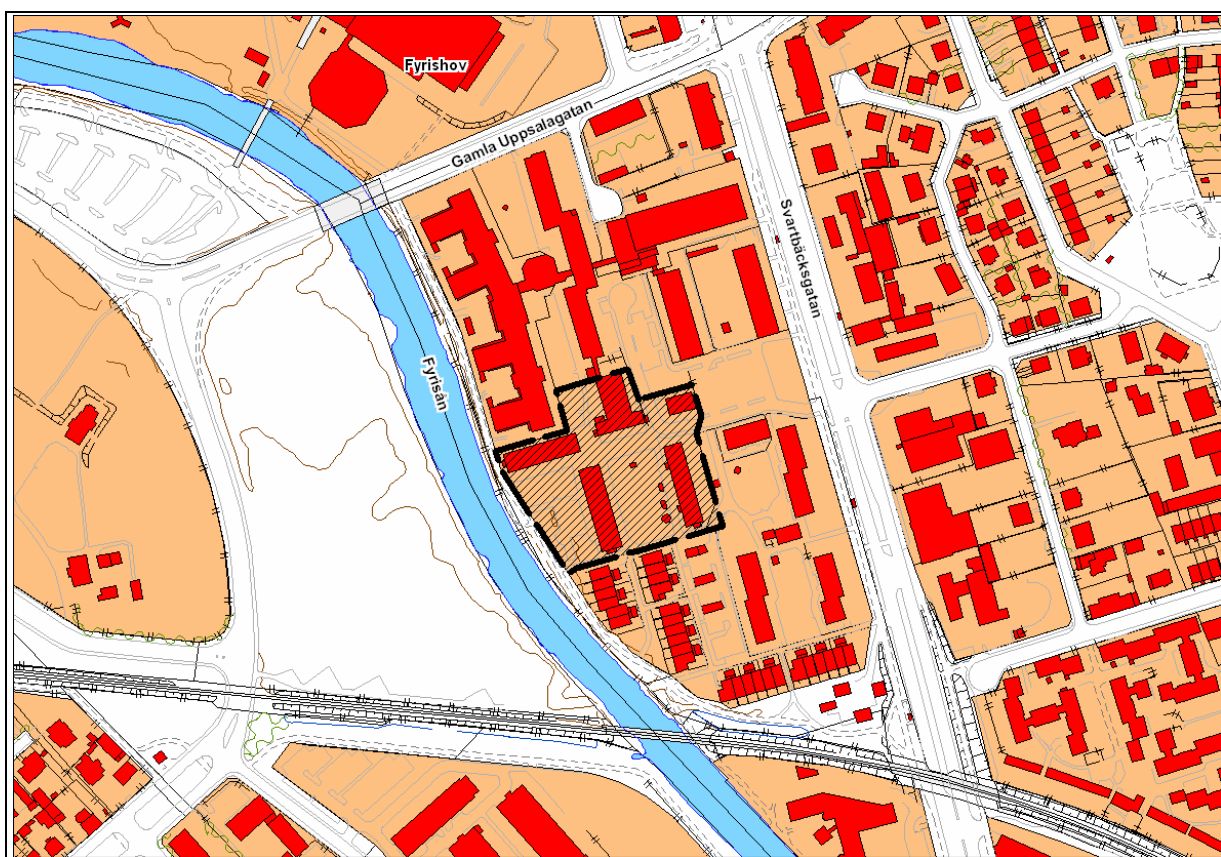


Diarienummer
2004/20070-1



Detaljplan för
del av kv. Idun
Uppsala kommun

Laga kraft 2008-02-21



Stadsbyggnadskontoret: Anders Erixon, telefon: 070-353 37 33, e-post: anders.erixon@uppsala.se Frågor kan också besvaras av Björn Wallgren Atkins Sverige AB, telefon: 08-563 00 636, e-post bjorn.wallgre@atkinsglobal.com

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

Detaljplan för
del av kv Idun
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Trafikbullerutredning 2007-01-03
- Kulturhistorisk beskrivning 2006-01-13 (Bilaga 1)
- Sol-/skuggstudie 2007-01-30 (Bilaga 2)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att ersätta två befintliga byggnader med nya byggnader för vårdboende och seniorboende.

