

Handläggare
Jenny Andreasson
018-727 47 52

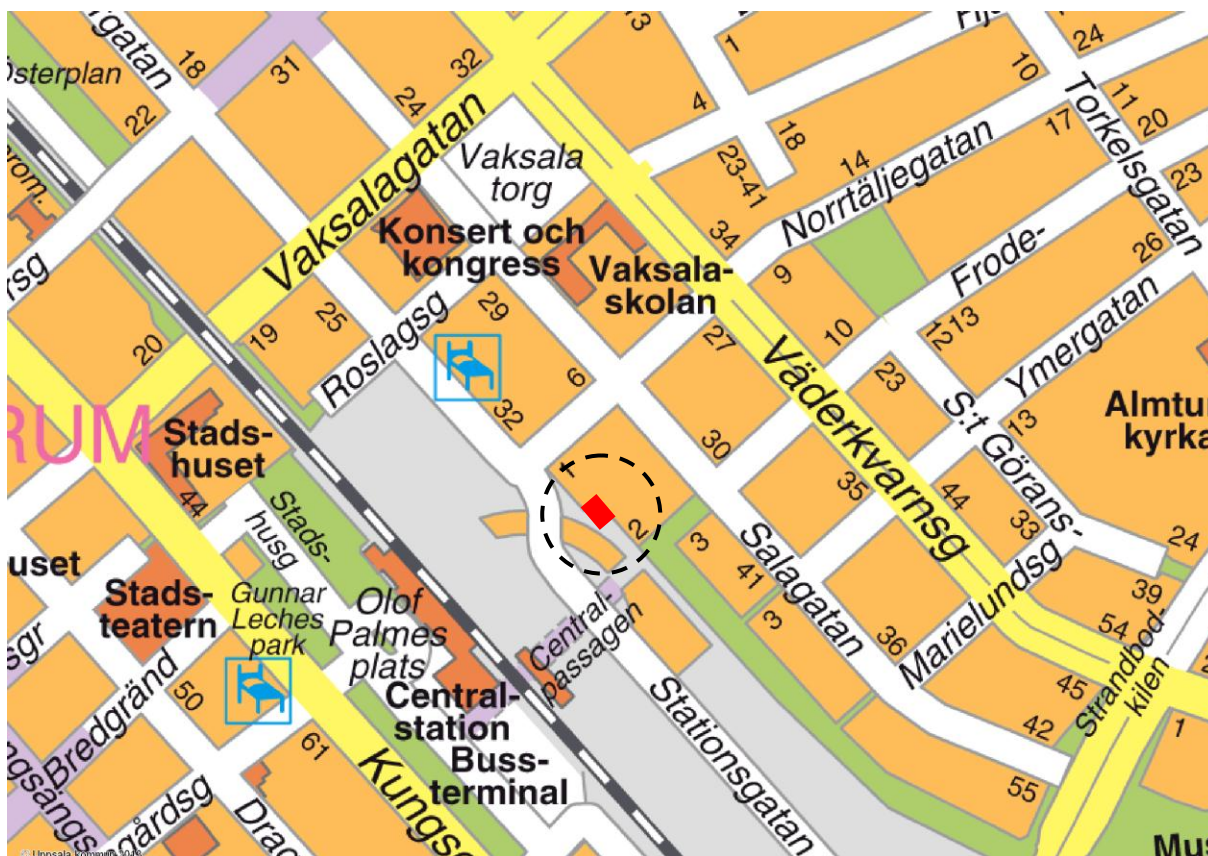
Diarienummer
PBN 2013-000252

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Uppsala resecentrum, Fålhagen 1:32

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-03-13



Planområdet är markerat med röd rektangel, placerad i en svart streckad cirkel.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BEHOVSBEDÖMNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
Andra kommunala beslut	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Stadsbild	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska åtgärder	10
Ekonomiska åtgärder	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	10
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	11
PLANENS KONSEKVENSER	11
Nollalternativ	11

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren. Situationsplan och illustrationer har utförts av Tema Landskapsarkitekter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny nätstation, för att säkerställa elleverans till en befintlig hotellbyggnad på fastigheten Fålhagen 69:1. Hotellbyggnaden har genom ett tidsbegränsat bygglov sin elleverans via en tillfällig nätstation som står på fastigheten Fålhagen 1:32. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2014-10-01.

