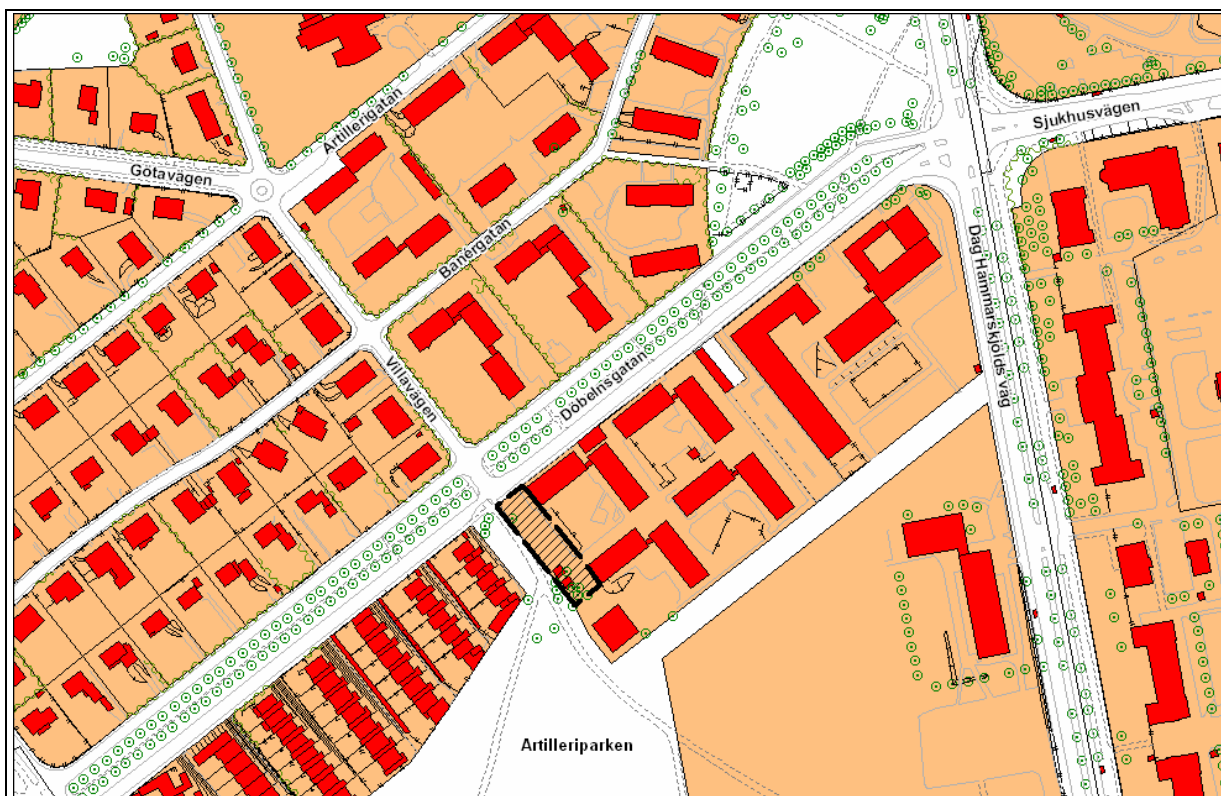




Detaljplan för
Kv Haubitsen
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-12-19



Handläggare: Jessica Nyström, telefon: 018-727 46 36

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@upsala.se

www.upsala.se

Detaljplan för
Kv Haubitsen, del av
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats

- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning steg 1 – Behovsbedömning (preliminär)

Medverkande

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och berörda kommunala förvaltningar. Metod Arkitekter har tagit fram illustrationer till föreslagen byggnad.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheten till ändring av gällande plan för att möjliggöra byggrätt för seniorboende.

Planens föreslår en byggnad i fyra våningar inom befintlig kvarteremark. Marken används idag till parkering och två komplementbyggnader. Planen ska styra byggnadens utformning så att hänsyn tas till omgivande bebyggelses skala och karaktär. Tillkommande parkering, samt befintlig sådan som tas i anspråk, löses inom andra delar av kvarteret.

PLANPROCESSEN

Byggnadsnämnden gav 2007-03-22 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva en ändring av gällande detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

MB 3,4 och 5 kap

Planförslaget berör område för riksintresse för kulturmiljövården enligt MB kap 3. För bedömning om planförslaget innebär påtaglig skada för riksintresse se avsnitt om ”Måluppfyllelse och förenlighet med MB och ÖP.

