

Detaljplan för
Del av kv Blomman
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Detaljplanen omfattar följande handlingar upprättats: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Syftet med planen är dels att göra det möjligt att på fastigheten Kåbo 24:4 uppföra flerfamiljshus, och dels att precisera och ge skydd åt de kulturhistoriska värden som villa Tomtebo på fastigheten Kåbo 24:13 och dess omgivning besitter.
PLANDATA	Lägesbestämning Planområdet ligger i stadsdelen Kåbo och består av fastigheterna Kåbo 24:4 och 24:13. I öst angränsas planområdet av Villavägen, i norr av Thunbergsvägen, i söder av fastigheten Kåbo 24:11 samt i väster av fastigheterna Kåbo 24:3, 24:1 och 24:9. Areal Planområdet är ca 10 380 m ² stort. Markägförhållanden Fastigheterna Kåbo 24:4 och 24:13 ägs av Kaborama AB.
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN	Översiktliga planer För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger området inom stadsbygd, och även inom riksintresset för Uppsala stad (C 40A). Planområdet hör också till det kommunala kulturmiljöområdet Uppsala (U20). Detaljplaner och Förordnanden Planområdet omfattas av PL 41 som vanna laga kraft 1937-06-25. Enligt denna plan får endast fristående hus i två våningar för bostadsändamål uppföras. I tomtgräns är det möjligt att uppföra parhus. Hus innehållande fler än två lägenheter får inte uppföras. På

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett garage eller uthus byggas. Den maximala byggnadshöjden för bostadshus är 7,5 meter och för garage 2,7 meter. Maximalt 20 procent av fastighetens yta får bebyggas.

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter gällande detta område måste beaktas.

Program för planområdet

Till grund för planförslaget ligger ett planprogram för del av kv. Blomman som under tiden mars – april 2006 var föremål för samråd. Programmet och programsamrådsredogörelsen låg till grund för byggnadsnämndens beslut att ge stadsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta förslag till detaljplan i juni 2006.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt mot nordost. Höjdskillnaden är cirka två meter. Två mindre kullar vilka höjer sig ungefär en meter finns. Vid en inventering av trädgårdens växter, utförd av Magnus Lidén, Botaniska trädgården i juni 2006, återfanns ett sextiototal arter varav många är ängsväxter. På de båda kullarna fanns rika bestånd av blåsippor och gullvivor, och i den västra delen av trädgården är den ovanliga lundsmörblomman rikt företrädd. Inom planområdet växer ett nittiototal träd av olika slag; björk, alm, lönn, lind, äpple och ek. Längs Villavägen står stora hästkastanjer vilka utgör en viktig del av det lummiga gaturummet som är karaktäristiskt för området.

För träden längs Villavägen och Thunbergsvägen ges i detaljplanen utökad lovplikt för fällning. Vid fällning ska träden återplanteras. Gårdsplanerna framför byggnaderna får inte asfalteras. Viktigt är att val av markbeläggning tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värde.

Geologi och geoteknik

Marken inom planområdet består av glaciallera. Ingen geoteknisk undersökning har utförts.

Radon

All mark innehåller tillräckligt med radon för att kunna ge höga inomhushalter. All nybyggnation ska därför ske på ett radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

De två villorna som ligger inom planområdet utgör, tillsammans med de två grannhusen vid Villavägen, Uppsalas första egentliga villaområde. Professorn i fysiologi, Frithiof Holmgren, fick i början av 1880-talet en bit mark väster om Botaniska trädgården som han lät stycka i fyra tomter, vilka fick namnen Åsen (Villavägen

1D), Tomtebo (Villavägen 3), Lyckan (Villavägen 5) och Friden (Villavägen 7). Vid mitten av 1880-talet uppfördes villor på tomtarna i en fri och dekorativt utformad villaarkitektur som väl speglade sin tids ideal. De spaciösa villorna hade stora parkliknande trädgårdsanläggningar vilka stod i kontrast med det flacka jordbrukslandskapet. (Sammanfattning ur Bostadsbyggande i Uppsala 1900-1950 - en aspekt på folkhemmets framväxt av Carl Erik Bergold)

De fyra villorna nyttjades länge som institutionsbyggnader, men idag innehåller Tomtebo och Friden kontor medan Lyckan står tom. Villa Åsen består idag av gästbostäder för utländska forskare. Av villorna är det endast Tomtebo som, troligtvis, har kvar sitt ursprungliga utseende. Trots detta utgör de som helhet en relativt välbevarad villamiljö från 1880-talet.

