri en villa med tillhörande trädgård. Fastigheten 12:5 i nordvästra delen är obebyggd.

Längs kvarterets sydöstra sida sträcker sig Klockarparken. På andra sidan parken finns en blandad bebyggelse av villor och mindre flerbostadshus. Utmed kvarterets sydvästra sida sträcker sig ett industrispår och en 165 m lång industri- och lagerbyggnad med godsmottagningar och plåtverkstad. Industrispåret används för närvarande inte och det är tveksamt om spåret kommer att ha en framtida användning.

Längs Fyrisvallsgatan norr om kvarteret finns industri- och kontorsbebyggelse av varierande slag. I öster, på andra sidan Seminariegatan, finns en parkering för den bostadsbebyggelse i 2-6 våningar som uppförts där under 90-talet.

Den nya bebyggelsen utgörs av ett antal bostadsgårdar med bebyggelse i fyra våningar öppna åt söder och väster. Utöver angivet våningsantal får indragen takvåning inredas. På ett begränsat område tillåts en byggnad gå upp till sex våningar utan vind.

Gårdarna är i huvudsak anpassade efter ägoförhållandena på sådant sätt att varje markägare bör kunna genomföra planen i sin egen takt.

Utmed Fyrisvalls- och Seminariegatorna läggs husen i liv med gata och fastighetsgräns för att freda så stora friytor som möjligt inom kvarteret.

Tre mindre verkstadsföretag har verksamhet i fastigheterna utmed Fyrisvallsgatan. Det är angeläget att dessa kan fortsätta nuvarande verksamhet men ändå ha möjlighet att på sikt genomföra en förändring till bostadsbebyggelse. Planen har utformats så att befintliga verkstadslokaler i viss mån kan kompletteras inom ramen för tillkommande byggrätt. Insynsskyddande plank föreslås där bostadsbebyggelsen kommer nära verkstadshanteringen.

För bebyggelsen som helhet är det positivt om verksamhetslokaler i viss utsträckning kan inrymmas i bostadskvarteret. Detta gäller främst kring Klockargatan som genom inslag av kontor, handel och hantverk få mera stadsmässig karaktär.

En förhöjd sockelvåning på bebyggelsen längs Klockargatan reducerar insyn i lägenheterna och ger samtidigt ökade möjligheter att inreda lokaler för verksamheter.

Sociala förhållanden

Den föreslagna bebyggelsen har förutsättningar för olika upplåtelseformer och en varierad lägenhetsfördelning. Området gränsar mot stadsdelen Luthagen som har en stabil social status.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Kvarteret har mycket små nivåskillnader på marken varför tillgängligheten är hög. Föreslagna bebyggelse utrustas med hissar enligt gällande regler.

Offentlig och kommersiell service

Inom 50-200 meter från bebyggelsen finns tre restauranger, jourbutik samt en stor livsmedelsbutik med inriktning på frukt och grönsaker.

Sverkerskolan, Fyrisskolan och Fyrishov, samt apoteket i Svartbäcken ligger inom 800 m från planområdet. Tiundaskolan ligger 1300 m från området.

Skyddsrum

Utbyggnad av skyddsrum är för närvarande inte aktuellt.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdets olika gårdsbildningar anläggs lekplatser för de mindre barnen vilka då ligger inom 20-30 m från bostadscentré. Gårdarna öppnar sig mot syd och väst vilket ger goda solförhållanden.

Park

Området gränsar mot Klockarparken med anlagda promenadområden, planteringar, bollplan och allmän lekplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Infart till kvarterets fastigheter sker via Klockaregatan samt en infart från Fyrisvallsgatan. Den senare samordnas med befintlig infart till grannfastigheten vid kvarterets nordvästra hörn.

Det fria måttet mellan Klockaregatans motstående fasader föreslås till 22 m. Utrymmet fördelas på 2,0 m förgårdsmark och 2,0 m gångbana på vardera sidan samt 2 stycken 4.5 meter breda körbenor med en 3 meter bred trädplanterad mittremsa. På ena sidan av gatan ges ett 2 meter brett utrymme för kantstensparkering.

Klockaregatan sträckning behålls men förlängs med ca 50 m. Gatan kröks svagt åt söder för att få variation i gaturummet och soligare bostadsgårdar i söder.