Översiktliga planer

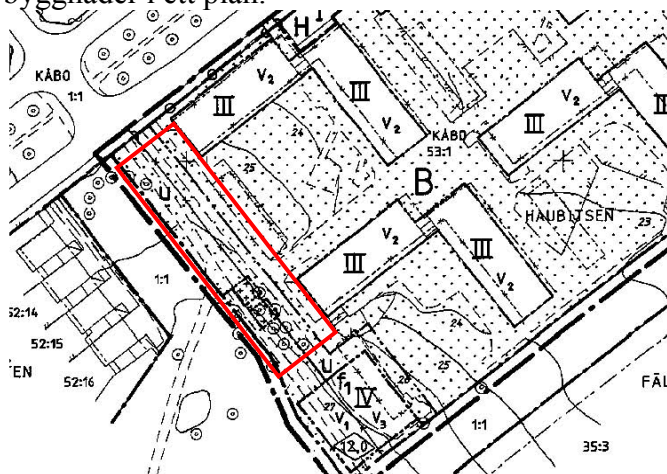
För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger planområdet inom stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma. Området ingår i det kommunala kulturmiljöområdet U20 samt inom riksintresse för kulturmiljövården C40A.

Kategoriboende ska integreras i stadsdelarna så att en god och allsidig sammansättning erhålls. Blandade bostadsmiljöer ger bättre möjlighet till kvarboende i samma område under livets olika skeden, samt bättre integration mellan olika medborgargrupper.

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom skyddszon för lantbruk och djurhållning. Då Akademistallet söder om Biomedicinskt centrum är flyttat är skyddszonen ej längre aktuell att ta hänsyn till.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av kvarteret Haubitsen, Dp 60 P (laga kraft 1995-05-04). Planen anger bostäder i tre respektive fyra våningar som markanvändning, vilket i aktuellt planområde begränsas med prickmark där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar, med undantag av två mindre komplementbyggnader i ett plan.



Gällande detaljplan Aktuellt planområde markerat med röd ruta.

Krav på miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:18 ska bestämmelserna i Miljöbalken (MB) 6:11-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning daterad 2007-11-01. Byggnadsnämnden tog, i samband med beslut om samråd 2007-11-22, beslut om att planen inte förväntas leda till betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-12-12 att de delar kommunens bedömning i frågan.

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

Andra kommunala program och strategier

Det äldrepolitiskt programmet (Antaget i KF dec 2004) anger att kommuner ska underlätta för seniorer att kunna välja ett anpassat boende. Kommunen ska påverka utvecklingen av seniorbostäder i hyresrättsform så att upplåtelseformerna bättre stämmer med seniorers efterfrågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR Plandata

OCH

FÖRÄNDRINGAR

Planområdet som är ca 1300 m² stort är beläget i sydvästra delen av kvarteret Haubitsen i södra Kåbo, inom fastigheten Kåbo 53:1. Kvarteret gränsar i nordväst till Döbelnsgatan, i väster till kvarteret Musköten, i öster vårdhögskolan samt i söder mot Artilleriparken.

Fastigheten Kåbo 53:1 ägs i sin helhet av Uppsalahem AB och inrymmer hyresrätter samt mindre verksamheter som restaurang och

hyresgästföreningens lokal. Planområdet inrymmer parkering som används av hyresgästerna, samt två mindre komplementbyggnader.

Kulturarv

Planen berör riksintresse för kulturmiljövården samt kommunalt kulturmiljöområde. Planområdet ligger i nära anslutning till Artillerigärdet (kv Stridsvagnen, Pansarbilen, Bomben, Granaten, Kanonen, Mörsaren och Musköten) som utpekas som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt inventering. Området anses vara en konstnärligt värdefull miljö som arkitektoniskt är av stort intresse och stadsplanemässigt av intresse.

Kvarteret Haubitsen upptas i det moderna kulturarvet då byggnaderna är uppförda under den tid boken belyser, men klassificeras inte som särskilt värdefulla.

Stadsdelskaraktär

Den del av Kåbo vari planområdet är beläget har en intressant variation med olika typer av bebyggelseskikt från 40-90-talet. Större institutionsbyggnader omväxlar med bostäder i flerbostadshus och småhus.