För att kulturmiljön inte ska påverkas negativt är det viktigt att tillkommande bebyggelse väl anpassas till den befintliga avseende volym och struktur.

Bebyggelse

Villavägen 3, Tomtebo

Det före detta bostadshuset i trä med plåttak uppfördes omkring 1885. Exteriört har få förändringar gjorts sedan uppförandet. Ett skärmtak i samma stil som den övriga byggnaden tillfogades 1998 på den södra kortsidan. Invändigt har ombyggnader gjorts, dels 1926 enligt ritningar av Gunnar Leche, och dels 1976 enligt ritningar av Matell arkitekter AB. Byggnaden fick en ny färgsättning 2006 efter en diskussion mellan fastighetsägare, stadsbyggnadskontoret och Upplandsmuseet.

Bostadshuset på Villavägen 3 är av kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde varför det i planen ges bestämmelsen q_1 . Detta innebär att byggnaden inte får rivas, och att åtgärder inte får vidtas som förvanskar dess värde. Vid förändringar ska samråd ske med antikvarisk expertis.

Det före detta uthuset uppfördes samtidigt som bostadshuset och genomgick en ombyggnad 1926, också enligt ritningar av Gunnar Leche. Under 2006 byggs detta hus om till bostadshus innehållande två lägenheter. Ombyggnaden innebär bland annat upptagande av takkupor och att byggnadens klassiserande portik byggs in.

Denna byggnad bildar tillsammans med huvudbyggnaden en helhet som är viktig att bevara. Därför ges byggnaden bestämmelsen k_1 vilket innebär att de karaktärsskapande dragen som det brutna takfallet, den liggande träpanelen samt fönstersättningen ska beaktas vid ändring.

För att den upplevda helheten ska bibehållas är det även viktigt att färgsättningen överensstämmer med huvudbyggnaden. Vid nybyggnation gäller bestämmelsen f_1 som säger att det är viktigt att byggnadsvolymen är densamma som idag, och att färgsättningen

överensstämmer med huvudbygganden. Däremot behöver en ny byggnads utformning inte vara bunden till den idag befintliga byggnadens utformning.

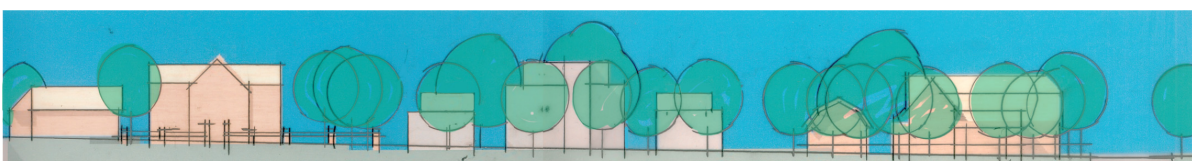
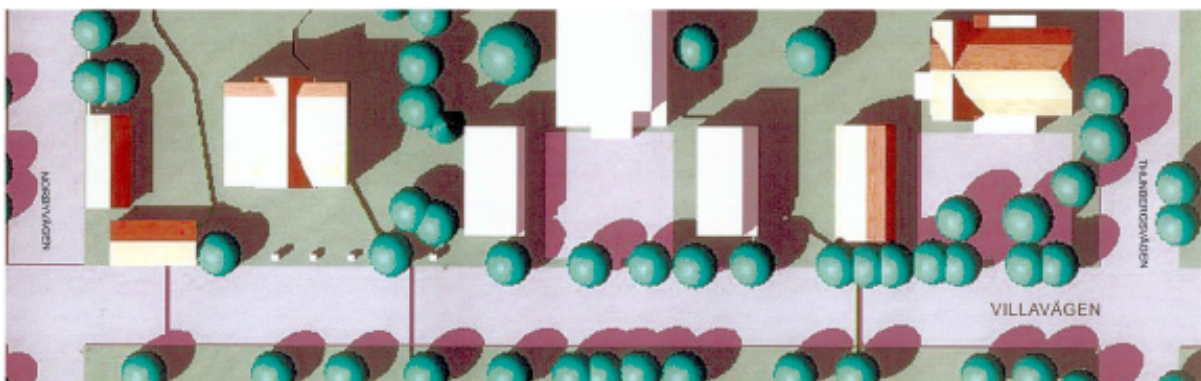
Villavägen 5, Lyckan

