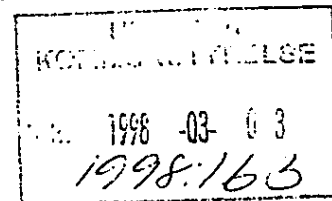


DETALJPLAN FÖR
del av Kv UNDEROFFICEREN,

Dp 60 S

Gluntenområdet
UPPSALA KOMMUN



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning MKB
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationer, plan och perspektiv

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planrevisionen är att anpassa byggrätten för utveckling av verksamheter inom Uppsala Science Park. Det aktuella behovet avser lokaler för kontor, laboratorier, service, hantverk och skola.

I sammanhanget omprövas nu gällande avgränsningar av kvartermarken mot Polacksbacken.

I anslutning till kvarterets södra infart bereds plats för en gång- och cykelport under Dag Hammarskjölds väg.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMMNING

Planområdet utgörs huvudsakligen av Gluntenområdets södra delar samt en mindre del av fastigheten Kåbo 1:10 väster om Dag Hammarskjölds väg.

AREAL

Planområdets totala areal är ca 7,3 ha. Därav utgör 6,2 ha kvartermark.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

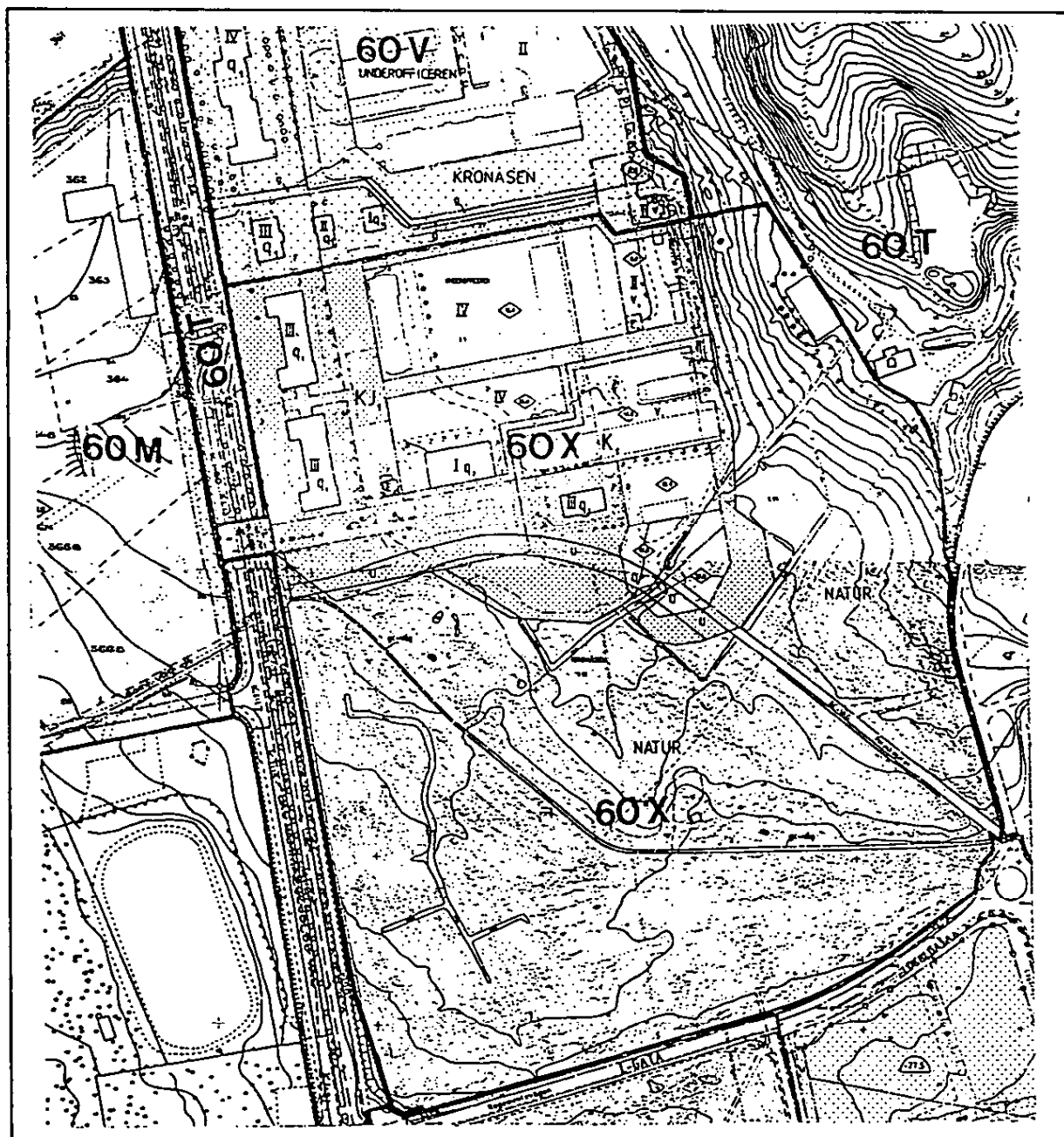
Merparten av planområdet upptas av Kronåsen 1:1 som ägs av Fastighetsbolaget Glunten KB, (Diöskoncernen). Resterande del för bla GC-port under Dag Hammarskjölds väg ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14 och Kåbo 1:10 vilka ägs av kommunen respektive Akademiska hus i Uppsala AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