Stadsbild

Planområdet gränsar till Artilleriparken som utgör del av det gamla exercisområdet. Tvärs över fältet från planområdet syns BMC (Biomedicinskt centrum uppförd mellan 1969-84), en stor byggnaden i betong och tegel som består av 6 parallella lameller uppträdda på tvärgående längor.

Utblicken från artilleriparken i riktning mot planområdet möter tydlig de olika bebyggelseskikt som nämnts.



Utblick mot BMC tvärs över Artilleriparken

I nordöstra delen av Kv Haubitsen mot Dag Hammarskölds väg ligger vårdhögskolan, uppförd 1961. Anläggningen utgörs av två byggnader i 3 resp. 5 våningar. Fasaderna på 5-våningshuset utgörs av ljusgrått slammat tegel med skifferbeklädnad under vissa fönster. Fönstersättningen tillsammans med skiffret bildar ett spännande grafiskt mönster. 2-våningsbyggnaden har ett plant tak med fasader i svagt skiftande mörkbrunt tegel med varierande fönstersättning.



Vårdhögskolan

Väster om planområdet, åtskilt av ett cykelstråk samt en mindre park som ansluter till Artilleriparken ligger ett område med kedjehus uppförda på slutet av 50-talet. Byggnaderna utgör en kontrast till omgivande bebyggelse med fasadbeklädnad i fjällpanel och förhöjd sockel i betong.



Kedjehus sydväst om planområdet

Ur stadsbildssynpunkt och med tanke på relationen mellan ny och befintlig bebyggelse är det viktigt att planen styr byggnadens utformning så att hänsyn tas till omgivande bebyggelses skala och karaktär samt att planområdet är relativt begränsat. Utformningen bör ha ett modernt men diskret formspråk med en balanserad volym, då risken annars kan vara att intrycket av en varierad stadsbilden istället inger ett oroligt uttryck.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bostadshusen som är närmast angränsande till planområdet uppfördes i slutet av 1950-talet. Åtta bostadshus i tre våningsplan är sammankopplade runt 4 gårdar. Byggnaderna har förhöjd sockelhöjd då garage och förrådsutrymmen anordnats under bostadsvåningarna. Fasaderna är putsade i en varmttonad röd och gul kulör.

Avvikande från formen är ett punkthus i 4 våningar i kvarterets sydöstra hörn, uppfört 95-96. Byggnaden har fasader i slammad ljus puts. Bostadsområdet inrymmer ca 140 lägenheter.

En viss sluttning mot nordväst gör att punkthusets entrévåning ligger ca 3 meter över entréplanet för intilliggande bostadshus. Detta gör också planområdet vilket måste tas med i beräkningen vid skuggstudier.



Planområdets läge på parkering mellan bostadshus och gc-stråk



Bostadsgård till vilken planerad byggnad ansluter

Förändringar/förslag

IV

Planen syftar till att ge en byggrätt i fyra (**IV**) våningar med 12 m som högsta byggnadshöjd. Den totala bta:n uppgår då till 1350 m².

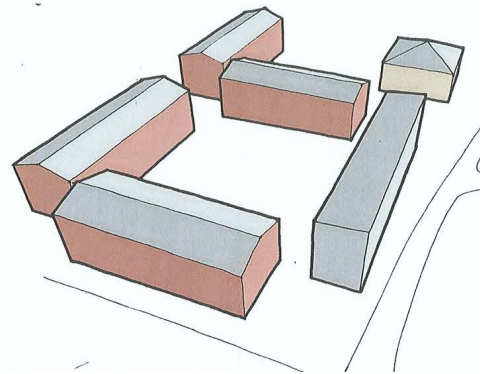
Begränsning av markens bebyggande

Planen föreslår en kompakt långsmal byggnad (8x42 meter), där balkong får överskjuta byggrättslinje med max 2 meter. Planen ger ingen möjlighet att ersätta befintliga byggrätter för komplementbyggnader då soprum, teknikutrymmen och förråd anordnas i byggnadens bottenplan. Anledningen är att åstadkomma luft till intilliggande hus samt att möjliggöra en siktlinje från bostadsgården mot Artilleriparken.

f₁

Vad gäller utformningen syftar planen till att utformningen av byg-

gnaden är så enkel och avskalad som möjligt utan utstickande element (takkupor och burspråk tillåts ej), med undantag från balkonger. Byggnaden ska utformas med putsfasader och svart tak-täckning, samt fasadfärg som ansluter till karaktärsdragen hos omgivande bebyggelse inom kvarteret.



