

INK. 2001-06-27

DNR 2001/70179

DETALJPLAN FÖR .....

del av kvarteret TIDNINGSUTGIVAREN m fl, Fyrislund Dp 96 AB

UPPSALA KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta och fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Motivet för planläggningen är att bekräfta pågående verksamheter som omfattar församlingsarbete, sammankomster, förlag samt undervisning, grundskola och gymnasium.

### PLANDATA

#### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet omfattar fastigheterna Årsta 67:3, -:6, 74:2 och del av 11:232 belägna på ömse sidor om Axel Johanssons gata i Fyrislunds arbetsområde

#### AREAL

Planrådets sammanlagda areal är ca 4,25 ha med fördelningen 2,72 ha för fastigheterna Årsta 67:3 och :6 respektive 1,53 ha för Årsta 74:2. En liten del, ca 360 m<sup>2</sup>, består av tidigare gatumark betecknad 11:232.

#### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Årsta 67:3 och :6 ägs av stiftelsen Livets Ord; Årsta 74:2 ägs av Krokshall Fastighets AB. Verksamheterna drivs av församlingen Livets Ord och företag med anknytning till stiftelsen. Den tidigare gatumarken för vändplan, ca 360 m<sup>2</sup> med beteckningen 11:232, är efter planändring år 1989 omformad till kvartersmark. Den ägs av kommunen men brukas i sammanhang med fastigheten Årsta 74:2

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Fyrislund omfattas av översiktsplan ÖP90 samt en fördjupad plan för delar av Fyrislund, antagen av kommunfullmäktige 1988

Den nu aktuella detaljplanen har föregåtts av ett programsamråd.



## FORNLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Inga kända fornlämningareller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

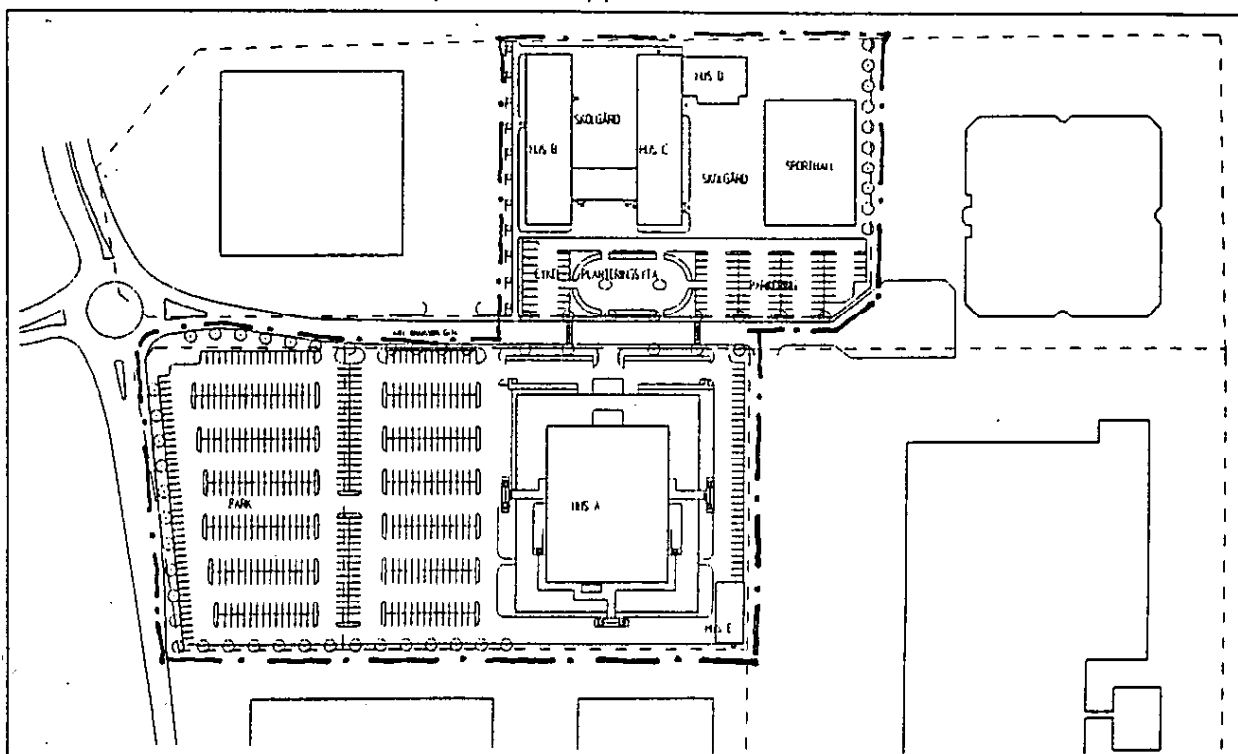
## BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse har uppförts, eller i ett senare skede anpassats för sina respektive ändamål. Den stora samlingslokalen med tillhörande lokaler för administration belägen söder om Axel Johanssons gata planeras i en första etapp invändigt kompletterad med läktare.