Den en och en halv våning höga reveterade villan med tegeltak uppfördes omkring 1885, troligtvis i samma stil som bostadshuset på Villavägen 3. Efter en genomfattande ombyggnad enligt ritningar från 1938 av Simon Lindsjö gick den ursprungliga karaktären förlorad. Uthusbyggnaden av trä med plåttak kom till samtidigt som bostadshuset.

De två befintliga husen på Villavägen 5 kan rivas. Planen medger att en större byggnad samt två mindre flygelbyggnader kan ersätta de befintliga.



Villavägen – vy mot norr, Boris Culjat arkitekter AB



Fasad mot Villavägen, Boris Culjat arkitekter AB

Den större byggnaden kan uppföras i fyra våningar med en högsta totalhöjd på 14,2 meter. Den tredje våningen ska vara indragen minst 2,5 meter från fasadliv på minst en av fasaderna, medan den fjärde våningen ska ha minst 2,5 meters indragning åt samtliga håll. Indragningarna är viktiga eftersom byggnaden annars skulle upplevas som alltför stor och därmed påverka den kulturhistoriska miljön negativt. Byggnaden kan även ha burspråk i två våningar som upptar högst en tredjedel av varje fasads längd.

Flygelbyggnaderna kan ha en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter på minst en av långsidorna.

Ny byggnad vid Thunbergsvägen

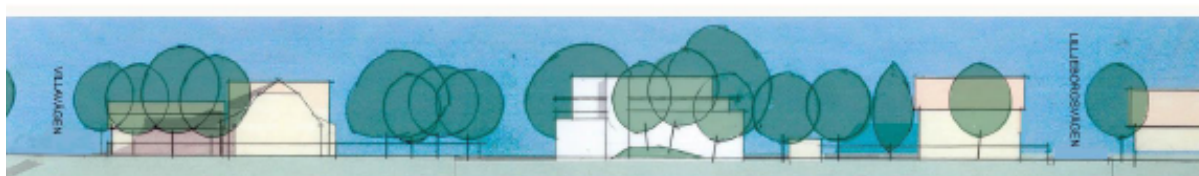
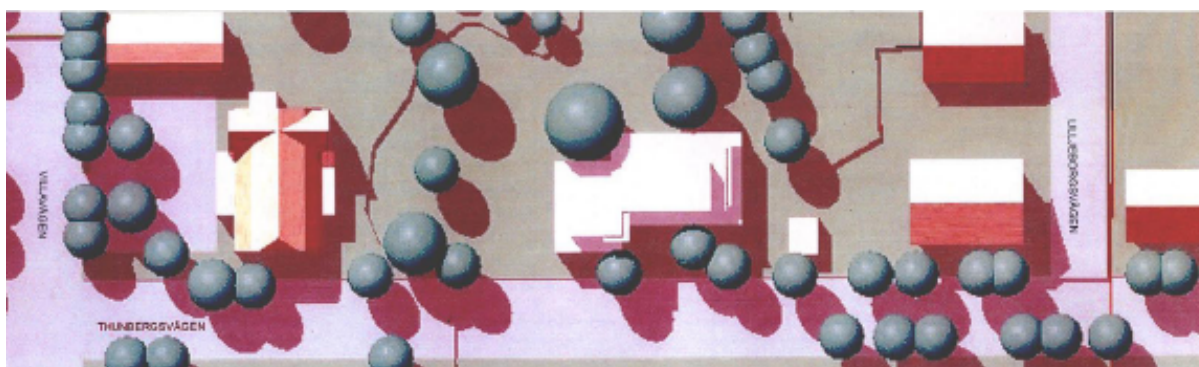
Byggrätten har en förskjutning för att möjliggöra ett bevarande av en större ek. Byggnaden kan uppföras i fyra plan med en högsta totalhöjd på 14,2 meter. Den tredje våningen ska vara indragen minst 2,5 meter från fasadliv. En fjärdedel av den totala fasadlängden kan undantas från en indragning. Den fjärde våningen ska också ha en indragning på minst 2,5 meter. Hälften av den totala fasadlängden kan här undantas från en indragning.



