

Diarienummer
2002/20045-1



Detaljplan för

Detaljplan för kv Visbur

02/20045

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-09-30



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-727 4645

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/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Kv Visbur
Uppsala kommun

02/20045

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget med beteckningen 02/20045 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Motivet med planläggningen är att möjliggöra en utbyggnad inom kvarteret med ett mindre bostadshus inom fastigheten Svartbäcken 32:5. Samtidigt kommer det så kallade Barnrikehuset att renoveras med inriktning på att bibehålla byggnadens exteriör.
- PLANDATA**
- Lägesbestämning**
Kvarteret Visbur är beläget i Svartbäcken. Planområdet begränsas av Gamla Uppsalagatan, Swedenborgsgatan, Sköldungagatan och Auroragatan.
- Areal**
Planområdet omfattar cirka 11 000 kvadratmeter.
- Markägoförhållanden**
All mark inom kvarteret är privatägd. Fastigheten Svartbäcken 32:5, som inrymmer förslaget till ny byggrätt, ägs av Visbur AB.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Översiktliga planer**
För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad.
- Detaljplaner och förordnanden**
För kvarteret gäller detaljplan Pl 44, fastställd 1937-07-02.
- Planområdet ingår i den del av Uppsala som är av riksintresse för kulturminnesvården.
- Program för planområdet**
Eftersom planförslaget i huvudsak berör en begränsad krets (inom kvarteret) har det inte bedömts som nödvändigt att upprätta program.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kommunala beslut i övrigt

Kvarteret finns redovisat i det kommunfullmäktigebeslut från 1988-11-07--08 som förklarar vissa bebyggelsemiljöer som särskilt värdefulla.

Byggnadsnämnden gav 2002-06-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för kvarteret Visbur.

Mark och vegetation

Kvarteret har en lummig karaktär, speciellt den norra delen av innergårdarna som har många större träd. Södra delen av kvarteret är i högre grad dominerad av öppna gräsytor. Marknivån är svagt slutande mot söder.

Geoteknik

Enligt en geoteknisk översikt består undergrunden av mäktiga lerlager (sannolikt 30 meter eller mer) ovan friktionsjord. En geoteknisk undersökning bör genomföras i samband med byggprojekteringen som underlag för bedömning av grundläggningssätt. Planbestämmelserna innehåller föreskrifter om vibration. Bestämmelserna säkerställer att grundläggningen utförs på ett sådant sätt att vibrationshastigheten inte överstiger 0.4 mm/sek.

I samband med den geotekniska undersökningen bör även risken för radon utredas.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för kommunens vattentäkt. Om djupare markarbeten, än 1 meter över högsta grundvat-
tenyta, skall genomföras krävs tillstånd av länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Området ingår i riksintresset för Uppsala stad (C40A) samt i kommunfullmäktiges beslut om särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer.



”Barnrikehuset” sett från gårdssidan.

Det så kallade Barnrikehuset anses ha ett stort kultur- och socialhistoriskt värde som exempel på 1930-40-talens bostadssociala experiment med kategoribostadsbyggande för barnrika familjer. Även bebyggelsen inom fastigheterna Svartbäcken 32:1, 32:2 och 32:7 anses vara kulturhistoriskt värdefull. Barnrikehuset och bostadshusen inom nämnda tre fastigheter samt ett sophus ges skyddsbestämmelser i planen.

Bebyggelse

Inom kvarteret finns idag för närvarande 8 flerbostadshus samt tre uthus.

Det nya bostadshuset föreslås uppföras i södra delen av fastigheten Svartbäcken 32:5. Byggnaden, som är i två våningar, kommer att inrymma 4 lägenheter. Utformningen av den nya byggnaden skall ske med stort hänsynstagande till den kulturhistoriska värdefulla miljön. Förutom byggrätten för ett nytt bostadshus medger planbestämmelserna kompletteringar med mindre uthusbyggnader.

För närvarande pågår renoveringen av det så kallade Barnrikehuset. Renoveringen syftar till att byggnaden exteriört bevaras i originalskick så långt som är möjligt. Inom byggnaden skall två lägenheterna bibehålla den ursprungliga planlösningen. Till detta kan läggas fem ombyggda lägenheter. Antalet lägenheter inom fastigheten Svartbäcken 32:5 blir därmed sammantaget 11. Det ursprungliga Barnrikehuset innehöll totalt 12 lägenheter.

Exploateringsgraden (bruttoarea/fastighetsarea) inom fastigheterna Svartbäcken 32:1, 32:2, 32:4, 32:5 (inklusive den nya byggrätten), 32:6 och 32:7 ligger på ungefär samma nivå, 0.22-0.26. Svartbäcken 32:3 ligger på något högre nivå (0.39) medan 32:8 har en något lägre exploateringsgrad (0.17).

Sociala förhållanden

De sociala förhållandena i området bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagen bebyggelse. Renoveringen av Barnrikehuset innebär att standardnivån höjs.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Den nya bostadshuset skall utformas i enlighet med gällande lagstiftning och göras tillgänglig för funktionshindrade att själva angöra. Detta underlättas av att marken är plan.