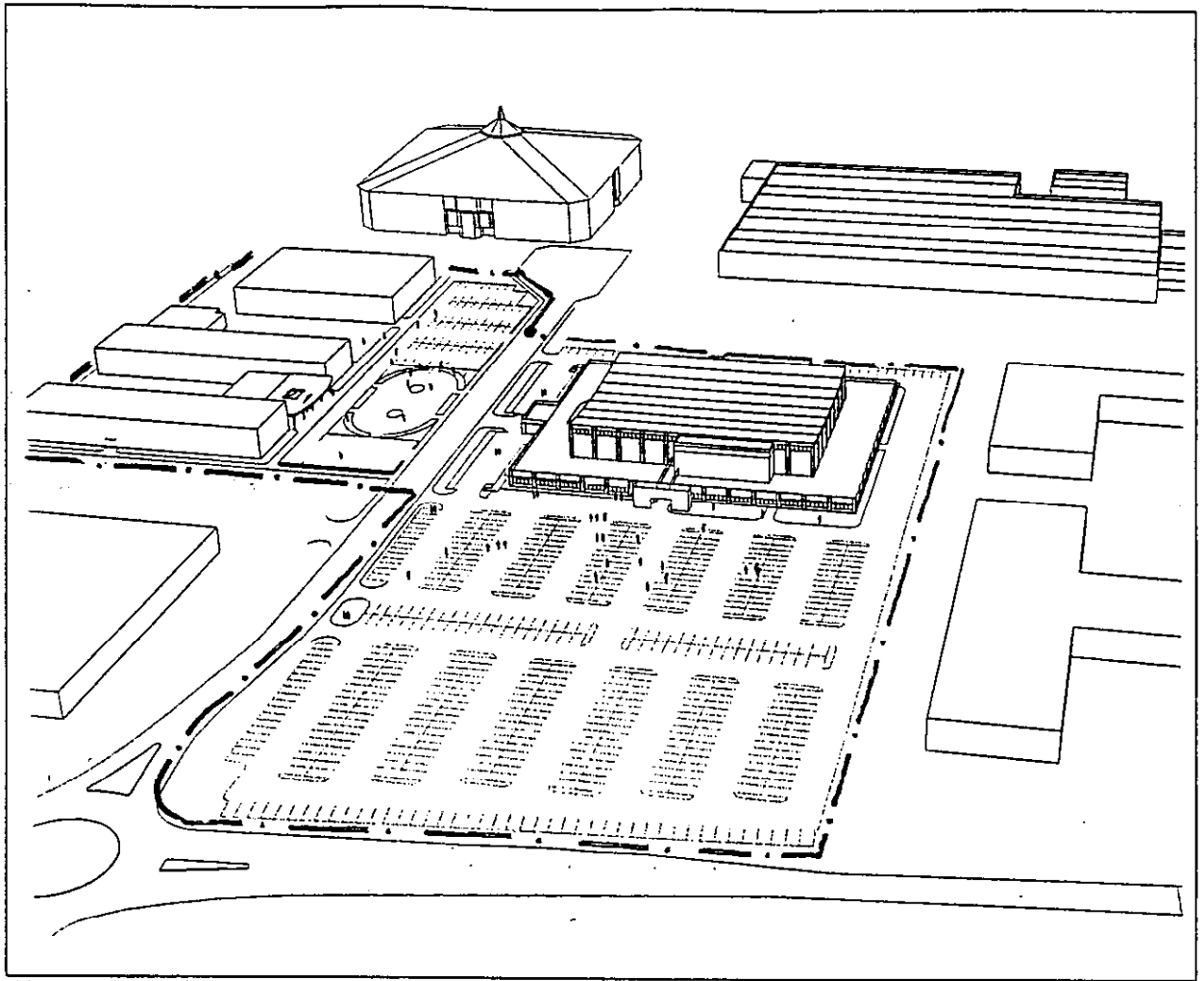
I framtiden kan det bli aktuellt att bygga på den nuvarande en-våningsdelen till samma höjd som den nuvarande högdelen. De obebyggda delen av fastigheten ut mot Fyrislundsgatan utnyttjas som parkeringsplats. För framtida behov ersätts den nuvarande planbestämmelsen för industri med bestämmelse för hörsal, kontor och småindustri. När fastigheterna 67:3 och :6 tas i anspråk för ytterligare bebyggelse kan det bli aktuellt med ett parkeringshus för att tillgodose det stora parkeringsbehovet för bland annat samlingslokalen.

