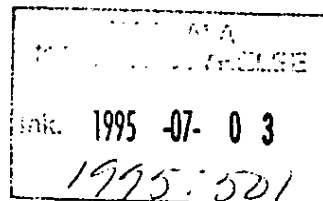


DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET
TORBJÖRN
TUNA BACKAR 36:1
UPPSALA KOMMUN

Dp 63 J



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 63 J betecknad plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Planläggningens syfte är att fastlägga byggrätten för en parkeringsanläggning i kombination med ett bostadshus för 28 lägenheter som ersättning för den befintliga nerslitna garageanläggningen.

PLANDATA Planområdet utgör den sydvästra delen av kvarteret Torbjörn i Tuna Backar. Torbjörngatan och Folkungagatan avgränsar planområdet i söder respektive väster och i övrigt vänder sig planområdet in mot kvarteret.

Kvarteret ägs i sin helhet av Uppsalahem AB. Planområdets areal är ca 0.35 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, ÖP 90, kommer att följas upp av en fördjupad plan för staden. Planarbetet för denna är påbörjat med målsättningen att kunna slutföras under 1995.

Detaljplaner

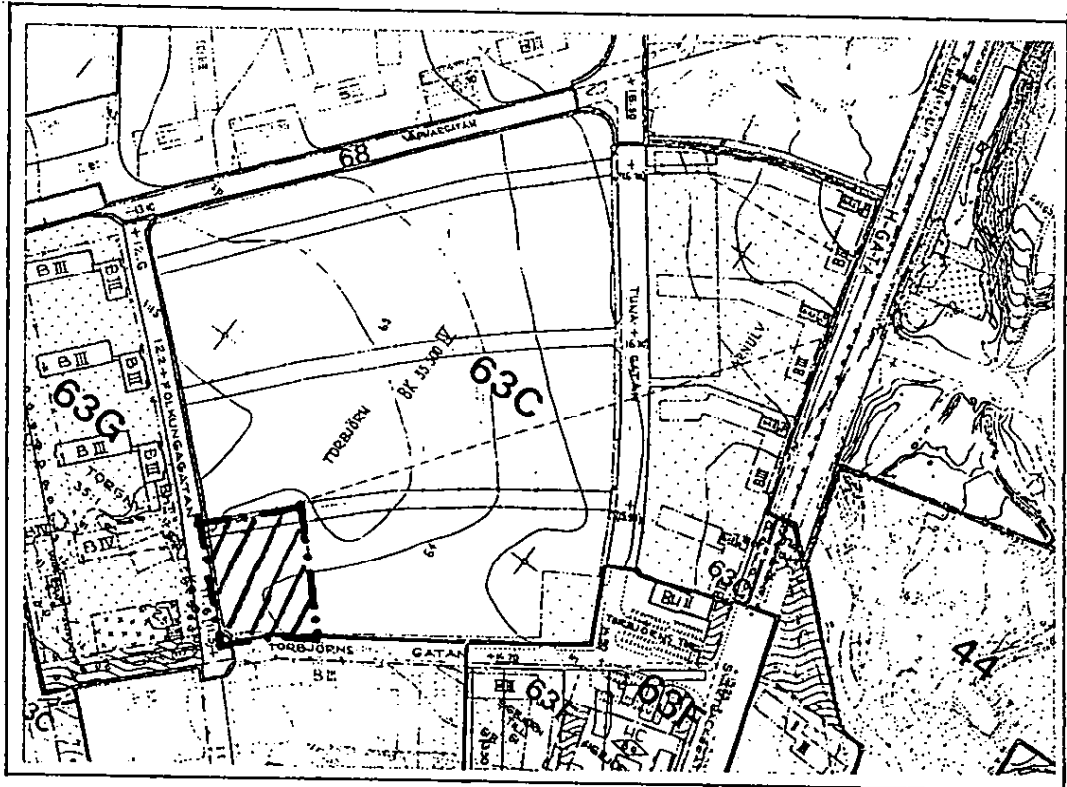
För området gäller detaljplan 63 C, fastställd 1946. Planen, signerad Gunnar Leche, är den första "elastiska planen" upprättad i kraft av 1907 års stadsplanelag. Till planen hör en detaljerad planillustration och i övrigt kan nämnas att bostadshusens bredd och höjd maximerades till 11 m respektive fyra våningar. Av illustrationen framgår att en bebyggelse var tänkt för det nu aktuella planområdet. Detta genomfördes dock inte, möjligen på grund av för den tidens byggt teknik mindre goda grundläggningsförhållanden.