Thunbergsvägen – vy mot väster



Thunbergsvägen – vy mot öster



Fasad mot Thunbergsvägen

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram för del av kvarteret Blomman har tagits fram. Se separat handling!

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Offentlig service

Grundskola och fritidshem finns närmast i Bergaskolan vid Norbyvägen. Inom en kilometers radie finns flera förskolor.

Kommersiell service

Kommersiella verksamheter finns i Uppsala centrum ca en kilometer från planområdet.

Friytor

Park, lek och rekreation

Inom planområdet bibehålls större delen av den parkliknande trädgården. I kvarteret Blommans närhet finns flera parker såsom Carolinaparken, Botaniska trädgården, och Stadsträdgården.

Naturmiljö

Kvarteret Blomman har god tillgång till både promenadmark och närströvmark. Alldeles intill ligger bland annat kyrkogården och Botaniska trädgården, och i områdets närhet ligger även Stadsskogen och Ekebydalen vilka leder vidare till Hågadalen.

Trafik och trafiksäkerhet

Gång- och cykeltrafik



Del av cykelkartan 2006. Planområdet och Bergaskolan är markerade.

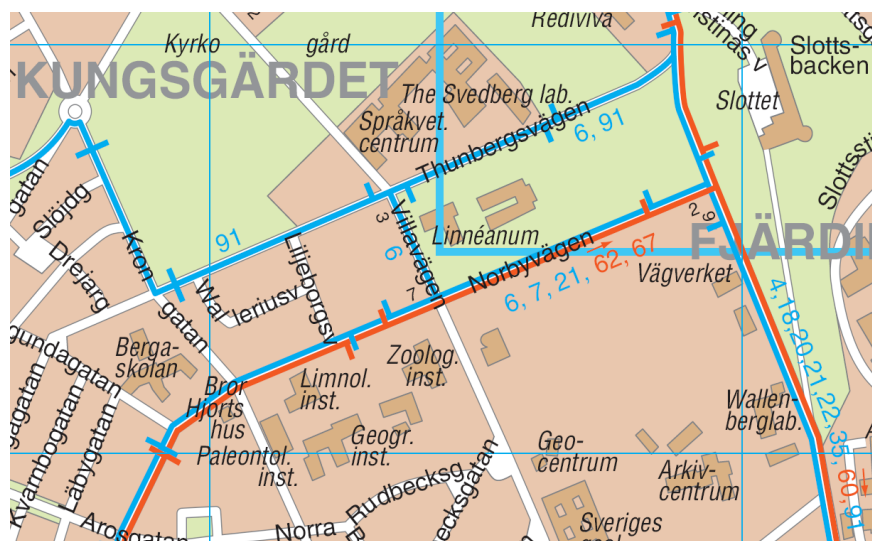
Thunbergsvägen, Villavägen och Norbyvägen från Lilljeborgsvägen fram till Dag Hammarskjölds väg har inga separata gång- och cykelvägar utan trafiken sker i körbanorna. I övrigt är området väl-försett med gång- och cykelvägar.

Skolvägar

Bergaskolan nås via Norbyvägen och Thunbergsvägen vilka båda har trottoarer. Kronbergsgatan, som är relativt hårt trafikerad, måste korsas för att nå skolan.