Planarbetet ska dessutom pröva möjligheten att låta ”q”-märka de äldre husen i norra delen av planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Svartbäcken och gränsar i väster till Fyrisån, i norr till fastigheten 36:13, i öster till fastigheten 36:6 och i söder till fastigheten 36:16 m fl.

Areal

Planområdet omfattar ca 11 000 kvm.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Uppsalahem.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Förordnanden

Området ligger inom Riksintresset för kulturmiljövård C 40 A, Uppsala stad.

Översiktliga planer och Program

För planområdet gäller Översiktsplan 2002 för Uppsalas stad. Området ligger inom det kommunala kulturmiljöområdet U 20, Uppsala.

I översiktsplanen märks ett stråk ut som en önskvärd förbindelse över Fyrisån.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan PL 11 F / 83-08-31.

Planen anger området som allmänt ändamål med byggrätter i 1 till 2 våningar.

Program för planområdet

Ett program för området har varit utsänt under sommaren och hösten 2005.

Programsamrådet berörde framför allt frågor kring förändring av områdets karaktär, byggnaders kulturhistoriska värde, bullerproblematik samt översvämningsrisk.

Stadsbyggnadskontoret slutsats av programsamrådet blev att den föreslagna förändringen stämmer överens med områdets karaktär och att med rätt utformning kommer nya byggnader att bli ett tillskott i miljön.

Byggnadsnämnden gav följande riktlinjer inför fortsatt planering:

- Bullerutredning tas fram under planarbetet – utredningen ska visa att gällande riktvärden vad gäller buller klaras, framför allt vid byggnation mot Svartbäcksgatan.
- Placering och utformning av nya byggnader bör närmare studeras.
- Grundläggningsnivå ska regleras med bestämmelser i detaljplanen.
- Möjlighet till gång- cykelväg tas med i detaljplanen.
- Undersökningar av mark ska utföras under planarbetet. Bestämmelser om anmälan av schaktningskontroll till Miljökontoret i samband med byggnation kommer att införas i detaljplanen.
- Under kommande planarbete bör material tas fram som visar på de tekniska förutsättningarna för samt dokumentation av byggnaderna Sörgården och Västergården.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljö- påverkan enligt MB 6:11

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. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden avser den 22 februari 2007, ta beslut kring frågan i samband med beslut om att samråda planen. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-02-13 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning av kriterierna i aktuella bilagor till MKB-förordningen, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken ”Krav på miljöbedömning”.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Kulturmiljö

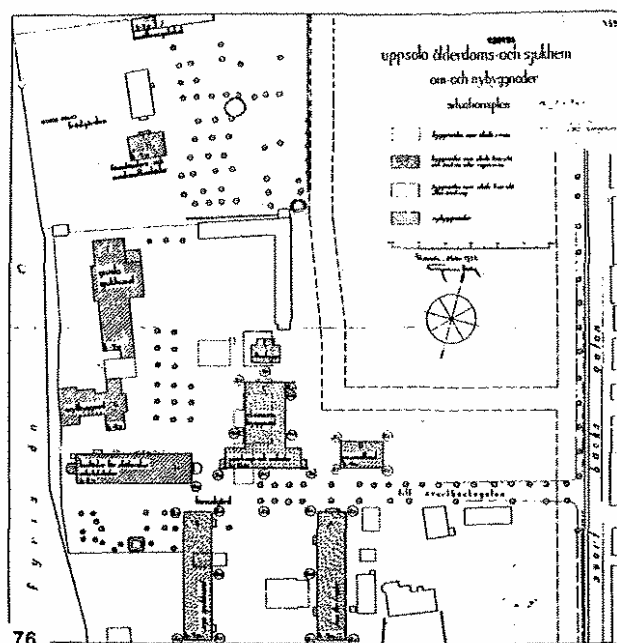
Efter nödåren 1808-1809 var trycket stort på att en anstalt för “invalid-er, correctionister och arbetsovilliga” skulle ordnas. 1814 insamlades pengar för ändamålet och året därpå köptes ett stort hus i nuvarande kvarteret Idun som var byggt i slutet av 1700-talet. Anstalten fick namnet “Invalid- corrections- och arbetshus” men kallades “Invaliden”.

