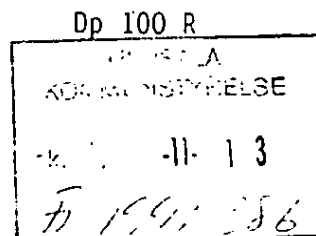


NYBY CENTRUM
KV TOPELIUS OCH KV KASTELLBERGET
UPPSALA KOMMUN



BESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 100 R betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

PLANENS SYFTE Syftet med planläggningen är att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av Nyby Centrum i kv Kastellberget med centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder. Planen innehåller även kompletterande bostadsbebyggelse i kv Topelius och söder om Topeliusgatan. I den norra delen av Kastellparken möjliggör planen ett så kallat gruppboende.

I planens syfte ingår att arbetsplatser av ej störande karaktär får anordnas inom bostadskvarter.

PLANDATA Lägesbestämning.

Planområdet är beläget på kv Topelius och kv Kastellberget samt söder om Topeliusgatan och i den norra delen av Kastellparken.

Areal.

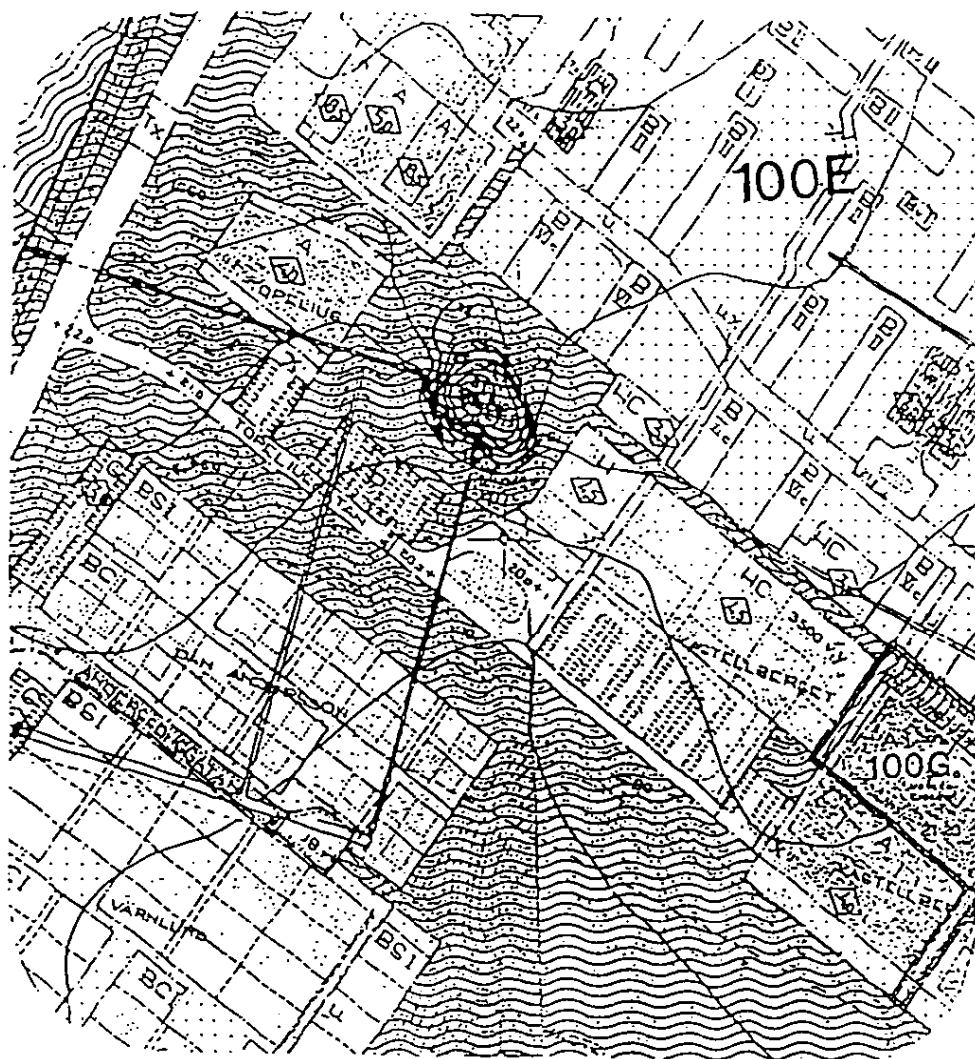
Planområdet omfattar ca 4,5 ha.