För området gäller kommunens översiktsplan, ÖP 90, samt en fördjupad översiktsplan för Kronåsen och Polacksbacken antagen 1985 samt reviderad och godkänd av kommunfullmäktige 1989.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN
 För planområdet gäller detaljplanerna 60 X, antagen 1992 samt för GC-porten under Dag Hammarskjölds väg, delar av detaljplanerna 60 M och 60 T, fastställda 1967 respektive 1986.



Gällande detaljplaner Dp 60x m fl.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

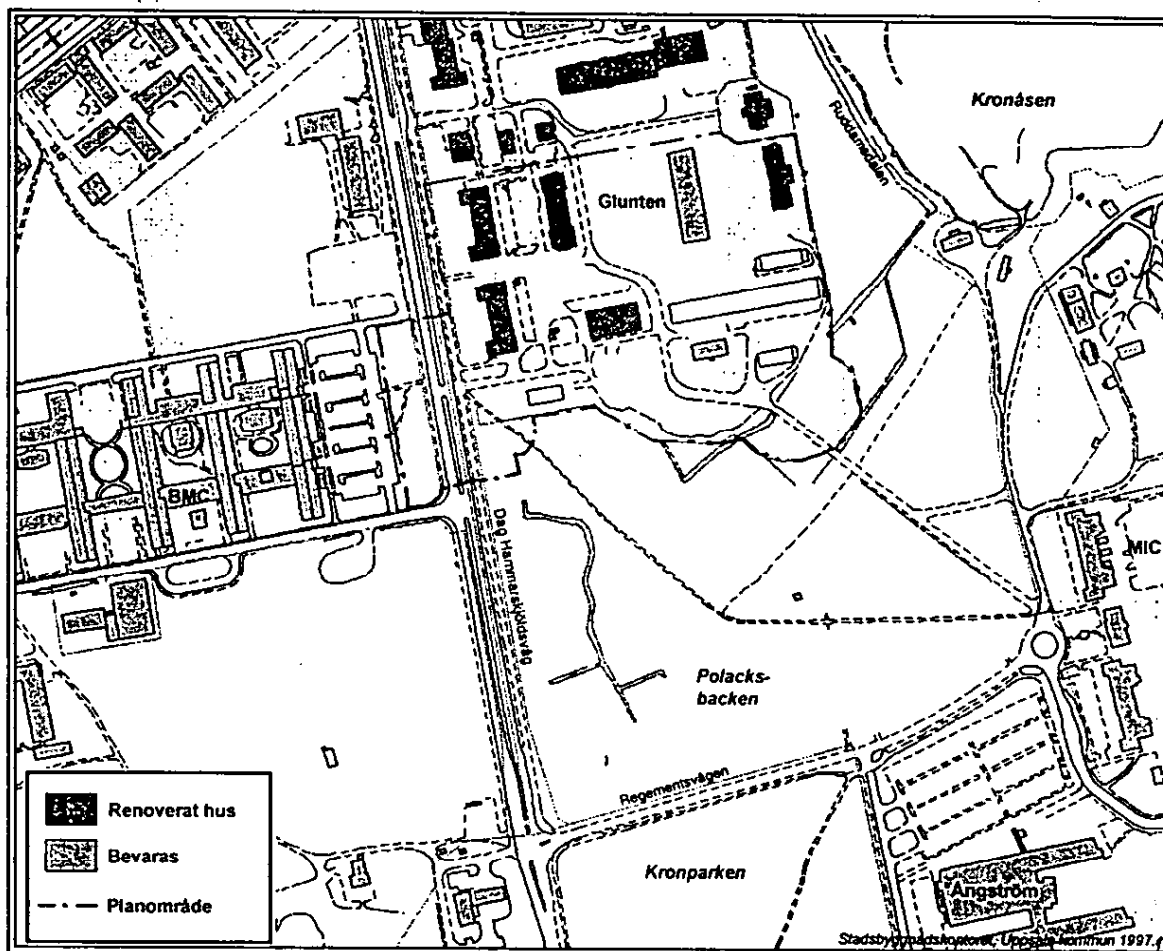
Planerna på uppförandet av en kongressanläggning i områdets sydöstra delar är inte längre aktuellt att genomföra. Något formellt program för en alternativ utveckling av planområdet har inte upprättats men markägaren, Fastighetsbolaget Glunten KB, vill genomföra en bebyggelse lämpad för en fortsatt utveckling av Uppsala Science Park. I första hand efterfrågas lokaler för kontor, laboratorier, service och hantverk. På området finns en montessoriskola.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Byggnadsnämnden gav den 6 mars 1997 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att pröva en revidering av detaljplan 60 X. Uppdraget utökades den 24 april med ett område för en GC-port under Dag Hammar-skjöld's väg.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

ÖVERSIKTSKARTA



Polacksbacken med omgivning

MARK OCH VEGETATION