Kollektivtrafik

Vid Thunbergsvägen och Norbyvägen finns hållplatser för flera busslinjer.



Del av busslinjekartan för stadstrafiken i Uppsala.

Parkering och utfart

Utfart från fastigheterna idag sker mot Villavägen. Dessa kvarstår i detaljplanen. Vid Thunbergsvägen tillkommer en utfart för den nya byggnaden. Växter och staket vid en utfart mot Thunbergsvägen bör ej överstiga 80 cm i en sikttriangel som mäter 2,5 meter från gångbanan.

Idag sker parkering på gårdsplanerna kring de befintliga byggnaderna. Jämfört med idag ger planen möjlighet till ett färre antal parkeringsplatser i markplan. Enligt parkeringsnormen för Uppsala krävs 0,8 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär, om bygggrästen utnyttjas till fullo, att parkeringsplatserna i markplan inte räcker till. Parkeringsgarage bör därför finnas under tillkommande bebyggelse.

Cykelparkering

Cykelparkering kan anordnas på gårdsplanerna. Cykelförråd bör även finnas i tillkommande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Värmeförsörjning

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El, Tele och Bredband

Om den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet är det befintli-

ga elnätets kapacitet tillräcklig. I annat fall krävs en utbyggnad av elnätet. Hur stor utbyggnad av nätet som krävs beror på effektbehovet, men minst en ny nätstation behövs.

Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga telenätet.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning bör framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Komplementbyggnader ska kunna vara gemensamma uppsamlingsställen respektive hämtställen för hushållens avfall. Utrymmen för avfall bör medge möjlighet till framtida utökning av fastighetsnära hämtning av avfall med producentansvar.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Enligt den trafikbullerkartläggning som J & W akustikbyrå gjorde 2002 är den ekvivalenta bullernivån vid Thunbergsvägens södra sida mellan 55-60 dB(A). Den maximala bullernivån är på samma sträcka mellan 81-85 dB(A). De båda värdena överstiger Boverkets rekommenderade riktvärden något.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Förslaget till detaljplan för del av kv. Blomman är förenligt med Översiktsplan för Uppsala stad 2002, och strider inte heller mot bestämmelserna i miljöbalken.

BARN- KONVENTIONEN

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

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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. För att kommunen skall kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning ut-

ifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

I den behovsbedömning som gjorts i samband med planen för del av kv. Blomman gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Den samlade bedömningen för detta är:

- Detaljplanens markanvändning förblir densamma som i den nu gällande planen.
- Detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden. Detaljplanen följer de riktlinjer som ställts upp gällande riksintresset (C 40 A), kulturmiljöområdet (U 20).
- Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen. Följs de bestämmelser som gäller för byggnation inom detta område leder ett genomförande av planen inte till en betydande miljöpåverkan. I övrigt berör planen inga områden av betydelse för hushållning med natur- eller samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Detaljplanen leder inte till några ökade störningar till omgivningen. De beräknade ljudnivåerna från Thunbergsvägen överstiger de rekommenderade gränsvärdena något. Den planerade bygganden vid Thunbergsvägen måste därför utformas så att en tyst sida, enligt Boverkets riktlinjer, uppnås.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Behovsbedömningen har samråtts med länsstyrelsen vars yttrande inkom stadsbyggnadskontoret 2006-10-26. Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

PLANENS KONSEKVENSER

Vegetation

Ett genomförande av planen leder till att vissa av de träd som finns inom planområdet kommer att försvinna. Det gäller framför allt den grupp av björkar som står kring den lilla kullen vid Thunbergsvägen. Eftersom fler människor kommer att bo inom området och därmed utnyttja trädgården, kommer den befintliga växtligheten att påverkas negativt, dock inte träden.