Detaljplanen anger ett E-området om cirka fem gånger åtta meter för en permanent placering av den nya nätstationen inom fastigheten Fålhagen 1:32.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda. Planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Då det är en mindre förändring som görs inom planområdet kommer detaljplanen ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan för staden och kommunen i ett större perspektiv.

Med utgångspunkt i ovanstående är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Uppsala resecentrum, Fålhagen 1:32, inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 inte krävs.

Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som en del av detaljplanen. Länsstyrelsen har inte framfört någon erinran angående behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

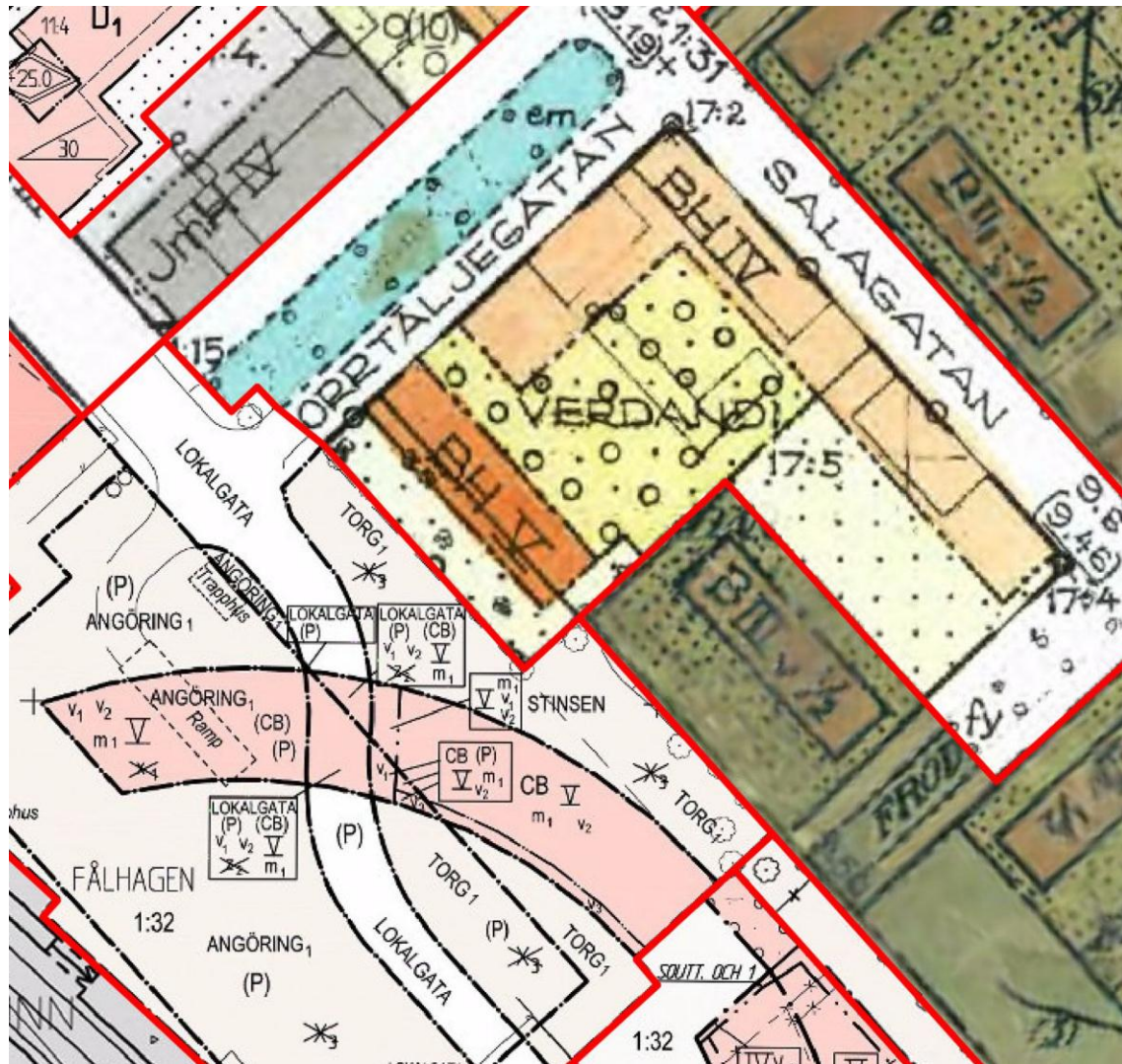
Översiktsplan

Detaljplanen följer översiktsplanen för Uppsala.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av Uppsala Resecentrum (dnr 2004/20095) som vann laga kraft 2005-07-19 och ändring genom tillägg till detaljplan för parkeringsgarage vid Resecentrum m.m. (2009/20006-1) med laga kraft 2009-07-10. Dessa planer anger att användningen av marken ska vara entrétorg med publik verksamhet där cykelparkering får anläggas. Genomförandetiden går ut 2015-07-19.

Motivet till att göra en ny detaljplan inom löpande genomförandetid är att det är av stor allmän vikt att elförsörjningen till omkringliggande fastigheter kan säkerställas. Förutsättningarna för placering och kapacitet för nätstationen har ändrats på ett sätt som inte kunde förutses vid framtagandet av den gällande detaljplanen. I planarbetet för den gällande planen bedömdes att elförsörjningen till fastigheten Fålhagen 69:1 kunde säkerställas via en nätstation belägen vid spåren längre söder ut. Senare har istället behov av ytterligare en nätstation uppkommit. För att nätstationen ska kunna försörja fastigheten Fålhagen 69:1 på ett resurseffektivt sätt måste den också stå i närheten av fastigheten.



Karta som visar gällande detaljplaner.

Andra kommunala beslut

Bygglov med liten avvikelse från gällande detaljplan beviljades av plan- och byggnadsnämnden i juli 2012 för att uppföra en permanent nätstation inom det aktuella planområdet. Efter överklagan från en bostadsrättsförening på angränsande fastighet upphävde länsstyrelsen nämndens beslut.