Skolanläggningen norr om Axel Johanssons gata planeras kompletterad med en gymnastik- och bollhall. Byggnaden placeras med södra fasaden i liv med befintlig bebyggelse. Tomtmarken fram till Axel Johanssons gata anordnas som parkeringsplats och plantering. Skolgårdar planeras anlagda i utrymna mellan befintliga och tillkommande byggnader.

Utöver planbestämmelsen för alléplanteringar upprättas i detaljplanen inga särskilda direktiv eller anvisningar för utformning och val av byggnadsmaterial. Mot bakgrund av en etappvis utbyggnad och med hänvisning till översiktsplanens uttalade målsättning för kvaliteten i området som helhet, bevakas dessa frågor bäst vid projekteringssamrådet och bygglovprövningen för respektive etapp.



Etapp 1: Ombyggnad av hörsalen och nybyggnad av gymnastik/bollhall, yttre miljö och parkeringsplatser.



Vy över planområdet.

#### **SOCIALA FÖRHÅLLANDEN**

Samhällslivet främjas genom pågående utvecklingen av Fyrislund till ett verksamhetsområde med blandat innehåll. Förändringen, variationen, bidrar till fler tillfällen för möten mellan människor i arbete men även under fritid och veckoslut.

#### **SERVICE**

Fyrislund och dess grannskap erbjuder ett gott och varierat utbud av service.

#### **SKYDDSRUM**

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten. Behovet av skyddsrum prövas i samband med byggloven

#### **FRIYTOR**

Några föreskrifter om friytor för vistelse på tomtmark finns inte för planområdet eller Fyrislund som helhet. I anslutning till skolan planeras en planterad torgliknande bildning på mark mellan befintliga byggnader och Fyrislundsgatan. Därtill anordnas skolgårdar mellan befintliga och tillkommande byggnader. Utmed sin norra tomtgräns ansluter skolan till kommunal parkmark.

Utmed kvartersgränsen mot gator planeras alléplanteringar.

#### **GATOR OCH TRAFIK**

Planområdet ansluter på ömse sidor av Axel Johanssons gata. Av trafiktekniska skäl styrs tillfarterna till fastigheterna av planbestämmelser till ett minsta avstånd från korsningen med Fyrislundsgatan.

Trafikflödena till planområdet är normalt måttliga. Under större mötessammankomster, vid enstaka tillfällen under året, ökar belastningen kraftigt under kortare perioder och blir då märkbar även på Fyrislundsgatan och dess anslutningar till Tycho Hedéns väg. Trafiktopparna är dock enstaka, under normala förhållanden avvecklas trafiken till planområdet utan olägenheter. För gång- och cykeltrafik till planområdet finns separata GC-vägar. Korsningen med Fyrislundsgatan sker planskilt. Den befintliga, allmänt nyttjade GC-vägen utmed fastigheten 74:2 västra gräns formaliseras genom planbestämmelser.

Flera busslinjer med hållplatser på Fyrislundsgatan angör området.

All parkering sker på tomtmark. Samverkan kring ett samlat parkeringsbehov kan bli aktuellt för planområdet med flera fastigheter och verksamheter i grannskapet. Formerna för ett eventuellt samutnyttjande av parkeringsplatser regleras lämpligen genom avtal mellan parterna.

#### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

##### **VATTEN OCH AVLOPP, ENERGI**

Befintlig och tillkommande bebyggelse är ansluten respektive kan anslutas till de kommunala systemen för VA, fjärrvärme och elförsörjning.