1857 köpte Uppsala stad anstalten som bytte namn till “Försörjningsanstalten”, På slutet av 1800-talet började verksamheten expandera. Man försökte i större utsträckning skilja mellan sjuka och friska. Ett sjukhus med åtta vårdplatser byggdes 1871.

1878-1880 byggdes en stor tvåvåningsstenbyggnad med plats för 54 män. 1890 byggdes ett nytt sjukhus med fyra stora sjuksalar, sju mindre sjukrum och två rum för sköterskor. Tvåvåningsbyggnaden från 1878-1880 blev asyl för sinnessjuka.

1918 köptes den nedlagda alkoholistanstalten Sans Souci, som låg norr om anstalten med byggnader och uthus. Men ombyggnader av de gamla husen var nödvändiga pga. överbeläggning och den dåliga sanitära standarden. 1922 tillsattes en kommitté för att utreda möjligheterna till en utvidgning av Uppsala ålderdoms- och sjukhem, som det nu kallades. Resultatet blev ett om- och tillbyggnadsförslag av den nya stadsarkitekten Gunnar Leche. Detta ansågs för dyrt och en ny utredning tillsattes. De dåliga grundförhållandena var en av anledningarna till att förslaget skulle bli så dyrt.

Frågan om det vore billigare med en nybyggnad på annan plats dök nu upp. På detta sätt avlöste utredningarna varandra till man slutligen bestämde sig för ett nytt förslag av Gunnar Leche.



Situationsplan för Gunnar Leches förslag till om- och tillbyggnad 1932.

Leches förslag gällde om-, till- och nybyggnad på den gamla platsen. Byggandet skulle ske i etapper så att driften kunde uppehållas under ombyggnaden. 1932 var den första etappen avslutad och fyra nya hus uppförda.

Den nya ekonomibygggnaden fick karaktären av centralbyggnad, vilket förstärktes av den höga, tornliknande skorstenen. Byggnadskroppen är T-formad. Mat- och samlingssalen vetter mot trädgården och bakom matsalen ligger ett rymligt kök. Ekonomibygggnaden uppfördes på platsen för det nya sjukhuset vilket revs. Som flyglar till ekonomibygggnaden uppfördes två tvåvåningsbyggnader för pensionärer; en för friska och en för sjuka. De båda långsträckta husen är byggda i samma anspråkslösa stil och mellan dem bildas en gård som planterades.

De sankta områdena fylldes ut och en promenadväg drogs utmed åkanten. Intill ekonomibygggnaden mot Svartbäcksgatan byggdes ett tvåvåningsstenhus för personalen. Alla dessa hus står kvar idag. Den ena av flyglarna inrymmer idag förskoleverksamhet, den andra är tomställd.

Den andra byggnadsetappen avslutades 1935. Det gamla sjukhuset blev tillbyggt. "Invaliden" blev personalbostad. I Sans Souci-trädgården byggdes ett nytt gravkapell och pensionärsbostäder renoverades.

1954 började en ny expanderingsperiod. Stadsarkitekten Gösta Wikforss ritade då pensionärsbostäder i kv. Hagbard alldeles intill kv. Idun. På 60-talet fortsatte byggandet; Wikforss ritade ålderdomshem som byggdes i tre stora, länkade längor norr om Leches

ekonomibyggnad. 1970 revs det gamla sjukhuset. Där byggdes 1983 ett lågt tegelkomplex.