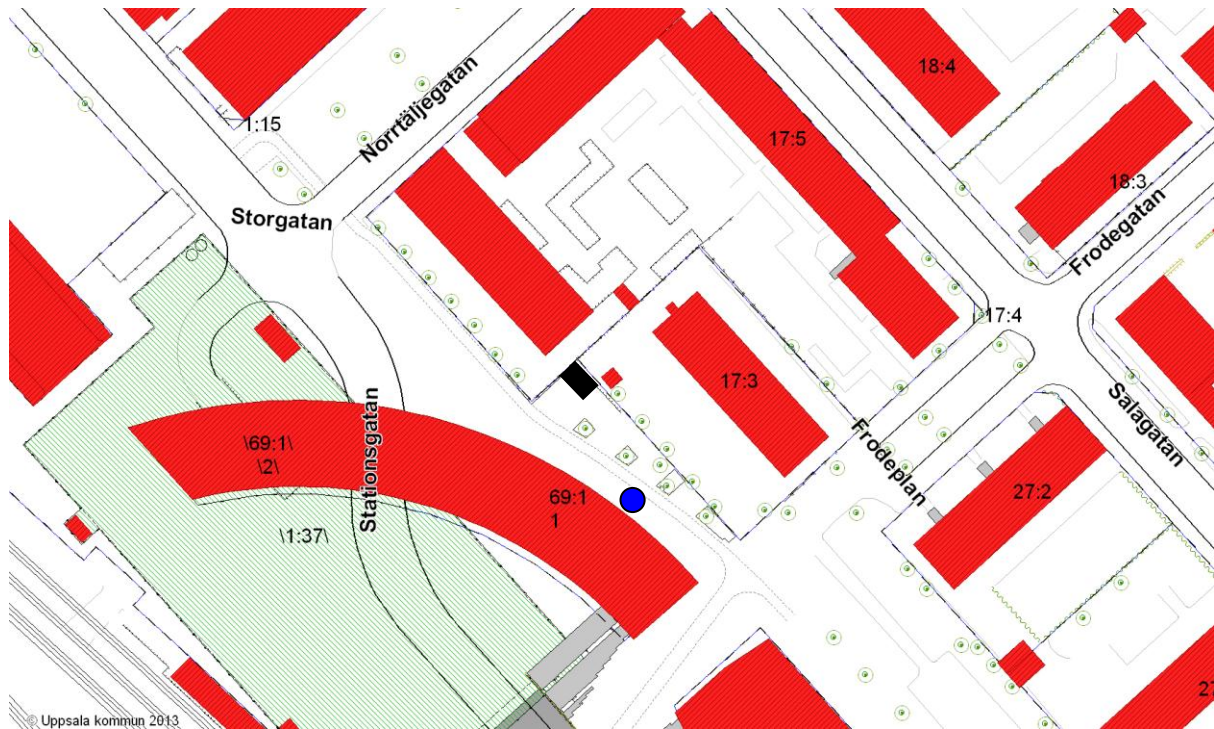
Hotellbyggnaden har idag sin elleverans via en tillfällig nätstation som står på fastigheten Fålhagen 1:32. Nätstationen står uppförd med hjälp av ett tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2014-10-01.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger på norra sidan om Hotell Radisson Blu i förlängningen av Storgatan. Planområdet ligger intill en befintlig stödmur och gränsar till fastigheterna Fålhagen 17:3 och Fålhagen 17:5.



Planområdet är markerat med svart rektangel. Blå prick markerar den tillfälliga nätstationens placering.

Areal

Planområdet omfattar E-områdets storlek, cirka 40 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Fålhagen 1:32 ägs av Uppsala kommun. Den angränsande fastigheten Fålhagen 17:3 ägs av bostadsrättsföreningen Verdandi och Fålhagen 17:5 ägs av bostadsrättsföreningen Verdandigården. Fastigheten Fålhagen 69:1 ägs av Uppsala Akademiförvaltning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Stadsbild

Hotellbyggnaden Radisson Blu söder om planområdet uppfördes 2012 på en stor grusplan som tidigare var cykelparkering. Byggnaden står delvis på pelare och fasaden består av skifferliknande granitkeramikplattor. Strax efter hotellet uppfördes också kontorsbyggnaden på Stationsgatan 12. De nya byggnaderna förändrade kraftigt stadsbilden i området till en tätare, mer urban struktur, och det torg där planområdet är beläget iordningställdes. I öster angränsar planområdet till ett område med särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt kommunfullmäktiges beslut i november 1988. I området finns en representativ 1910- och 1920-talsbebyggelse med ett betonat och väl hanterat formspråk. I direkt anslutning till planområdet ovanför en stödmur i nordost ligger ett flerfamiljshus från 1920-talet i fyra våningar med vit putsfasad. Direkt norr om planområdet finns 1960-talsbyggnader i gult tegel uppförda i fem våningar kring en gård.

Stadsbilden kommer knappt att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. En del av allmän plats kommer att övergå till ett E-område om cirka 5 gånger 8 meter.