Offentlig och kommersiell service

Förskola finns i närliggande kvarter medan närmaste skola ligger cirka 700 meter norr om planområdet.

Livsmedelsbutiker, bank- och postservice finns vid Torbjörns torg cirka 700 meter nordväst om området. Till Uppsala city och centralstationen är det cirka 2 kilometer.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns goda förutsättningar att skapa en lugn och skyddad miljö för lek/rekreation på gården.

Naturmiljö

Den befintliga vegetationen, med bland annat några större lövträd, bör så långt är möjligt bibehållas.

Trafik och trafiksäkerhet

Gång- och cykeltrafik

Mot city/centralstationen leder närmaste gång- och cykelstråk genom Svartbäckens villaområde via Timmermansgatan och söderut längs järnvägen.

Skolvägar

Till Domarringens skola norr om planområdet leder Swedenborgsgatan. Gatan har relativt begränsad biltrafik varför den bedöms som acceptabel som skolväg ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kollektivtrafik

Det finns ett flertal busslinjer att välja på i närområdet.

Angöring och parkering

Biltrafiken kan angöra kvarteret via Swedenborgsgatan, Auroragatan och Sköldungagatan. Mot Gamla Uppsalagatan föreslås ett utfartsförbud i planen. Trafiken till det nya bostadshuset angörs via Swedenborgsgatan och norr om Barnrikehuset.

Parkeringen inom kvarteret sker i huvudsak som markparkering. Inom Svartbäcken 32:5 ligger parkeringen i fastighetens norra del. Eftersom antalet lägenheter i princip är konstant ökar inte kraven på större parkeringsytor. Enligt kommunens parkeringsnorm erfordras nio p-platser för fastighetens behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värmeförsörjning

Det nya bostadshuset och det renoverade Barnrikehuset skall anslutas till kommunens VA-nät och fjärrvärmenätet

El, tele och bredband

Bebyggelsen inom fastigheten Svartbäcken 32:5 skall anslutas till el- och telenäten. Det är också möjligt att ansluta till bredbandsnätet.

Avfall

Inom kvarteret kan källsorteringsbyggnader uppföras inom ramen för de byggrätter för uthus som föreslås i planen.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

För närvarande ligger Kv Visbur utanför det område med flygbuller överstigande 55 dBA (Ärna). Flybullret bör ändå beaktas när den nya byggnaden projekteras.

Störningar, buller och vibrationer, från trafiken på Gamla Uppsala-gatan påverkar främst befintliga byggnader närmast gatan. Vibrationsfrågan skall beaktas när det nya bostadshuset projekteras (se även under avsnitt Geoteknik)

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 Kap

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Planen strider inte mot översiktsplanen och miljöbalken. Mot bakgrund av att befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk kan nyttjas så bedöms utbyggnaden vara förenlig med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, 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

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den omfattningen att en särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas. Nedan redovisas de konsekvenser på miljön som utbyggnaden förorsakar. Detta kan ses som ett komplement till planbeskrivningen.

Klimat

Solinstrålning

Det nya bostadshuset kommer i viss mån att skugga grannfastigheterna öster och söder om byggnaden. Eftersom avståndet till befintliga hus som närmast är 17-20 meter bedöms konsekvensen av skuggningen märkas mest i utemiljön (se bilagda skuggredovisning).

Trafik

Eftersom antalet lägenheter inom Svartbäcken 32:5 i praktiken minskar bedöms trafikstörningarna inte öka i kvarteret.

Stadsbild och kulturmiljö

Mot bakgrund av att den nya byggnaden uppförs inne på gården och öster om Barnrikehuset bedöms påverkan på stadsbilden i stort vara av underordnad betydelse. De kulturhistoriska värdena i kvarteret skall styra utformningen (höjd, volym, fasad- och takbeklädnad etc) av det nya bostadshuset.

Mark

Den nya byggnaden minskar den öppna gårdsmiljön med cirka 250 kvadratmeter. Redovisningen av exploateringsgrad inom respektive fastighet (se sid 4) tyder på att förhållandet mellan bostäder och friyta även efter utbyggnaden i huvudsak ligger på samma nivå per fastighet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Upplandsmuseet och Arkitektjänst AB har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2003

Björn Ringström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd

2003-01-30

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning

2003-04-24

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande

2003-08-28

Antagen av kommunfullmäktige

2003-11-24

Laga kraft

2004-09-30

Detaljplan för
Kv Visbur
Uppsala kommun

02/20045**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATION**Tidplan**

Samråds- och utställningsskedet väntas vara genomfört kring halvårsskiftet 2003. Planen väntas bli antagen av kommunfullmäktige i senare delen av tredje kvartalet 2003 varefter bygglov kan medges.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Renoveringen av Barnrikehuset och utbyggnaden genomförs av markägaren.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2003

Björn Ringström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande
Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2003-01-30
2003-04-24
2003-08-28
2003-11-24
2004-09-30