Den viktigaste byggnaden i det aktuella området är den centralt placerade matsalen.

I den gamla planen var också denna byggnad tänkt som det stora huvudnumret med sin monumentalitet och klassiska fasad, fönstersättning i en annan skala än övrig bebyggelse samt accentuerade "falska takfot" vilken bara täcker en sarg på tre sidor. De båda ålderdomsbyggnaderna är mycket enklare i sin utformning och fungerar genom sin underordning som flyglar.

Offentlig service

Området kan anses vara väl försörjt med offentlig service. Läkarmottagningar finns i stadsdelen Luthagen.

Tillgängligheten till offentlig service är god både med cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutiker finns i Luthagen och i Svartbäcken ca en kilometer från planområdet. Uppsalas centrum med dess butiksutbud finns inom två kilometers avstånd.

Rekreation och friluftsliv

Park och naturmiljö

Planområdet gränsar till Fyrisån med en attraktiv, grön miljö. Promenadstråken *S:t Eriksleden* samt *Ändes-ån* passerar här.

Vegetation

Inom planområdet finns två stora planterade gårdar, med inslag av äppelträn längs Fyrisån.

Vattenområdet

I detaljplanen för Fyrisvallen förslås möjliga lägen för gångbro över Fyrisån. Bron avses att framförallt erbjuda en sammanbindande funktion för flanörer som rör sig mellan olika stadsdelar i åstråket. De ska således inte ses som överordnade delar i kommunens cykelvägnät.

Det kan också finnas anledning att skapa möjlighet till nya bryggor och liknande längs åstranden så att åns vattenspegel kan upplevas. Sådana åtgärder, liksom grundläggning för broar, kan komma att kräva vattendom i samband med att sådan byggnation blir aktuell.

Nuvarande bebyggelse

En konditionsbesiktning av byggnaderna Västergården och Sörgården har utförts av Bjerking AB 2006-02-05.

Byggnaderna är enligt konditionsbesiktningen i behov av en mycket omfattande ombyggnad och renovering:

- stomme samt invändig stomkomplettering pga. sättnings-skador
- renovering befintliga ytskikt
- tilläggsisolering av ytterväggar, bjälklag och vindsbjälklag för att klara värmegenomgångstal enligt dagens krav
- byte av befintliga fönster
- ny inredning och utrustning
- renovering socklar och fasader
- komplettering och renovering av befintligt regnvattensystem
- byte av befintligt vatten och avloppssystem
- komplettering värmesystemet
- ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning
- utbyte av hela el-anläggningen för att uppfylla dagens krav

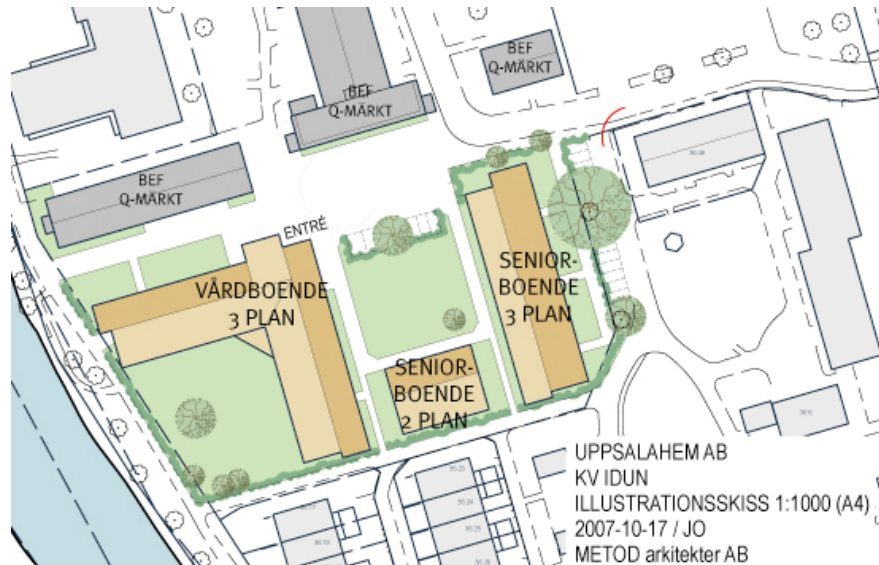
Västergårdens fick svåra och omfattande vattenskador 2004, vilket skulle medföra stora återställningskostnader. Detta föranledde att dåvarande verksamheten flyttades och att byggnaden utrymdes och har stått tom sedan dess.