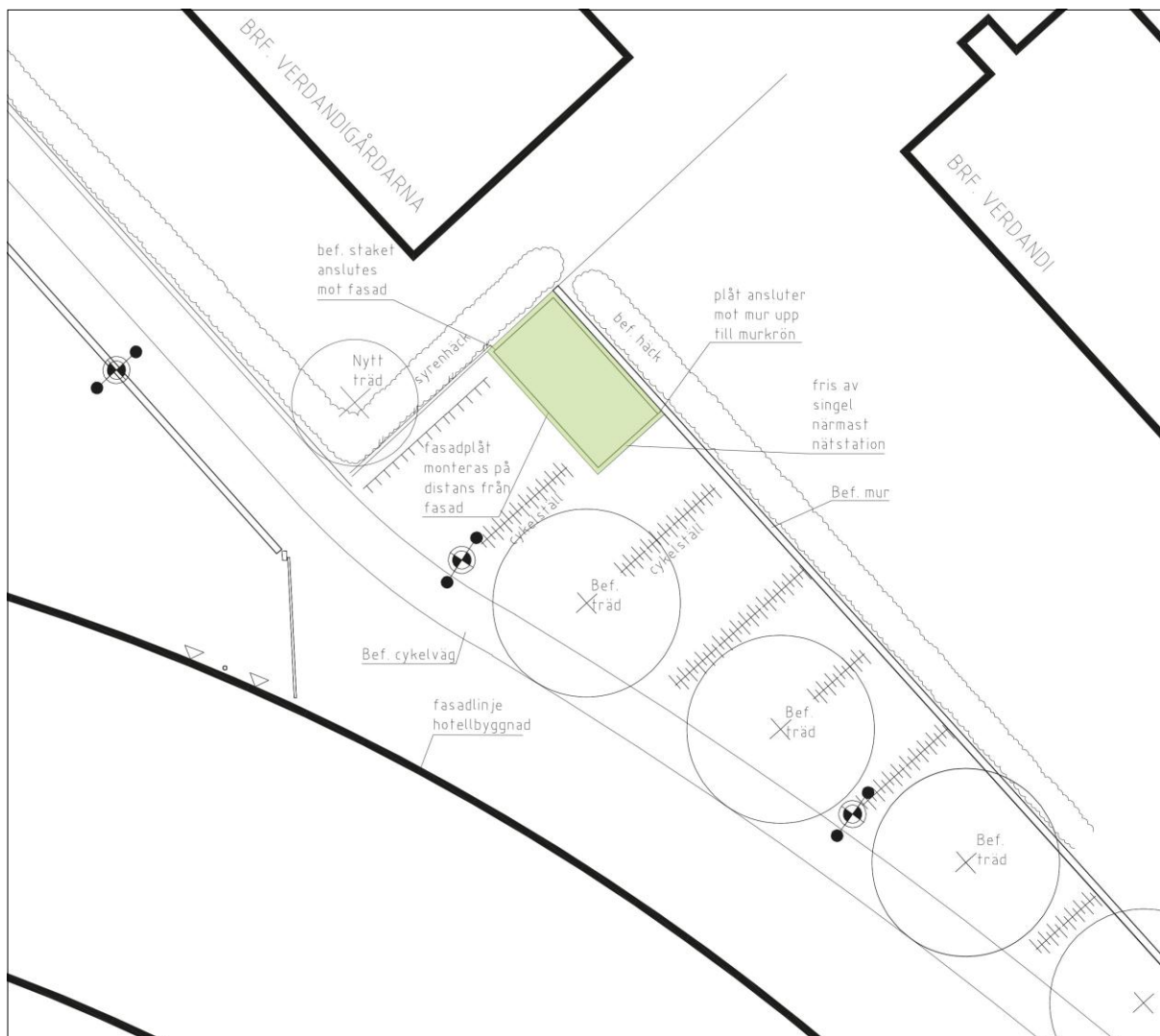
Bebyggelse och gestaltning

- E Teknisk anläggning får uppföras. Cykelparkering får anläggas inom E-området på nätstationens långsida, men ska kunna lyftas undan vid behov vid de tillfällen arbete ska utföras vid nätstationen. Planen ska säkerställa elleverans till den befintliga hotellbyggnaden på fastigheten Fålhagen 69:1. E-området ska vara fem gånger åtta meter stort för att klara kraven för utrymningsväg när dörrar på nätstationen är öppna.