Volymskiss samt illustration över idé till fasad. Påpekas bör att fönstersättning i bottenplan ej överensstämmer med de utformningskrav som ställs i detaljplanen. Se text nedan.

Byggnaden angränsar till ett livligt gång- och cykelstråk samt bostadsgård. Det är därför viktigt att byggnadens bottenplan har ett öppet uttryck med en fönstersättning som är förenlig med övriga våningsplan och inte upplevs som en egen komponent.

Naturmiljö

Planområdet har tillgång till promenadmark och närströvmark då det angränsar till Artilleriparken som vidare ansluter till Stadsskogen som ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården. Batteriparken ligger också inom 200 meter och Stadsparken inom 700 meter.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät, trafikflöden

Planområdet ligger intill Döbelnsgatan, huvudgata, som ansluter till Dag Hammarskjölds väg. Trafikflöden på Döbelnsgatan har bedömts ligga omkring 4000 fordon.

Se kommentarer om buller under Hälsa och säkerhet: störningar som omgivningen ger upphov till.

Gång- och cykeltrafik

I parkområdet strax sydväst om planområdet finns ett gång- och cykelstråk som förbinder Döbelngatan/Villavägen med institutionsområdena BMC och Polacksbacken. En del av detta stråk ingår idag i fastigheten Kåbo 53:1. Det är i kommunens intresse att fastighetsreglera så att marken övergår till parkmark.

Parkering, angöring och utfart:

Parkering inom bostadskvarteret sker idag på kvartersmark och i garage som anordnats under bostadsvåningarna.

Förändringar

Då detaljplanen medger bostäder innebär det ett behov av ytterligare 10 parkeringsplatser samt ersättning av ca 13 parkeringsplatser som utgår till följd av nybebyggelsen.

Parkeringsplatser som tillkommer, samt ska ersättas, kan anordnas inom kvarteret. Exploatören har redovisat en permanent lösning för hur 20 ytterligare parkeringsplatser kan anordnas inom kvarteret. Eventuellt ytterligare parkeringsbehov kan lösas inom fastigheten för Vårdhögskolan

Nya parkeringsplatser bör ej inkräkta på grönytor inom kvarteret och god tillgänglighet till föreslaget seniorboende bör eftersträvas.

Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning. Närmaste busshållplats finns på Döbelngatan där linje 110 och 115 vardera passerar ca 2 gånger i timmen.

Offentlig och kommersiell service

Området har god service med närhet till matbutik, restauranger, sjukvård och apotek.

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.

Teknisk försörjning

Va, värme, el och tele

Nya bostäder bedöms likt befintliga omgivande byggnader att kunna anslutas till ledningsnäten för va, fjärrvärme, el och tele. Ledningarna går idag under föreslagen byggnad och skyddas av u-område men förutsätts kunna ledas genom kulvert under tillkommande bebyggelse

Avfall

Miljöbod för intilliggande bostadshus finns idag inom planområdet och föreslås placeras i markplan inom föreslagen byggnad. Hämtning med rundkörning genom kvarteret bedöms inte vara möjlig med den nya bebyggelsen. En ny lokalisering av sophämningsställen för hela kv. Haubitsen bör därför prövas, lämpligen ut mot Döbelnsgatan.

Mark och geoteknik

Planområdet utgörs av glaciallera och till viss del isälvsediment. Detta faktum samt att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde ger anledning att uppmärksamma att det kan förekomma så kallad sulfidlera i området. Skyddsföreskrifter för yttre skyddszon skall följas. Bland annat får markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan särskilt tillstånd.

Radon

Risken för förhöjda radonvärde, i och med områdets närhet till åsen, ska beaktas vid projektering av byggnaden.. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

PLANENS KONSEKVENSER

Samlad bedömning om betydande miljöpåverkan

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

Ett genomförande av detaljplaneförslaget kan få negativ påverkan, dock ej i sådan utsträckning att enskilda aspekter varken var och en för sig eller sammanvägt kommer att leda till betydande miljöpåverkan.