Cykel och mopedtrafik blandas med biltrafik på Klockaregatan.

En gemensamhetsanläggning för gångförbindelse, som går genom bostadskvarteren fram till Klockarparken, säkrar tillgängligheten till parken.

Kollektivtrafik

Busslinje 13, Librobäck-City–Fyrislund, har hållplatser på Seminariegatan i anslutning till kvarteret och trafikerar dagtid med 20 minuters intervall.

Parkering, angöring och utfart

Parkering sker på den egna fastigheten i form av parkeringsgårdar med garage och öppna parkeringsplatser. Längs Klockaregatan anordnas ett mindre antal gästparkeringar.

Bilplatsbehovet beräknas enligt 8 platser/1000 m² boarea för bostäder, 12 platser/1000 m² bruksarea för kontor 29 platser/1000 m² bruksarea för butiker och 6 platser/1000 m² bruksarea för industri.

Parkeringar på gatumark skall ej räknas in i parkeringsplatsunderlaget.

Parkeringsgårdarna föreslås inhägnade med drygt meterhöga plank som avskärmar biljus och avgaser. Största avstånd mellan bostad och bilplats blir ca 70 m.

All bebyggelse har en angöringssida mot gata eller mot framkörningsytorna mellan bostäderna.

Vatten och avlopp

Ledningar för anslutning av vatten- och avlopp med tillräcklig kapacitet finns i anslutande gator.

Värmeförsörjning

Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Alternativt kan egen värmecentral eller värmepumpanläggning visa sig ekono-

miskt förmånlig.
Särskild omsorg bör dock ägnas isolering och värmeåtervinning för att uppnå uppställda centrala mål för energiförbrukning.

EI

Elnät med tillräcklig kapacitet finns utbyggt.

Administrativa frågor

Huvuddelen av fastigheterna inom planen kommer att exploateras inom de närmaste åren. För fastigheter längs Fyrisvallsgatan med företag som har pågående verksamhet är situationen annorlunda och intresset för nybebyggelse kan ligga längre fram i tiden, varför en längre genomförandetid på 10 år föreslås.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med ÖP 90 och fördjupad översiktsplan för staden, samt strider inte mot miljöbalken.

FÖRENLIGHET MED BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har allt mer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. 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.

MILJÖKONSE- KVENSER

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför att industriell verksamhet ersätts med bostäder. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

Vegetation

Den befintliga vegetationen inom kvarteret är av begränsad betydelse och någon inventering har inte utförts. Exploateringen medför i sig ett tillskott av vegetation och därmed ökad biologisk mångfald jämfört med nuläget.

Klockarparken kommer att utnyttjas i högre grad med ökat slitage som följd. Samtidigt kommer dess kvalitéer flera till godo och allmänna investeringar utnyttjas bättre.

Djurliv

Djurlivet bedöms inte påverkas.

Klimat

Solinstrålning

Planerad bebyggelse bedöms inte påverka omgivningens lokalklimat och dagsljusförhållanden.

Vindar

Den högre och tätare bebyggelsen kan ge viss bromsande inverkan på vindförhållandena, vilket är positivt.

Flygbuller

De nya beräkningar på flygbuller, som Försvarmakten redovisat i juni 2002, visar att ljudnivåerna blir lägre än de gränsvärden på 55dB(A) som rekommenderas.

Trafik

Säkerhet

Fyrisvallsgatan har karaktär av genomfartsgata. Trafikmängderna är relativt begränsade men har en relativt stor andel tunga fordon. Planområdets gårdar och tillfarter vänder sig mot Klockargatan som har väl separerad gångtrafik och väl strukturerade korsningar och utfarter.

Buller

Fyrisvallsgatans störande verkan skärmas av bebyggelsen längs gatan. Även om denna bebyggelse inte genast kommer till stånd är övriga bostadsgårdar ordnade så att byggnaderna bildar skärm mot störningar från gatan och verksamheter på tomterna längs gatan.