Byggnader får inte uppföras.

- f₁ Fasaderna ska uppföras i cortenstål med perforerat mönster som belyses bakifrån. För att den tekniska anläggningen ska passa in i det urbana sammanhanget ska den vara bearbetad i hög grad och vara uppförd i ett fasadmateriäl som redan finns i omgivande utformning av platsen.
- f₂ Taket ska beläggas med fetbladsväxter eller likvärdigt. Taket syns framför allt från intilliggande bostäder och smälter med hjälp av ett grönt tak visuellt in med dess gräsbevuxna gårdar. Ett grönt tak kan också visuellt kopplas ihop med befintliga planteringar på torget.



Situationsplan där nätstationen är markerad med grönt. Utförd av Tema landskapsarkitekter.



Illustration som visar fasad utförd i cortenstål med exempel på mönster. Illustrationen är utförd av Tema landskapsarkitekter.



Illustration som visar alternativt mönster i fasad. Illustrationen är utförd av Tema landskapsarkitekter.



Illustration som visar upplyst fasad kvällstid. Illustrationen är utförd av Tema landskapsarkitekter.



Illustration som visar nätstationens växtklädda tak sett från byggnaden på fastigheten Fålhagen 17:5. Illustrationen är utförd av Tema landskapsarkitekter.

Hälsa och säkerhet

Vattenfall har utfört en mätning av magnetfältet kring en likvärdig nätstation som den som kan uppföras inom planområdet. Magnetfältet minskar kraftigt med varje meter från stationen och är jämförbart eller lägre än magnetfält kring vanliga hushållsapparater såsom mikrovågsugnar och dammsugare. Fyra meter från stationen uppmäts ett magnetfält på 0,2 µT. Det är det avstånd där närmaste bostadshus är beläget. Magnetfältet kring den planerade nätstationen bedöms inte innebära en hälsorisk för människor som bor eller vistas i närheten.

Nätstationen kan avge ett visst ljud och det åligger verksamhetsutövaren att följa Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

Teknisk försörjning

När den nya stationen har uppförts kommer förhållandet för dagvattnet att bli liknande som innan, då hela planområdet är hårdgjord. Nätstationens växtklädda tak fördröjer en del dagvatten, vilket kan förbättra situationen till viss del. Dagvattnet kommer rinna till befintlig dagvattenbrunn.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

Ett köpteavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och Vattenfall Eldistribution AB där Vattenfall köper E-området. Alternativt ska ett markkupplåtelseavtal upprättas mellan parterna.

Avtal ska upprättas mellan Vattenfall och bostadsrättsföreningen Verdandigården för att reglera åtgärder som Vattenfall ska bekosta på Verdandigårdens bostadsgård. Dessa åtgärder innefattar plantering av ett träd som syftar till att skapa ett nytt blickfång i stadsrummet samt skapa rumslig åtskillnad mellan torget med nätstationen och bostadsrättsföreningens gård.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Om marken överläts till Vattenfall Eldistribution AB ska en ny fastighet bildas för E-området.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

40 m² övergår från allmän plats till E-område.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att den tidigare detaljplanen fortsätter att gälla. Detta innebär att en permanent placering av nätstation inte kan anordnas. Den nätstation som står på tillfälligt bygglov i närheten av planområdet måste flyttas den 1/10-2014 då bygglovets löper ut. Det blir svårt att säkerställa elleveransen till hotellbyggnaden på Fålhagen 69:1.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala 2014-02-13

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Jenny Andreasson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga Kraft

2014-02-13
2014-03-13