Kommunala beslut i övrigt.

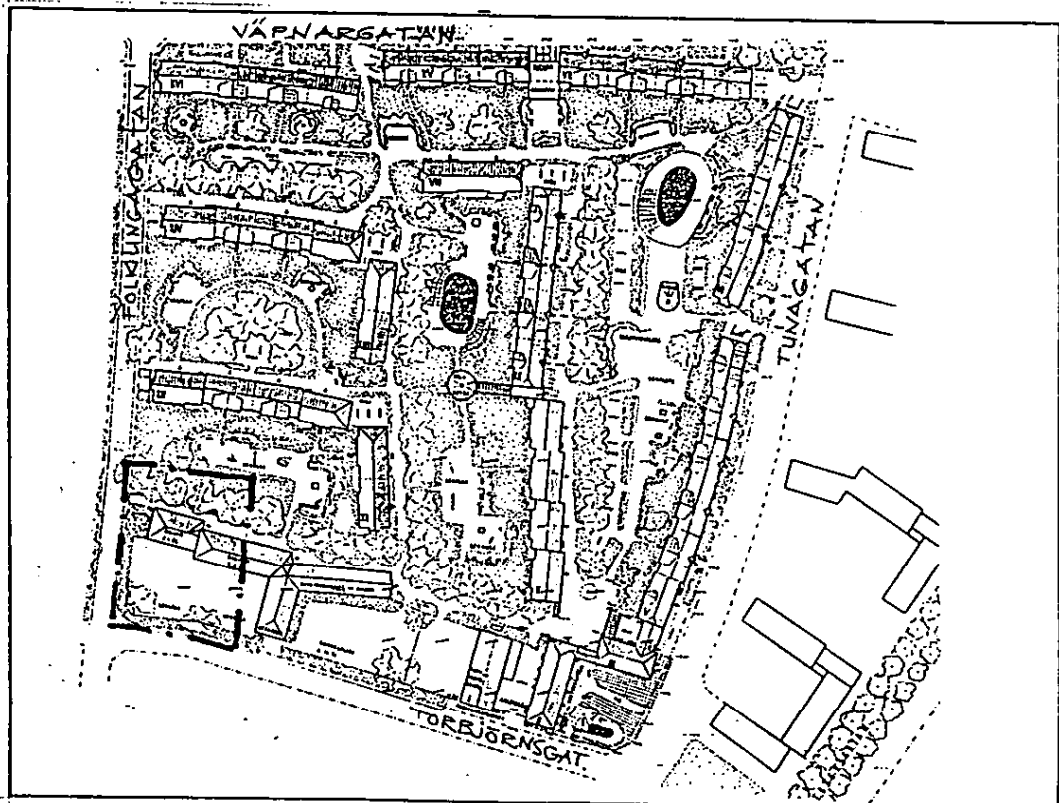
Kommunfullmäktige godkände 1988 en inventering av värdefulla bebyggelsemiljöer där särskilda hänsyn skall gälla. Handlingen, som

omfattar bla kvarteret Torbjörn, skall från planeringssynpunkt jämföras med en översiktsplan.

Byggnadsnämnden gav i april 1994 uppdrag för en revidering av gällande detaljplan.



Gällande detaljplan, aktuellt planområde markerat



Gunnar Leches illustration till detaljplanen, aktuellt planområde har markerats.