Markägoförhållanden.

Fastigheterna Gamla Uppsala 21:20, 21:5, 21:58 och 94:2 ägs av Uppsala kommun. Fastigheten 94:1 ägs av Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 20.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Fastighetsnämnden har 1988-03-03 uttalat sig positivt till en framställning från Riksbyggen om att få förvärva den aktuella marken.

Inom området gäller Dp 100 E fastställd av LS 1976-06-18.



Gällande plan

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1990-94 finns kv Topelius med 50 lägenheter. Nyby Centrum i kv Kastellberget har lagts till planuppdraget för att i samband med bostadskompletteringen få en upprustning av centrumanläggningen.

Under planarbetet har byggherren med konsult arbetat med utredning kring behoven av utbyggnad i Nyby Centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur.

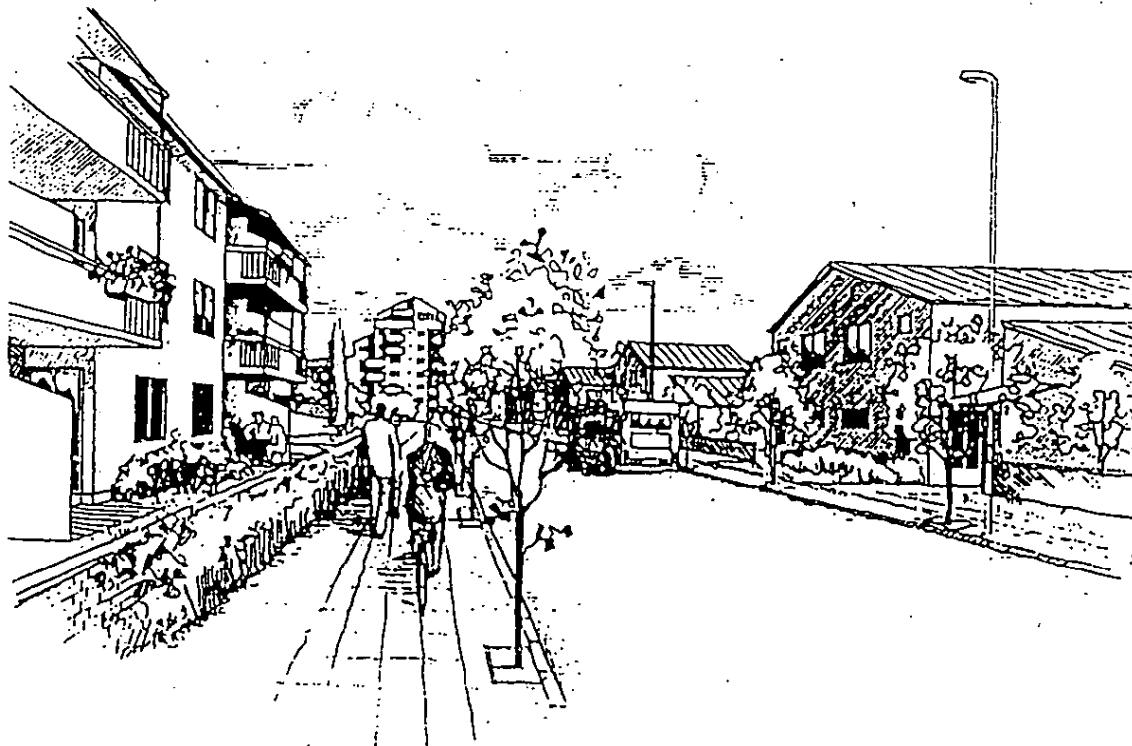
Planområdet är delvis beläget på befintlig parkmark. Större delen av denna parkmark består av gräsytor. En rad planterade träd längs Topeliusgatan planeras att flyttas. Inom kvarteret för gruppboende finns en del uppvuxna träd som behöver fällas i samband med bebyggande av tomten.