Sörgården har tidigare fått stora sättningar i undergrunden, som inte kan åtgärdas med rimliga kostnader.

Med kostnaden för att åtgärda ovanstående skador på Sörgården och Västergården samt kostnaden för det renoveringsbehov och ombyggnad som framkommit i konditionsbesiktningen rekommenderar vi en rivning av byggnaderna.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanens förslag innebär att de två byggnaderna Västergården och Sörgården rivs och ersätts med en byggnad i tre våningar för vårdboende, ca 50 platser och två bostadshus i tre respektive två våningar, inrymmande ca 27 lägenheter utformade att passa ett seniorboende.



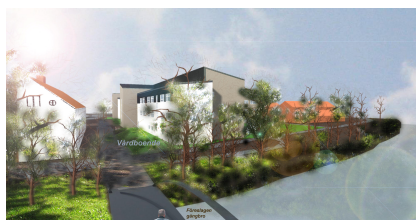
Illustration, Metod arkitekter AB



Perspektiv mot centralbyggnaden, Metod arkitekter AB



Perspektiv vid Fyrisån, Metod arkitekter AB



Perspektiv från gångbron, Metod arkitekter AB

Alla illustrationsskisser är preliminära och kan komma att ändras. Det slutliga ställningsstagandet kring utformningen görs i bygglovprövningen.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Bestämmelserna q¹ och q² på plankartan innebär att det sätts bestämmelser om skydd av tre befintliga byggnader, gamla matsalen eller centralpaviljongen och de före detta ekonomi- och bostadshusen.



Centralpaviljongen



Karl Johansbyggnaden



Ekonomibyggnaden

Tillkommande bebyggelse

För att säkerställa hänsyn till Leches centralpaviljong, föreslås särskilda planbestämmelse för den tillkommande bebyggelsen.

Bestämmelserna p, f¹ och f² på plankartan innebär, att ny bebyggelse i skala och placering anpassar sig till centralbyggnaden.

Friytor

Inom planområdet finns två stora planterade gårdar, med inslag av äppelträn längs Fyrisån. Undergrunden består av ca 1 meter utfyllnad och därunder lera.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

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

Geoteknik

En översiktlig bedömning av de geologiska förutsättningarna, ger vid handen att lerdjupet på aktuell plats, är mellan 30 och 50 meter. En geoteknisk undersökning ska göras som underlag inför bygglovprövning.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen

Byggnad kan ligga i sättningszon vid åstranden. Vibrations- och sättningsrisk kan därför föreligga.

Markföroreningar

Tidigare verksamheter kan ha förorsakat markföroreningar. En undersökning ska göras som underlag för bygglovprövning.

Radon

Enligt Översiktsplan för Uppsala stad 2002 ska all nybebyggelse utföras på ett radonsäkert sätt.