Klimat

Solinstrålning

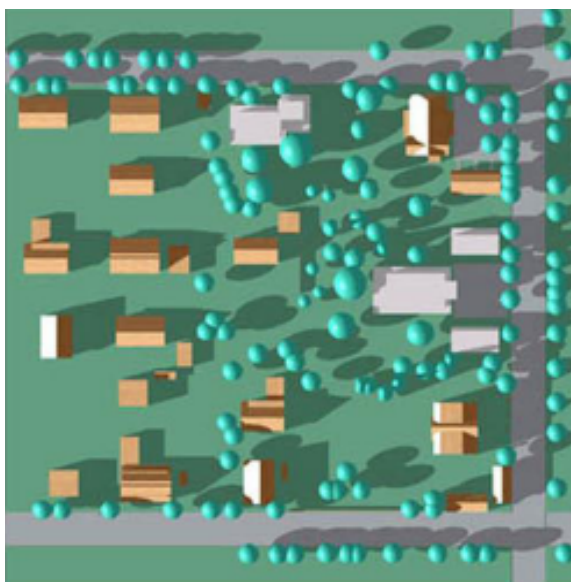
Planförslaget innebär inte någon besvärande skuggning. Det är främst den egna fastigheten som skuggas av de föreslagna byggnaderna.



21 mars och 21 september kl 09.00



21 mars och 21 september kl. 12.00



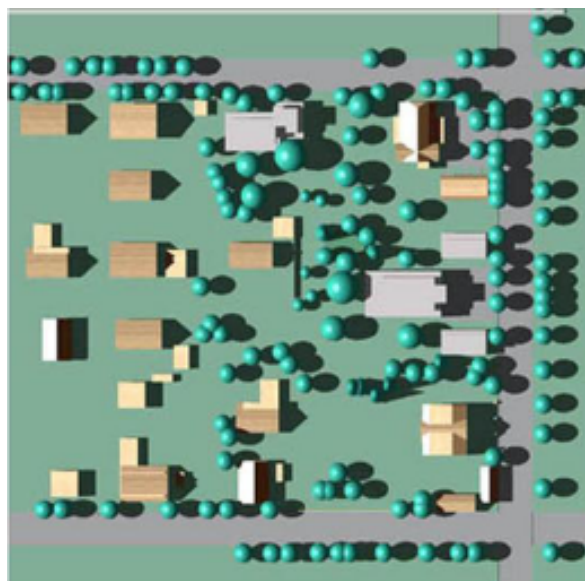
21 mars och 21 september kl. 15.00



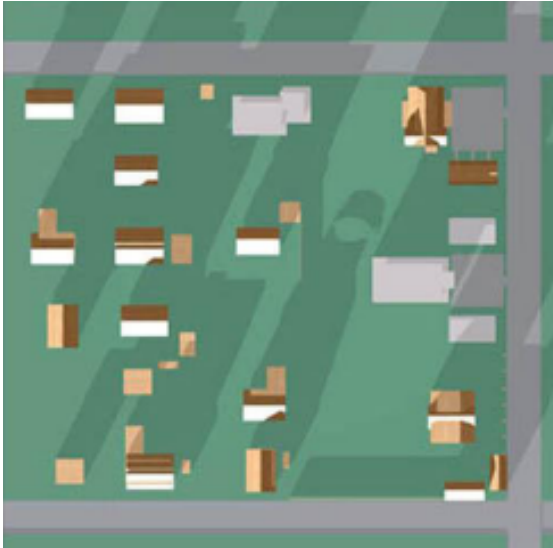
21 juni kl. 09.00



21 juni kl. 12.00



21 juni kl. 15.00



21 december kl. 12.00 (Kl 10 och 15 ingen sol)

Trafik

Biltrafiken på Thunbergsvägen och Villavägen kommer att öka något i planområdets närhet. Ett genomförande av planen kommer dock inte påverka den totala trafikmängden på dessa gator i större omfattning.

Hälsa

Buller och vibrationer

Den nya bebyggelsen förväntas inte resultera i en sådan trafikökning att det påverkar buller- och vibrationsnivåer.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras genom att befintliga träd vid Thunbergsvägen ersätts med en två till fyra våningar hög byggnad. Vid Villavägen sker en förtätning av bebyggelsen, som dels blir något högre än den befintliga, och dels utökas med en byggnad. Förtätningen förväntas dock inte påverka stadsbilden negativt.