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRING-
AR

Mark och vegetation

Planområdet består i sin helhet av kvartersmark. Till största delen upptas denna av en parkeringsanläggning som delvis utförts i två plan.

Nivåskillnaderna utjämnas av gräs- och busklädda slänter. Enstaka lågvuxna träd finns i planområdets ytterkanter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts med anledning av planläggningen. Grundläggningsförhållandena utreds i samband med detaljprojekteringen.

Kulturvärden

Kvarteret har av kommunfullmäktige år 1988 klassats som "särskilt värdefull miljö". Tillkommande bebyggelse måste således vid utformningen underordnas områdets bebyggelsemönster och materialval.

Bebyggelse

Planerad bebyggelse består av dels en parkeringsanläggning för ca 100 bilar, dels ett bostadshus i tre våningar och inredd vind. Bostadshuset inrymmer 28 lägenheter fördelat på 12 st enrummare, 12 st tvårummare och 4 st fyrrummare.

Bostadshuset får med sin moderna utrustning social betydelse i den meningen att äldre och rörelsehindrade ges ökade möjligheter att bo kvar i området.

Garage för ett 60-tal bilar anläggs och överdäckas av bostadshuset med tillhörande trädgårdsanläggning.

Resterande 40 platser anordnas som carport. Den nordvästra delen av garaget utgör också grunden för bostadshuset som därmed får direktanslutning till garaget.

Bostadshuset orienteras enligt mönster av befintlig bebyggelse utmed Folkungagatan. Byggnaden är modern men utformning och materialval står i samklang med befintlig bebyggelse i kvarteret. Genom planbestämmelser regleras byggrättens omfattning, byggnadens höjd, fasadmateriell och taktäckning samt att särskilda krav ställs på bullerisolering av byggnaden.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsorten. Ett skyddsrumsbesked inhämtas i samband med att detaljprojekteringen påbörjas.

Friytor, allmänt tillgängliga

Kvarteret Torbjörn har i sin närhet områden som väl lämpar sig för promenader, motion och rekreation i största allmänhet. Särskilt kan nämnas årummet som görs mer tillgängligt genom Bärbyledsprojektet samt Tunabergs sportfält, Galjbacken och Tunåsen mot Gamla Uppsala.

Friytor, tomtmark

Stor omsorg har alltsedan utbyggnaden av kvarteret lagts på den yttre miljön. Gårdarna är överlag rymliga och trivsamt planerade med växtlighet, gångstigar, lekplatser och sittmöbler. Glädjande nog har man varit återhållsam med att anordna bilparkering på gårdarna.

Det är angeläget för såväl nuvarande som tillkommande hyresgäster att kvarterets goda förebilder av trädgårdsanläggningar följs upp i det nu aktuella projektet.

Gator och trafik, tillgänglighet

Trafikförsörjningen av de tillkommande 28 lägenheterna sker med tillfart från Folkungagatan och från Torbjörnsgatan för enstaka transporter med behov av angöring direkt till bostadsentréerna.

Parkeringsplatser anvisas i parkeringsanläggningen under byggnaden.

Det marginella tillskottet av trafik som den nya bosättningen medför ryms väl inom de trafik- och miljömässiga funktionskrav som kan ställas på de angränsande gatorna.

Utbyggnaden ger inte upphov till någon märkbar förändring av trafikalkstrat buller eller luftföroreningar.

För gångtrafikanterna finns gångbanor och cyklisterna ansluts via lokalgatorna till det separata GC-stråket längs Svartbäcksgatan.

Busslinjerna 10 och 25 angör området med hållplatslägen längs Tunagatan respektive Svartbäcksgatan.

Den befintliga parkeringsanläggningen inrymmer 90 platser, flertalet anordnade som enkla garage. För närvarande hyrs 15 platser av boende i grannkvarteren och resterande 75 av boende i kvarteret Torbjörn.