Trafik och trafiksäkerhet

Gång- och cykeltrafik



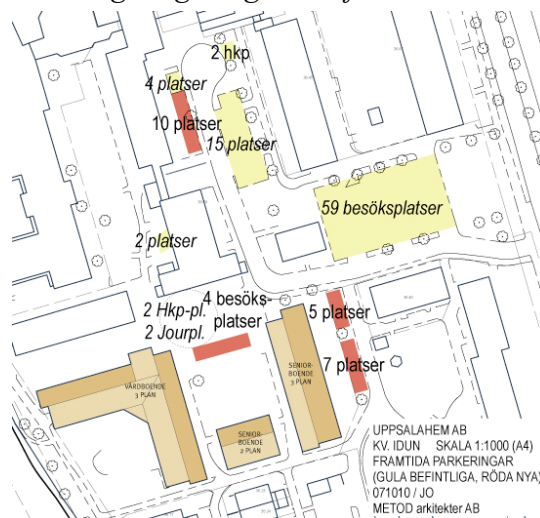
För cykelvägnätet fungerar bl.a. Fyrisvallsbron, Svartbäcksgatan och östra åstranden även framgent som de mest effektiva länkarna i riktning in mot staden.

Genom planområdet planeras en gång-/cykelväg (se avsnittet Vattenområden).

Bestämmelsen x på plankartan innebär, att området skall hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.



Parkering, angöring och utfart



Illustration, Metod arkitekter AB

Området kommer att angöras från Svartbäcksgatan med parkeringar inom kvarteret, bl. a. i angränsande fastigheter, som ägs av Uppsala-hem.

För bostäder tillgodoses 0,8 p-pl/lgh. Personal inom vårdboendet har goda förutsättningar att åka kollektivt till arbetet.

Kollektivtrafik

Svartbäcksgatan, i direkt anslutning till planområdet, trafikeras av Uppsalabuss.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd i anslutning till planområdet.

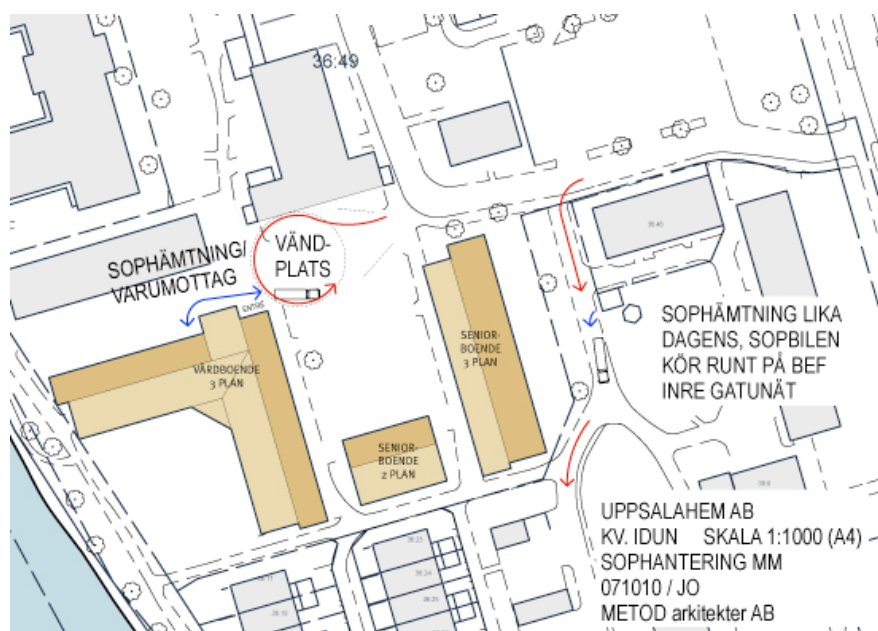
Dagvatten från hustak och hårdgjorda ytor avses att anslutas till befintligt dagvattennät.

Vatten och avlopp värmeförsörjning, el, tele och bredband

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det allmänna VA-, el- och fjärrvärmenätet.

En vattenledning genom området måste till viss del omlokaliseras och läggs ut som **u-område** på plankartan.