Kulturmiljö

Ett genomförande av planen medför att en av de fyra ursprungliga villorna, Lyckan, rivs. Området som helhet är kulturhistoriskt intressant, men denna villa har genom åren blivit starkt förändrad varför en rivning inte anses påverka kulturmiljön negativt. Den nya bebyggelsen förväntas inte heller påverka kulturmiljön negativt, dels eftersom den anpassas volymmässigt och strukturellt till den befintliga bebyggelsen, och dels eftersom större delen av den parkliknande trädgården kommer att bevaras.

Uppsala kommuns miljöprogram

Detaljplanen följer de intentioner som finns i Uppsala kommuns miljöprogram gällande god bebyggd miljö.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i en stadsdel med främst villabebyggelse. Den nya bebyggelsen, som kommer innehålla lägenheter, kan vara ett komplement till det befintliga bostadsbeståndet.

Nollalternativ

Om den föreslagna planändringen inte kommer till stånd kan inte nybyggnadsprojektet genomföras. Eftersom nu gällande detaljplanen säger att endast en huvudbyggnad, innehållande högst två lägenheter, får uppföras per fastighet är det inte möjligt att komplettera med ytterligare bostadshus. Rivningslov skulle inte ges för huvudbyggnaden på fastigheten Kåbo 24:13, varför en möjlig förändring vid ett nollalternativ skulle vara att bostadshuset på Villavägen fem rivs och ersätts med ett nytt.

Ett annat scenario är att fastigheten Kåbo 24:4 styckas varmed en ny fastighet bildas vid Thunbergsvägen. Med gällande plan är det då möjligt att uppföra en byggnad innehållande maximalt två lägenheter vid Thunbergsvägen. Eftersom villa Lyckan inte besitter något rivningsförbud är det med gällande plan möjligt att riva denna och ersätta med en ny byggnad, också innehållande maximalt två lägenheter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har andra kommunala förvaltningar bidragit med information. Byggherren har genom sin konsult, Boris Culjat Arkitekter AB, tillhandahållit skisser som underlag för arbetet. Magnus Lidén, Botaniska trädgården, har gjort en inventering av planområdets flora.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2006
Reviderad i april 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

Samråd	2006-11-16
Utställning	2007-04-19

Antagen av byggnadsnämnden	2007-07-12
Laga kraft	2009-03-05

Detaljplan för
Del av kv Blomman
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen för del av kv. Blomman förväntas antas av Byggnadsnämnden i april 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

EKONOMI

Planekonomi

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

Eventuella förändringar av befintliga el- och fjärrvärmeanläggningar bekostas av byggherren. Utsättning av kablar och ledningar ska begäras innan arbetet sätts igång. Befintliga fjärrvärmeanläggningar och elledningar ska hållas tillgängliga för Vattenfall under hela byggtiden.

Avgift för anslutning till vatten- och avloppsanläggning ska betalas enligt gällande taxa.

UTREDNINGAR

Buller

En trafikbullerkartläggning utfördes av J & W akustikbyrå 2002. Eventuella nya bullerberäkningar bekostas av byggherren. Kostnader för eventuella bulleråtgärder ska belastas exploatören.

Geoteknisk underökning

Inför bygglov och byggprojektering måste geotekniska underökningar genomföras.

Masshantering

Ett genomförande av planen kan ge ett visst överskott av jordmassor. Dessa kan köras till godkänd deponi eller efter anmälan till

miljö- och hälsovårdsnämnden användas till anläggningsändamål.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har andra kommunala förvaltningar bidragit med information. Byggherren har genom sin konsult, Boris Culjat Arkitekter AB, tillhandahållit skisser som underlag för arbetet. Magnus Lidén, Botaniska trädgården, har gjort en inventering av planområdets flora.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2006
reviderad i april 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

Samråd	2006-11-16
Utställning	2007-04-19

Antagen av byggnadsnämnden	2007-07-12
Laga kraft	2009-03-05