- bedöms inte stå i strid med översiktsplanens intentioner

- bedöms inte påverka stadsbilden i nämnvärd omfattning
- bedöms inte påverka stadens kulturarv i nämnvärd omfattning
- kan ge viss skuggverkan på omgivande bebyggelse.
- kan innebära att Boverkets riktlinjer för buller överskrids vid vissa delar av föreslagen byggnads fasad och uteplatser.
- motverkar inga nationella, regionala eller lokala mål

Miljömässiga konsekvenser

Stadsbild

Utblicken mot Artilleriparken kan störas för boende på de övre våningsplanet i husen kring den gård som den föreslagna byggnaden är kopplad till.

Kulturarv

Planen berör riksintresse för kulturmiljövården samt kommunalt kulturmiljöområde. Planområdet ligger i nära anslutning till Artillerigårdet som utpekats som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt inventering. Området anses vara en konstnärligt värdefull miljö som arkitektoniskt är av stort intresse och stadsplanemässigt av intresse.

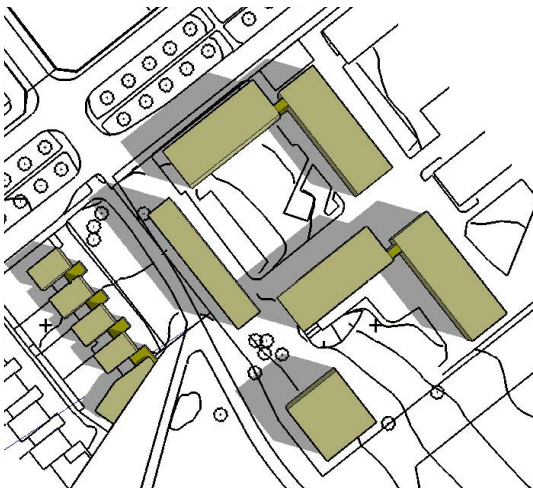
Kvarteret Haubitsen upptas i det moderna kulturarvet då byggnaderna är uppförda under den tid boken belyser, men klassificeras inte som särskilt värdefulla. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett tillägg av en 4 våningar hög byggnad inte kommer att innebära risk för betydande miljöpåverkan med avseende på stadsbild eller kulturmiljövårderna.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv samt mark och vatten

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser med avseende på naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark- och vattenresurser.

Hälsa och säkerhet: störningar som planen ger upphov till

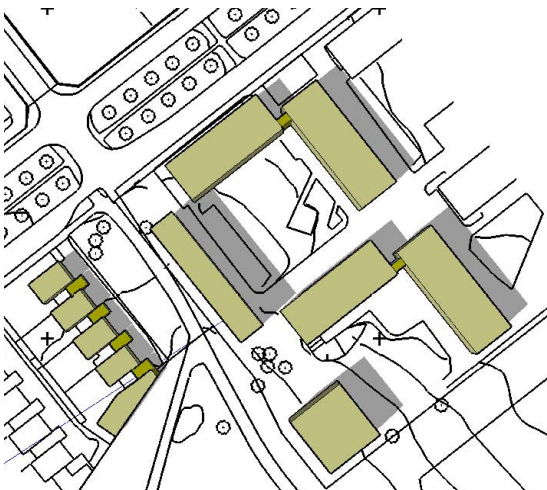
Den nya bebyggelsen avskärmar till viss utsträckning den direkta solbelysningen av angränsande gård. Förutsättningarna för solljusets infall varierar med årstiden och tidpunkten på dagen men med störst påverkan under hösten. Förhållandena redovisas nedan.