Avfall



Illustration, Metod arkitekter AB

Soprum, samt varuintag för vårdboendet lokaliseras ca 18 meter från vändplan. Befintligt sophus flyttas närmare grannfastigheten 36:46 och kommer att nyttjas av de boende i seniorbostäderna.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det den vunnit laga kraft. Byggnaderna kommer inte att kunna tas i anspråk förrän bullerskärm enligt bullerutredning har uppförts på tågbron.

**FÖRENLIGHET
MED 3, 4 OCH 5
KAP: MB**

Riksintresset för kulturmiljövård tillvaratas med föreslagna hänsyns- och skyddsbestämmelser. Med uppförande av bullerskärm enligt utredning, kommer inte miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB att överskridas, se vidare planens konsekvenser.

**KRAV PÅ MILJÖ-
BEDÖMNING**

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av kv. Idun har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlad bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen får konsekvenser beträffande:

- *Landskapsbild/stadsbild:*
Landskapet kring Fyrisån förtätas.
Skalan i stadsbilden förändras, då 2-våningsbebyggelse ersätts med 3-våningsbebyggelse med större utbredning.
- *Kulturarv:*
Karl Johansgårdarna med centralpaviljong utgör exempel på värdigt klassiserande funktionalism. Bostadspaviljongerna Södergården och Västergården uppvisar en sparsam, enkel och elegant arkitektur, med tidstypiska drag och fungerar genom sin underordning som flyglar till centralpaviljongen. Karl Johansgårdarna utgör ett tidigt exempel på ett nytt ansvarstagande inom äldreomsorgen.
Ny 3-våningsbebyggelse kommer att ändra på relationen mellan central- och bostadspaviljong. Vidare studier visar hur ny arkitektur kan bemästra detta förhållande.
- *Rekreation och friluftsliv:*
Gångbro föreslås.
- *Mark och vatten:*
Markundersökning, samt geologiska och hydrologiska utredningar behövs.
Källare bör ej medges.
- *Mark- och vattenresurser; materiella tillgångar:*
Försiktighet vid grundläggning krävs.
- *Hälsa och säkerhet; påverkan som planen ger upphov till:*
Reducerad totalhöjd mot Karl-Johansbyggnaden krävs. Försiktighet i byggskedet krävs.
- *Hälsa och säkerhet; påverkan från omgivningen:*
Bullerdämpning längs tågbron krävs.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör Stadsbyggnadskontoret den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Kvarngärdet 6:2 m. fl. fastigheter inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Det bedöms rimligt med tanke på områdets läge att ett 0-alternativ innebär att fritids- kultur- och bildningsverksamhet fortsätter att bedrivas som i dag. Huset mot ån kan byggas om till bostäder för småhushåll.

Sammanfattningsvis blir konsekvenserna av ett sådant alternativ till skillnad från planförslaget, att ett vårdboende som utnyttjar resurser inom befintlig angränsande anläggning, inte kommer till stånd.

Vidare kan i detta alternativ, hela den kultur- och socialhistoriskt intressanta miljön kring Leches centralpaviljong bevaras.

Planförslaget

Stadsbild

Landskapet kring Fyrisån förtätas.

Skalan i stadsbilden förändras, då 2-våningsbebyggelse ersätts med 3-våningsbebyggelse med större utbredning.

Kulturmiljö

Förslaget innebär att de befintliga husen Västergården och Sörgården rivs och ersätts med nya.

Särskilda planbestämmelse för placering av och höjd på den tillkommande bebyggelse säkerställer hänsyn till Leches centralbyggnad och Karljohansgården.

Hälsa

Buller

Enligt trafikbullerutredning, kommer riktvärdena för trafikbuller utomhus att innehållas utan avsteg, vid de tre nya byggnaderna. En **särskild bestämmelse b har införts på plankartan** med krav på att ljudklass B avseende yttre ljudkällor måste klaras inomhus liksom att varje bostad måste ha tillgång till en uteplats eller balkong, privat eller gemensam, i nära anslutning till bostaden där trafikbullernivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen visar på att detta går att uppnå. Detta förutsatt att Fyrisvallen och bullerskärmen över tågbron byggs. Bullerskärmen bör dras 15 meter längre österut än vad som är nödvändigt för att bygga Fyrisvallen.