Geotekniska förhållanden.

Av tidigare utförda grundundersökningar i området framgår att marken runt det centrala höjdpartiet består av lera med varierande mäktighet. Största lerdjupet uppskattas till drygt tio meter. Tyngre byggnader grundlägges lämpligen med stödpålning medan lättare byggnader möjligen kan grundläggas utan pålning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

På grundkartan är "kullens" topp markerad med R. Fornlämningen har nr 216 i fornlämningsregistret och togs bort redan 1973. Den borttagna fornlämningen bestod av stensättningar från järnåldern. Eventuellt finns här äldre boplatslager kvar.



Från Topeliusgatan mot Nyby centrum.

Bebyggelse.

Bostäder

Fyra nya kvarter med bostäder föreslås i planen. Kv Topelius föreslås bebyggas med ca 45 st lägenheter i tre- och fyrvåningshus. Lägenheterna i kvarteret skall eventuellt upplåtas till någon form av äldreboende.

Söder om Topeliusgatan föreslås fem parhus i två våningar med 10 st lägenheter. I det norra hörnet av Kastellparken innehåller planen plats för ett kvarter med 14 st lägenheter för gruppboende i en envåningsbyggnad. Nyby centrum i kv Kastellberget utökas med bl a ca 45 st lägenheter i en-tre-fyra och åttavåningsbyggnad. Sammanlagt innehåller planförslaget ca 114 st lägenheter.

Arbetsplatser

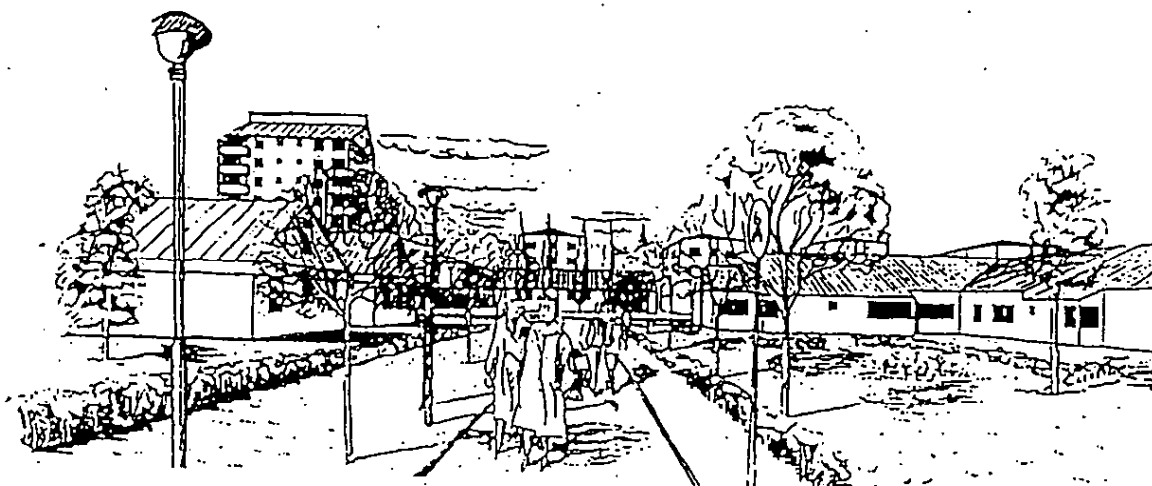
Av de befintliga lokalerna, ca 3500 kvm, för centrumfunktioner i kv Kastellberget rivs 1000 kvm och centrum utökas med ca 2600 kvm samt ca 1600 kvm för vård.

Gestaltning

I kvarteret Topelius har husen placerats i förhållande till kullen så att en rumsbildning skapas.