I den nya parkeringsanläggningen anordnas 100 platser fördelade på ca 60 i garage och 40 i carport. Platserna skall i första hand erbjudas nuvarande och tillkommande hyresgäster i kvarteret Torbjörn. Följden av detta kan bli att hyreskontrakten för de 15 externa hyresgästerna inte förnyas när avtalsperioden löper ut.

Tillgängligheten för människor med nedsatt rörelseförmåga blir god. Bostadshuset utrustas med hiss som får direktförbindelse med parkeringsgaraget. Tomtens lüthing vid bostadshusets entrésida blir liten.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten- och avloppsförsörjning samt el-, fjärrvärme och telekommunikation finns i angränsande gator.

Avfall

Anläggningarna utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade och lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

MILJÖKONSE- KVENSBE- SKRIVNING

0- alternativet, dvs pågående markanvändning består

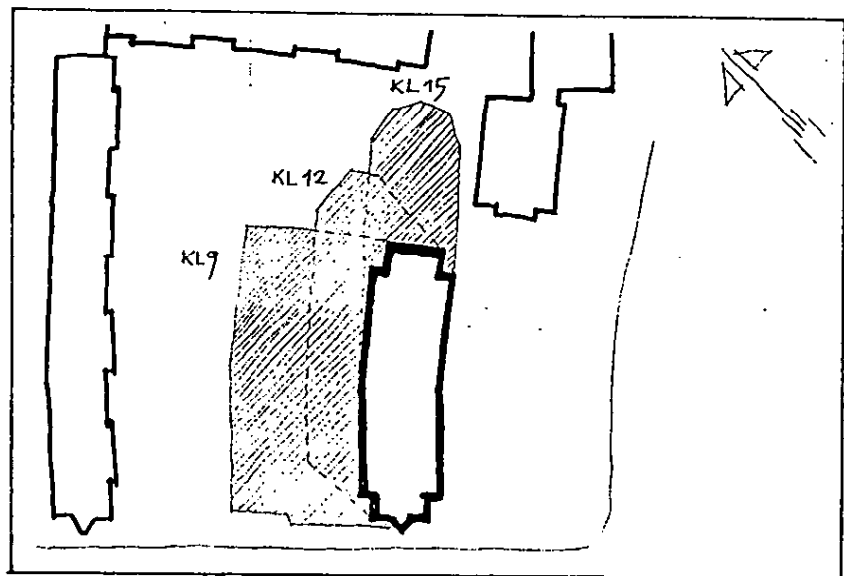
Nuvarande markanvändning, dvs parkeringsändamål för 90 bilar, formades under tidigt 60-tal. Anläggningarna är idag tämligen slitna och ger ett visst skamfilat intryck. Underhand har buskage och enstaka träd inramat anläggningarna som därmed avskärmats från angränsande bostadsbebyggelse. Utblickarna från de närmast belägna lägenheterna och från de högre belägna våningsplanen i angränsande bebyggelse påverkas dock i hög grad negativt av parkeringsanläggningen. Någon påtaglig olägenhet av buller och luftföroreningar från gatutrafiken finns knappast däremot visar färsk utredningar att bullret från flygflottiljen ligger inom intervallet 55-65 dB(A).

Stadsmiljö, hälsa och säkerhet efter utbyggnad.

 Projektet medför en genomgripande förändring inom planområdet. De nuvarande parkeringsanläggningarna ersätts av underjordiska garage och parkering i carport. Ett nytt bostadshus inordnas enligt mönster av befintlig bebyggelse.

Genom det valda plan- och höjdläget för den nya bebyggelsen påverkas befintlig bebyggelse generellt sett i liten omfattning vad gäller solbelysning.

I nedanstående skiss redovisas solvärdena för tidpunkterna 9, 12 och 15 vid höst- och vårdagjämning.



De nuvarande utblickarna över garageanläggningen förändras positivt genom tillkomsten av bostadshuset och anlagd tomtmark med gröntor och lekplatser.