Klimat

Solinstrålning

Enligt solstudier kommer Karl Johansgården att ha tillfredsställande ljusförhållanden under eftermiddagarna.

Översvämningsområde

Byggnaderna ligger inom ny avgränsning av översvämningsområde för Fyrisån. **Bestämmelsen v på plankartan innebär**, att källare inte får anläggas.

Trafik

Infart till planområdet sker från Svartbäcksgatan.

Mark

Marken utgörs av lera och kommer att kräva pålning vid grundläggningen. Stor försiktighet måste tas under byggskedet så att inte vibrationer orsaka sättningar på befintlig bebyggelse. Över tid borde en pålning innebära en bättre stabilitet av marken.

Påvisas markföroreningar kommer detta att kräva att schaktmassor behöver omhändertas på grund av markföroreningar. Vid bortschaktning ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

Resurser

Vattenskyddsområde Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, vilket innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Energi

Planområdet kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger relativt central i staden. Utbyggd kommersiell och offentlig service finns i dess närhet. Tillgången på närströvsområde bedöms vara god för de boende.

MÅLUPP- FYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö och god bebyggd miljö - ljudmiljö.

Barnkonventionen

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. Planen föreslår seniorboende. Vid förändrad användning finns möjlighet att anlägga lekplats inom planområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från Uppsalahem funnits, med Metod arkitekter AB som konsulter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Björn Wallgren
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-02-22
- utställning 2007-06-14

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-01-24
2008-02-21

Detaljplan för
del av kv Idun
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Beslut om samråd 2007-02-22.
Planen beräknas vinna laga kraft under slutet av 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Ansvarsfördelning

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

Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

Utredningar, åtgärder etc föranledda av plangenomförandet ska bekostas av byggherren såvida inte annat anges i denna genomförandebeskrivning eller avtalas i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inte allmän plats, varför huvudmannaskapet för sådan ej behöver anges.

Uppsalahem äger all mark inom planområdet.

Bullerskyddsåtgärd

Detaljplanen föranleder kompletterande bullerskyddsåtgärd på järnvägsbron, dvs utöver de som motiveras av detaljplanen för Fyrisvallen.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan byggherren och kommunen och föreligga senast när planen antas. Avtalet ska reglera kostnads- och genomförandeansvar avseende bl a bullerskydd på järnvägsbron (se *Bullerskyddsåtgärd* ovan) och upprustning av stråket utmed Fyrisån.

FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Vägar markerade med x i planen ska vara tillgängliga för allmänheten. Rättigheten ska säkras genom servitut.

EKONOMI Planekonomi

Se *Ansvarsfördelning* ovan

UTREDNINGAR Riksentresse, kommunalt kulturmiljöområde

Kulturhistorisk inventering ska genomföras i samråd med Kulturkontoret avseende byggnader som avses rivas.

Markundersökning

Geologisk och hydrologisk utredning ska göras.

Buller

Bullerutredning har gjorts.

Stadsbild

Solstudie. Modell- och perspektivstudier har gjorts.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom område med risk för översvämning. Byggnader ska konstrueras med hänsyn till detta.

Markföroreningar

Markundersökning enligt mifomodellen ska göras innan bygglovansökan.

Ledningar

Allmänna underjordiska ledningar finns som behöver flyttas.

Flytt/förändring av befintliga ledningar bekostas av beställaren/exploatören.

Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten påbörjas. Flytt/förändring av befintliga elanläggningar bekostas av beställaren/exploatören.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Medverkande tjänstemän är i huvudsak Anders Carlquist från Fastighetskontoret och Björn Wallgren från Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Björn Wallgren
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-02-22
- utställning 2007-06-14

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-01-24
2008-02-21