Kullen skall åtminstone i vissa riktningar fortfarande kunna fungera som källbacke. Parhusen längs Topeliusgatan bidrar till en intimare mer stadsmässig entré till Nyby Centrum än den idag lite ödsliga öppenheten vid infarten. Bebyggelsen i centrum behålles i princip i sin nuvarande utbredning men ökas i höjd i vissa delar. Åttavåningsbyggnaden skall markera centrumanläggningen.

Gruppboendet i Kastellparken är placerat i en vinkelbyggnad så att gården ligger insynsskyddat från parken och i fördelaktiget väderstreck.

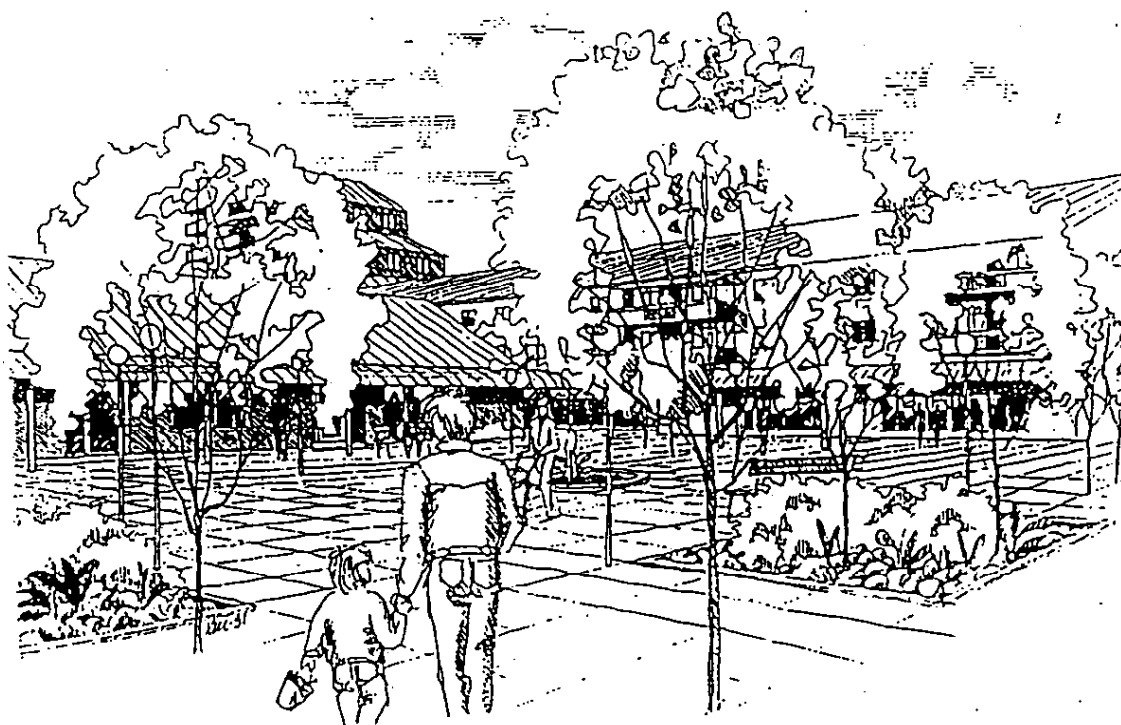


Från Kastellparken mot Nyby centrum.

Offentlig service

Större delen av de nytillkommande lägenheterna planeras som speciallägenheter i någon form, för t ex äldre och studerande.

Området har ansetts lämpligt för äldreboende eftersom Nyby servicehus finns i närheten och en vårdscental ligger inom planområdet. Angränsande till planområdet finns även daghem, fritidshem och skola. Dessa är dock för närvarande fullt utnyttjade. Inom planområdet finns en ungdomsgård, lokal för kvarterpolis, ett församlingshus mm.



Från torget i Nyby centrum.

Kommersiell service

Den befintliga servicen med matvarubutik, post, kiosk, damfrisering mm beräknas finnas kvar i Nyby centrum efter ombyggnaden. Dessutom tillkommer ca 1600 kvm för nya centrumfunktioner. Bl a har apoteket visat ett visst intresse av nya lokaler i Nyby centrum.