Bilplatsantalet förändras måttligt, från 90 till 100 platser vilket medför en marginell ökning av trafikflödet på angränsande gator. Någon märkbar försämring av trafikbullersituationen, luftkvaliteten eller säkerheten för oskyddade trafikanter väntas inte.

Flygbullret motsvarar 0-alternativet dvs nivån håller sig inom intervallet 55-65 dB(A) utomhus. Under förutsättning att inomhusmiljöerna klaras genom byggnadstekniska åtgärder finns goda skäl för att göra avsteg från det normala riktvärdet 55 dB(A). Främst kan nämnas att det modernt utrustade bostadshuset ökar möjligheterna för äldre och rörelsehindrade att bo kvar i området. Projektet som av ekonomiska skäl måste ses som en helhet ger också en välbehövlig upprustning av en slitén och tråkig del av kvarteret.

FÖLJSAMHET Projektet är förenligt med kommunens över-
TILL ÖP siktplan, ÖP 90, och strider inte mot Natur-
OCH NRL resurslagen.

MEDVERKANDE Detaljplanen har upprättats vid stadsbygg-
VID UPP- nadskontoret.
RÄTTANDE AV Som vägledning för planarbetet har kommunala
PLANEN organ bidragit med sakuppgifter och byggher-
ren med skisser signerade Illes Arkitekter.
Den lokala hyresgästföreningen i Torgny/Tuna
Backar har under skissningsarbetet informere-
rats av byggherren och därvid skriftligt
framfört synpunkter som lagts till utred-
ningsmaterialet.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i mars 1995.

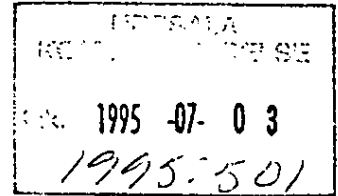
Jan-Erik Jansson
Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt

Lars Göran Wänstrand
Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	941013
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	950330
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	950629
Antagen av kommunfullmäktige	950925
Laga kraft	970529

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET
TORBJÖRN
TUNA BACKAR 36:1
UPPSALA KOMMUN

Dp 63 J



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION Tidplan

Målsättningen för planarbetet är att detaljplanen skall kunna antas och vinna laga kraft under tredje kvartalet 1995.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från datum för laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet.

EKONOMI

Byggherren har det samlade kostnadsansvaret för genomförandet av projektet. Utomstående tjänster, exempelvis Uppsala Energi, gatukontoret och Telia skall beställas i god tid.

För anslutning till kommunens ledningsnät för energi samt vatten- och avlopp erläggs avgifter enligt fastställd taxa.

TEKNIK

Eventuella överskottsmassor kan deponeras på kommunens tippar. För ytterligare information kontaktas gatukontoret, tel 018-27 40 00.

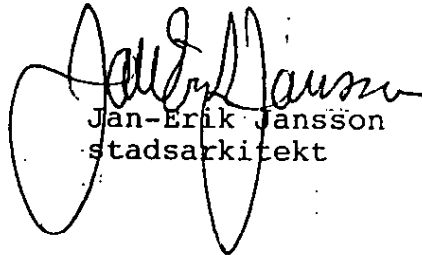
Innan schaktnings- och grundläggningsarbetet påbörjas skall angränsande byggnader och anläggningar kontrollbesiktigas vad gäller sprickor och sättningar.

MEDVERKANDE
VID UPPRÄTT-
ANDE AV
PLANEN

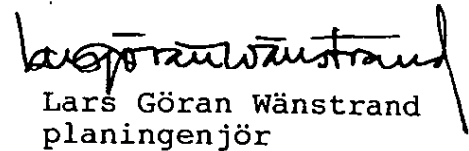
Detaljplanen har upprättats vid stadsbygg-
nadskontoret.
Som vägledning för planarbetet har kommuna-
la instanser bidragit med sakuppgifter
samt byggherren med skisser signerade Ill-
es Arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 1995. Reviderad i juni 1995.



Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 941013
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 950330
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 950629
Antagen av kommunfullmäktige 950925
Laga kraft 970529

1995