##### **AVFALL**

Bebyggelsen skall anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon. Samråd förutsättes ske med avfallsavdelningen på kommunens tekniska kontor, tel 018-27 40 00.

#### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

Detaljplanen är i sina huvuddrag förenlig med ÖP 90 och den fördjupning för Fyrislund som kommunfullmäktigen antog 1990. Noteras kan att det nu aktuella skoländamålet inte särskilt finns omnämnt i översiktsplanen. Verksamheten har dock funnits på platsen under ett antal år. Under den tiden har inga olägenheter påtalats.

#### **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Detaljplanen strider inte mot miljöbalken.

##### **ALLMÄNT**

Miljökonsekvensbeskrivningen begränsas till planerad utvecklingen enligt detaljplanen. Någon studie för ett noll- eller annat alternativ är inte meningsfull på grund av att verksamheterna sedan flera år finns på plats.

Kommunen har ingen registrering av ämnen eller verksamheter som från miljö- eller säkerhetssynpunkt bedöms utgöra ett hot

mot hälsa och säkerhet för planområdet och dess verksamheter.

#### **FLORA OCH FAUNA**

Utbyggnaden påverkar inte, såvitt kan bedömas, flora och fauna på ett från allmän synpunkt oförutsett eller oacceptabelt sätt.

#### **KLIMAT**

Befintlig och planerad bebyggelse bedöms inte märkbart påverka omgivningens lokalklimat och dagsljusförhållanden.

#### **TRAFIK, HÄLSA OCH SÄKERHET**

Planområdet och dess verksamheter bedöms, med undantag för enstaka tillfällen, inte medföra trafik utöver vad som planerats för anslutande gator. Säkerheten för oskyddade trafikanter uppfyller generella krav men det kan dock finnas anledning till att inventera och komplettera eventuella brister vad gäller övergångsställen, särskilt med avseende på skolvägar och i anslutning till busshållplatser.

Trafikflödet på Axel Johanssons gata ger inte anledning till särskilda åtgärder mot trafikbuller. Framtida bebyggelse i anslutning till Fyrislundsgatan kan, beroende av användningssätt, behöva utföras med sådan kvalitet att en god inomhusmiljö tillförsäkras.

Någon risk för luftföroreningar över gränsvärdena bedöms inte föreligga. Oavsett detta bör ventilationsanläggningarnas tilluftsdon orienteras från egna större parkeringsplatser samt från gatumiljöerna och då i synnerhet Fyrislundsgatan.

Någon risk för trafikallstrade vibrationer i marken som fortplantas och medför störningar i bebyggelsen bedöms inte föreligga.

#### **STADSBILD**

Omsorgen och värdet av en god stadsbild har särskild uppmärksamhets i den fördjupade översiktsplanen. Bortsett från bestämmelser om alléplanteringar har dock inte några uttalade direktiv eller anvisningar för att uppnå detta angivits i detaljplanen. Med hänvisning till översiktsplanens allmänt hållna kvalitetskrav bevakas detta under projekteringsområdet och vid bygglovprövningen.

#### **MARK**

Den nuvarande verksamheten ger sammantaget med markens tidigare användning som jordbruk inte anledning till att misstänka förekomst av miljöstörande föroreningar i marken. Inga uppgifter av detta slag finns heller redovisat hos tillsynsmyndigheten.

#### **DAGVATTEN**

Fyrislund är försedd med separata ledningar för avledning av dagvatten.

Ett huvudsakligen lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet vore önskvärt men kan vara svårt att åstadkomma på grund av täta lerjordar. Om dagvattnet till någon del kan omhändertas lokalt får utredas i samband med detaljprojekteringen för byggnader och anläggningar.


**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planarbetet finns översiktsplan, programsamråd samt underhandskontakter med de närmast berörda kommunala kontoren. Fastighetsägaren har genom Lars Hallgren Arkitektkontor bidragit med skisser och sakuppgifter kring det planerade projektet.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i maj 1999.

  
Björn Ringström  
planchef

  
Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd
- utställning
- antagande

1999-03-04

1999-05-20

1999-07-08

.....  
1999-10-25

.....  
2001-05-12

Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft

## DETALJPLAN FÖR

del av kvarteret TIDNINGSUTGIVAREN m fl, Fyrislund

Dp 96 AB

UPPSALA KOMMUN

UPPSALA  
KOMMUNSTYRELSE

Ink. 1999-07-29

KS-1999-0710

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATION

#### TIDPLAN

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall kunna antas senast under fjärde kvartalet innevarande år.