Tillgänglighet

Eftersom området planeras delvis speciellt för äldre skall detta beaktas t ex vid markplanering så att trevliga sittmöjligheter anordnas längs gångstråk osv. Markerade förhöjda övergångsställen som verkar farddämpande på trafiken skall anordnas på Topeliusgatan.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten. Tillgången på skyddsrum är god i närbelägna höghus varför det sannolikt ej blir krav på att bygga ytterligare skyddsrum. Frågan avgörs dock genom att skyddsrumsbeked sökes i vanlig ordning, lämpligen strax innan detaljprojekteringen påbörjas.

Lek och rekreation.

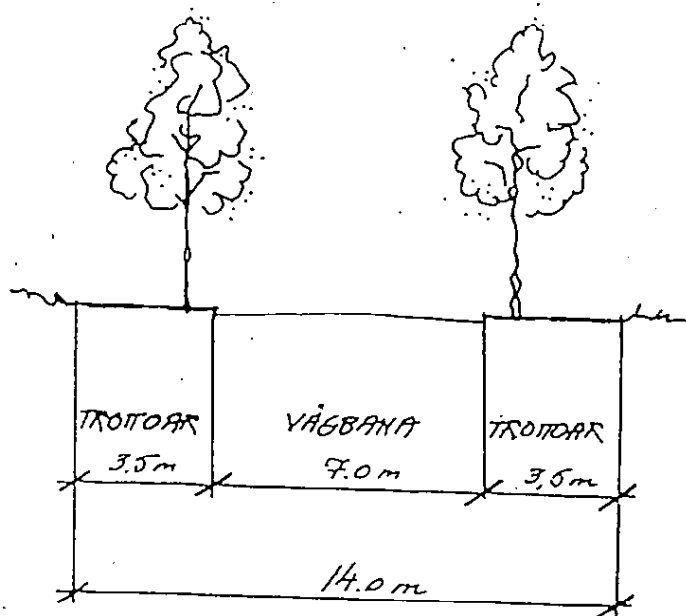
Inom området finns en ca 8 m hög kulle som markerar sig tydligt i den för övrigt nästan helt platta omgivningen. Kullen uppskattas och används året runt. Funktioner vintertid för pulkaåkning mm beräknas kunna fortgå även efter planens genomförande. Markplaneringen av parken vid kullen kan underlätta användningen av kullen med t ex en 'motbacke' längs Topeliusgatan och gångstråket.

Kastellparken skall rustas upp i samband med planens genomförande, plaskdammen skall iordningsställas, lekplatsen kompletteras, nya planteringar skall göras mm.

Gator och trafik.

Topeliusgatan byggs om med trottoarer och trädplanteringar på båda sidor.

GC-nätet utanför planområdet skall knytas ihop i planen. Servicefunktioner i den befintliga bebyggelsen skall nås på GC-vägar från den nya bebyggelsen.



Topeliusgatan

Kollektivtrafik

Uppsalabuss trafikerar Nyby centrum med en busslinje. Vändslungan och busshållplats ligger på kvartersmark i anslutning till centrumanläggningen. Förutom med ordinarie bussar kommer Nyby centrum att trafikeras med sk näbbmusbussar. En buss skall kunna passera förbi en stående buss vid hållplatsen på kvartersmark.

Parkering

Bostäderna i kv Topelius och söder om Topeliusgatan har sin parkering inom kvartersmark med 1,1-1,6 p-platser/lägenhet. Parkeringen till bostäderna i kv Kastellberget ligger i bussvändslungan och söder om Topeliusgatan med ca 1,1 p-platser per lägenhet.

Till gruppboendet anordnas parkering söder om Topeliusgatan.

Den befintliga parkeringen som hör till Nyby centrum har idag ca 100 p-platser. Vid av gatukontoret utförda kontrollberäkningar verkar normal maxbeläggning vara ca 50 bilar. I planförslaget hör ca 70 p-platser till själva centrumanläggningen.