21 juni kl 9



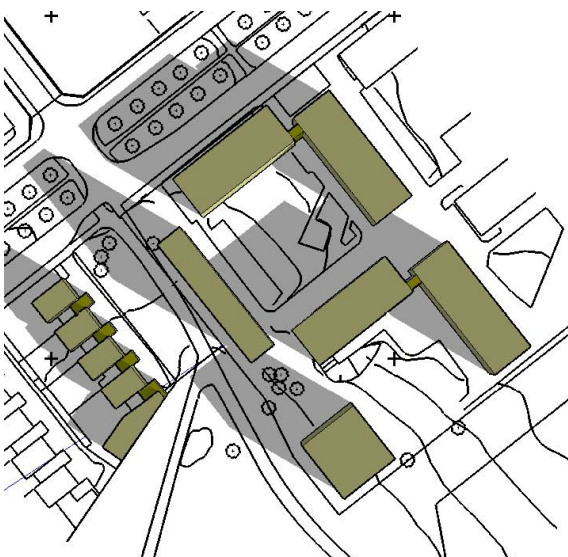
21 juni kl 12



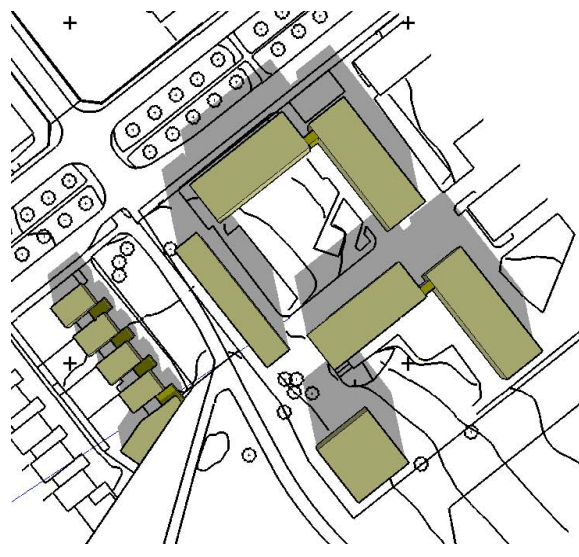
21 juni kl 15



21 juni kl 18



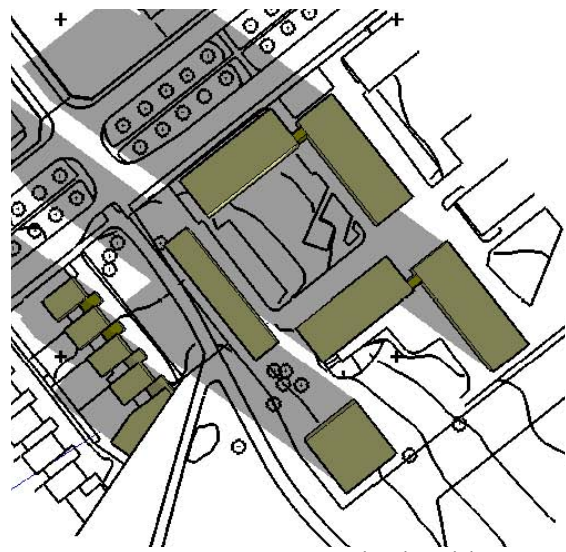
Höstdagjämning kl 9



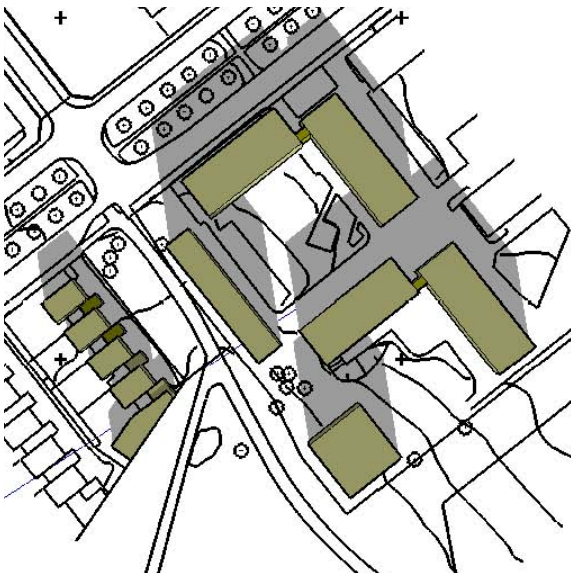
Höstdagjämning kl 12



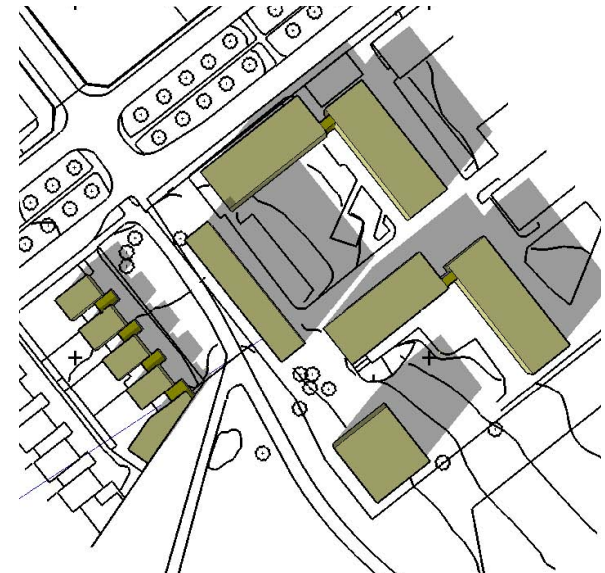
Höstdagjämning kl 15



15 oktober kl 9



15 oktober kl 12



15 oktober kl 15

Hälsa och säkerhet: störningar som omgivningen ger upphov till Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom skyddszon för lantbruk och djurhållning och syftar då på Akademistallet som vid tiden för översiktsplanens upprättande låg vid Biomedicinskt centrum (BMC). Eftersom Akademistallet 2006 flyttade sin verksamhet till Kvarnbo är skyddszonen ej längre aktuell.

Döbelnsgatan trafikeras av buss (som mest 9 passager/timme, dagtid) och biltrafik (ca 4000 fordon/dygn). Gällande riktvärden vad gäller buller är 30dB(A) ekv. inomhus, 45 dB(A) max.nivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekv. vid fasad samt 70 dB(A) max.nivå vid

uteplats. Preliminära beräkningar vid fasader på befintliga hus mot Döbelnsgatan visar en dygnsekvivalent ljudnivå på ca 62 dB(A) och maxnivå på ca 80 dB(A). Gaveln till den föreslagna byggnaden ligger ca 15-20 meter från Döbelnsgatan vilket gör att den uppmätta ekvivalenta ljudnivån kommer att vara lägre vid denna punkt men riktvärdet förväntas överskidas vid delar av fasaden. Krav ställs i planen för åtgärder som gör att riktvärdena inte överskrids.

Sociala konsekvenser

Boende inom aktuellt område får god tillgång och utsikt till större öppna grönytor i artilleriparken och stadsskogen men däremot en begränsad yta för gemensam vistelse. Närheten till service som sjukvård, butik och godkollektivtrafik är positiv. Möjlighet till kvarboende ges då Kåbo idag inte har något seniorboende med hyresrätter.

FÖRENLIGHET MED MB, ÖP OCH MÅLUPPFYLL- ELSE

Miljöbalken 3,4 och 5 kap.

Planförslaget anses vara förenligt med MB 3:6. Förändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Översiktsplan för Uppsala stad 2002

Riktlinjerna för aktuellt enligt översiktsplan för staden 2002 bedöms ligga i linje med detaljplaneförslaget.