För att säkra ljudnivåerna inomhus föreskriver planen krav på lägsta tillåtna bullernivå för utifrån kommande buller från gatutrafik, järnvägstrafik och verksamheter. För att säkra ljudnivåerna utomhus föreskrivs en högsta tillåten maximal ljudnivå på 70 dB(A) på uteplatser och balkonger i planbestämmelserna. Detta kan uppnås antingen genom inglasning av balkonger eller uppförande av bullerskydd. Parkeringsgårdarna längs kvarterets sydvästra sida fungerar som buffertzona mot störningar från lasttrafiken till den stora lagerbyggnaden längs industrispåret. Verksamheten här har en uppskattad tillfartstrafik på 4 lastbilar/timme och 5-6 bärgningsbilar/dag. Parkeringszonens skärmande verkan kompletteras med busk-, trädplantering och plank längs kvartersgränsen.

Vibrationer

Grundläggningen skall utföras så att vibrationer som uppstår från gatu- och järnvägstrafik uppgår till högst 4mm/sek

Luft

De luftföroreningar som blir följden av nybebyggelsen kan anses som försumbara i relation till nuvarande förhållande.

Stadsbild

Den industriella stadsbilden omvandlas till modern bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter. Området har gradvis kommit att bli mer attraktivt för bostadsanvändning och planförslaget kan ses som ett naturligt led i stadens utveckling.

Mark

Marken är starkt bearbetad av den industriella verksamheten. Risk föreligger för att jorden i något fall kan vara förorenad varför jordanalyser måste genomföras.

Dagvatten

Marken är lerhaltig varför det i begränsad omfattning är möjligt att infiltrera dagvatten lokalt. Regnvatten måste i huvudsak avledas via det kommunala nätet.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploatörer. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig.

Arcum arkitektkontor har medverkat i framtagandet av samråds handlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2003 reviderad i april 2003

Björn Ringström
planchef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för

- *samråd* 2002-10-03
- *utställning* 2003-01-30
- *antagande* 2003-04-24

Antagen av kommunfullmäktige

2004-03-29/30

Laga kraft

2004-12-10

Detaljplan för
kv Klockaren
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall antas på kommunfullmäktige under våren 2003.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna/byggherrarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar.

El-energi och fjärrvärme tillhandahålles av annan leverantör.

Avtal

Ett exploateringsavtal som reglerar kostnader för erforderlig upprustning av trafik och parkanläggningar skall upprättas och skall föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Respektive fastighetsägare/byggherre ansvarar för uppförande av plank och planteringar som föreskrivs i planen.

FASTIGHETSÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

En gemensamhetsanläggning bildas för gångvägar som sammanbinder bostäderna i västra delen med Klockareparken. Kommunen deltar i gemensamhetsanläggningen som skall hållas öppen för allmän gångtrafik.

En gemensamhetsanläggning bildas för framtida infart från Klockaregatan till fastigheterna Librobäck 12:3, 12:8, 12:4.

För anläggning och breddning av allmän gata överförs mark från fastigheterna Librobäck 12:1-4, 12:6 samt 12:7 till gatumark. Fastighetsregleringen för Librobäck 12:3 genomförs först då exploatering av fastigheten är aktuell.

Servitut inrättas för infart över industrispåret samt Librobäck 11:4 till Librobäck 12:5.

EKONOMI

Planekonomi

Fastighetsägarna/byggherrarna har det samlade ansvaret för genomförandet på tomtmark.

Avgifter för anslutning till VA-ledningar, elnät och fjärrvärmenät betalas enligt respektive taxa.

Kommunen svarar för anläggning av gatumark.

Inlösen

Delar av erforderlig gatumark tas från fastigheterna Librobäck 12:1-4, 12:6 och 12:7.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Geoteknik

Utbyggnaden förutsätter att fastighetsägarna/byggherrarna under planarbetets gång genomför erforderliga geotekniska- och miljötekniska analyser av marken.

Bullerstörningar

Utredning av bullerskydd skall göras för att vidta åtgärder så att trafik och järnvägsbuller inte överstiger 70 dBA maximalnivå på balkonger och uteplatser.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploatörer. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig.

Arcum arkitektkontor har medverkat i framtagandet av samråds handlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2003, reviderad i april 2003

Björn Ringström
Planchef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för

- *samråd* 2002-10-03
- *utställning* 2003-01-30
- *antagande* 2003-04-24

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-03-29/30
2004-12-10