Störningar

Planområdet ligger inom FBN 55 db (A) under bullermattan med störningar från Ärna flygfält.

Under planarbetet har detta diskuterats med miljökontoret och länsstyrelsen. Bedömningen har gjorts att planen trots störningarna bör prövas eftersom den ger förutsättningar för en upprustning och komplettering av Nyby centrum samt området runt centrum som idag är i behov av upprustning.

Husen inom området skall byggas med effektiv ljudisoler-
ring.

Studentlägenheter i åttavåningshuset vid centrum upplåtes eventuellt till elever vid F 16.

Teknisk försörjningVatten och avlopp, värme och el

Den nya bebyggelsen skall anslutas till kommunalt vatten-system, fjärrvärme- och elnät.

Avfall

Lägenheterna skall utrustas och återvinningsstationerna byggas för källsortering enligt kommunens råd och anvisningar. Återvinningsstationerna skall handikappanpassas och placeras så att de lätt kan nås av hämtfordon. I området skall finnas vändmöjligheter enligt gatukontorets anvisningar.

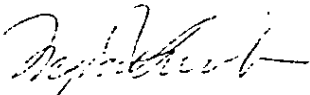
Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivning.

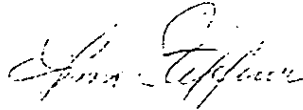
MEDVERKANDE Planen har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Kulturförvaltningen, Naturvårdsförvaltningen, Uppsala Energi, Gamla Uppsala kommundelsförvaltning samt Riksbyggen och deras konsult A & T arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 1991 reviderad i november 1991



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lena Steffner
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910418
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	910815
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	911107 /gh
Antagen av kommunfullmäktige	920127
Laga kraft	920229 /gh



NYBY CENTRUM	NYA BOSTÄDER	U-210-A
		1991-10-30
UPPSALA	FLYGBULLER	Olev Sarapik/LRN

Förutsättningar

För kvarteren Topelius och Kastellberget har utarbetats förslag till en ny detaljplan som omfattar sammanlagt 114 lägenheter i flerbostadshus och parhus.

Området ligger inom 55 dBA-zonen för flygbuller från Ärna. Husen skall utformas så att kommunens mål för flygbuller inomhus uppfylls.

Bullermål

I kommunens Översiktsplan 1990 anges generellt att nya bostäder ej skall byggas inom flygbullermattan. Dock görs undantag bl a för "bostadshus som erfordras för befintlig annan verksamhet på orten".

Länsstyrelsen säger i sitt yttrande att byggnationen bör accepteras från hälsosynpunkt, men förutsätter att byggnaderna utformas så att bullereffekterna reduceras för utsatta bostads- och arbetsmiljöer.

Planeringsmålet för flygbuller blir då att flygbullernivån (FBN) inomhus ej överstiger 30 dBA.

Beräknade flygbullernivåer

Enligt "Flygbullerutredning för F16 Uppsala under 1990-talet" (3K Akustikbyrå, - dec 1990) ligger området mellan 55 dBA- och 65 dBA-kurvorna.

Utanför mest utsatta fasad beräknas nivån ligga vid 61-62 dBA.



DNV INGEMANSSON AB. Ett företag i VERITAS-gruppen.

GÖTEBORG Gullbergs Strandgata 6. Box 276, 401 24 Göteborg Tel. 031-8037 00 Telefax 031-15 66 22	STOCKHOLM Instrumentvägen 31. Box 47321, 160 74 Stockholm Tel. 08-744 57 30 Telefax 08-18 26 78	MALMÖ ABC-Husen John Ericssons väg. 217 61 Malmö Tel. 040-710 35 Telefax 040-91 47 70	ÖRNSKÖLDSVIK Nygatan 17, 891 33 Örnsköldsvik Tel. 0660-821 75 Telefax 0660-834 11	JÖNKÖPING Box 6016, 550 05 Jönköping Tel. 036-14 24 80 Telefax 036-14 06 80	UMEÅ V. Esplanaden 2, 902 48 Umeå Tel. 090-13 70 70 Telefax 090-13 09 24	UPPSALA Vartholmavägen 6. 754 23 Uppsala Tel. 018-24 04 80 Telefax 018-26 11 20
---	--	--	---	---	--	---

Krav på fasadisolering

Ljudisoleringen för fönster, ytterväggar och yttertak måste vara så hög att nivåskillnaden mellan utomhus- och inomhusbullret blir lägst 32 dBA.