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. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Detaljplaneförslaget bedöms ej försämrat förutsättningarna för barn i området.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008, rev i november 2008.

Revideringen avser ändrat läge av avfallshantering inom kv. Haubitsen.

Christina Gortcheva
Tf Planchef

Jessica Nyström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-11-20
2008-12-19

Detaljplan för
Kv Haubitsen, del av
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under sista kvartalet 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft

Ansvarsfördelning

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

Exploatören/byggherren (Uppsalahem) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för projektets genomförande.

Enligt miljöbalken är Miljökontoret tillsynsansvarig avseende eventuella störningar för närboende som uppkommer under byggtiden

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören/byggherren.

Ett avtal gällande överlåtelse av parkmark från Kåbo 53:1 till Kåbo 1:1, samt eventuella andra exploateringsåtgärder, skall upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsalahem AB. Avtalet skall finnas undertecknat senast när byggnadsnämnden antar planen.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning,

Område som ingår i gc/stråk och är föremål för detaljplaneläggning övergår till intilliggande fastighet Kåbo 1:1 (allmän platsmark) enligt plankartans gränser.

Nya fastighetsgränser utgår från plankartans gränser.

EKONOMI

Planekonomi

Vid flytt av ledningar på kvartersmark ska avtal tecknas mellan exploatören och berörd ledningsägare.

Kostnaderna för flytt av ledningar, och därtill hörande anläggningar, ska bekostas av exploatören om inte annat sägs i avtal.

Kostnader för anslutning till VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt respektive taxa.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Ledningar

Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten påbörjas. Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga under byggtiden.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och berörda kommunala förvaltningar. Metod Arkitekter har tagit fram illustrationer till föreslagen byggnad.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008

Christina Gortcheva
Tf Planchef

Jessica Nyström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-11-20
2008-12-19