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

#### ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Kommunen svarar för eventuella åtgärder på allmän platsmark, gata och park. På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar samt tillhandahåller elenergi och fjärrvärme.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Tekniska kontoret, telefon vx 018 - 27 40 00

Uppsala Energi, telefon vx 018 - 27 27 00

#### AVTAL

Den fördjupade översiktsplanen som antogs 1988, banar väg för en ökad exploatering i Fyrislund. Som en följd av ökat markutnyttjande ställs större krav på kommunens anläggningar. Kapaciteten på gator och ledningssystem måste delvis förstärkas och det är önskvärt att höja kvaliteten på anläggningar och underhåll av parkytor och gatuplanteringar. För att täcka ökade kostnader för detta ger översiktsplanen möjligheter till att ta ut en avgift för nyttillkommen byggrätt över exploateringstalet 0,5. Ett exploateringsavtal skall vara träffat med kommunen före kommunstyrelsens beredning av planärendet.

De nu aktuella byggnadsplanerna för hörsalen föranleder inget uttag av en extra exploateringsavgift. Förutsättningen för detta är dock att den planerade byggnadsytan ställs i relation till den sammanlagda arealen för fastigheterna Årsta 67:3 och :6. En sammanläggning av fastigheterna under en gemensam beteckning skall vara genomförd innan detaljplanen antages. Eventuellt framtida behov av ytterligare byggrätt prövas i särskild ordning enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande" och då aktualiseras frågan om den extra exploateringsavgiften.

I samband med planarbetet har frågan väckts om ett samnyttjande av parkeringsplatser för fastigheterna inom planområdet och grannen "Kristallen". Detaljplanen förhindrar inte en sådan ut-



veckling som på enklaste sätt formaliseras genom avtal mellan parterna.

**FASTIGHETS RÄTT** Den tidigare gatumarken för vändplan, ca 360 m<sup>2</sup> med beteckningen 11:232, är efter planändring 1989 omformad till kvartersmark. Den ägs av kommunen men brukas i sammanhang med fastigheten Årsta 74:2 Marken bör sammanläggas med den sistnämnda större fastigheten.  
För att vinna tid bör fastighetsägaren i ett tidigt skede av planprocessen ta initiativ för en sammanläggning av fastigheterna Årsta 67:3 och :6.

## EKONOMI

### PLANEKONOMI

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade ansvaret för genomförandet av projektet. Däri inbegripes alla åtgärder på tomtmark samt eventuella anslutningsavgifter för VA och energi samt kostnader för eventuella anpassningsåtgärder på gatumark för nya tillfarter till tomten.

## TEKNIK

### TEKNISKA UTREDNINGAR

Hanteringen av dagvattnet inom området har uppmärksammats i planarbetet. Om möjligheten finns är det önskvärt att dagvattnet, helt eller delvis, omhändertas lokalt.

Platser för uppsamling och hämtning av avfall utformas i samråd med Tekniska kontorets avfallsavdelningen.

Säkerheten på skolvägarna skall särskilt uppmärksammas bland annat med avseende på övergångsställen vid busshållplatser.

Alléplantering längs gatorna regleras genom planbestämmelser. För val av trädslag, utförande av planteringsgropar mm skall samråd ske med Tekniska kontoret och Uppsala Energi.

### MASSHANTERING

Under förutsättning att bebyggelsen inte utföres med källare/garage under markplanet ger utbyggnaden ett litet massöver-skott som i huvudsak består av lerig matjord.

## MEDVERKANDE I PROJEKTET


Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

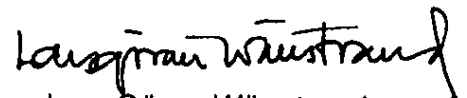
Till vägledning för planarbetet finns översiktsplan, programsamråd samt underhandskontakter med de närmast berörda kommunala kontoren.

Fastighetsägaren har genom Lars Hallgren Arkitektkontor bidragit med skisser och sakuppgifter kring det planerade projektet.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1999.

  
Björn Ringström  
planchef

  
Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd
- utställning
- antagande

1999-03-04

... 1999-05-20

1999-07-08

... 1999-10-25

2001-05-12

Antagen av kommunfullmäktige

Laga kraft