Eftersom flygbullret, speciellt bullret från Viggen, är mycket lågfrekvent, samtidigt som isoleringen vid låga frekvenser är låg för de flesta byggnadskonstruktioner, ställs det mycket höga krav på ljudisolering för fönster och övriga byggnadsdelar. Det torde också vara önskvärt med tunga fasader och tungt vindsbjälklag även för småhusen.

De använda indextalen för ljudisolering, I_a för lägenhetsskiljande element och $I_{a,tr}$ för fönsters trafikbullerisolering, ger inte tillräckligt noggrann definition av kravet. Fönster med samma ljudklassning mot trafikbuller ger t ex stora skillnader i dBA-differens ute-inne mellan Viggenbuller och JAS-buller.

Sammanfattning

För projekteringen skall ställas kravet att byggnadens ljudisolering ger en dämpning av flygbullret med minst 32 dBA.

För utomhusnivån fastställs ett frekvensspektrum, baserat på prognos för flygutvecklingen.

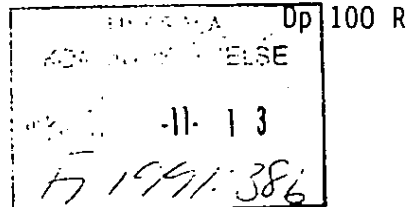
Både fasader och vindsbjälklag bör vara av tung konstruktion.

Uppsala 1991-10-30
 DNV INGEMANSSON AB
 Uppsala kontoret



Olev Sarapik

NYBY CENTRUM
KV TOPELIUS OCH KV KASTELLBERGET
UPPSALA KOMMUN



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATO-
RISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas kunna vinna laga kraft under det första kvartalet 1992

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Riksbyggen ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och Riksbyggen Brf Uppsalahus nr 20. Avtal skall vara klart senast vid tidpunkten för kommunfullmäktiges antagande av planen.

På u-område tillåts uppförande av carport inom parkeringsområde vid Gamla Uppsalagatan. Byggherren skall åta sig de kostnader som kan uppstå för flyttning av carport om ledningsarbete måste utföras.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas enligt planen.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför följande exploateringskostnader i prisläge mars 91:

Gator	Ombyggnad av Topeliusgatan	1 000 000 kr
Va	Debiteras enligt gällande taxa	2 370 000 kr
Park	Trädflyttning, trädplantering	393 000 kr
	Lekplats	352 000 kr
	Planteringar	911 000 kr
	Grusplaner	258 000 kr
	GC-vägar	121 000 kr
	Markutrustning mm	185 000 kr
Övrigt	Flyttning av kablar, adm	400 000 kr
SUMMA		5 990 000 kr

Kostnaderna skall belasta tillkommande byggrätter.

Dessa uppgår till följande ytor:

Bostäder på kommunal mark	7 000 BTA
Centrumbebyggelse på bostadsrättsföreningens och kommunens mark	8 700 BTA
SUMMA	15 700 BTA

Den beräknade exploateringskostnaden fördelad på tillkommande byggrätter uppgår till ca 380 kr per kvm BTA. Kostnaden skall täckas dels genom försäljning av mark som kommunen äger och dels genom uttagande av exploateringsavgift för fastigheten Gamla Uppsala 94:1.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

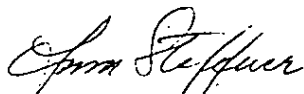
Genomförandebeskrivningen har upprättas på Stadsbyggnadskontoreti samarbete med fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 1991 reviderad i november 1991



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lena Steffner
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910418
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	910815
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	911107 <i>lgh</i>
Antagen av kommunfullmäktige	920127
Laga kraft	920229 <i>lgh</i>