Markområdet är sedan länge taget i anspråk för verksamheter. Terrängen är flack och till stora delar anlagd med grusade och asfaltbelagda ytor och en hel del trädplanteringar av stort miljövärde. Mot söder ansluter det gräsbevuxna, tidigare exercisfältet, Polacksbacken och mot öster gränsar planområdet till Ruddamsdalen.

Den sydvästra delen av planområdet och angränsande delar av Polacksbacken upptas av en karaktärsfull talldunge.

Planområdet har i samverkan med omgivningen mycket högt natur- och kulturvårdsintresse.

GEOTEKNIK

En geoteknisk undersökning 1986 visar på varierade markförhållanden. Överst finns ett lager fyllnadsmassor. Under detta följer lager av lera och friktionsjordar av varierande tjocklek som i sin tur överlagras fast morän. Grundläggningen av respektive byggnad utreds i samband med detaljprojekteringen

SKYDDSBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet gränsar till åsen som är högriskområde för radon. Radonmätningar för respektive byggprojekt förutsättes ske i samband med projekteringen.

För området gäller skyddsbestämmelser för grundvattentäkt fastställda av länsstyrelsen 1989. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen.

Planområdet innefattas i ett förslag till nationalstadspark för delar av Uppsala. Kommunfullmäktige har beslutat att inrättandet av en nationalstadspark tills vidare får anstå men att programmet läggs till grund för arbetet med en fördjupad översiktsplan för staden.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Området ligger inom riks- och kommunalt intresse för kulturmiljövård med beteckningarna K40A respektive U20. För planområdet är intresset knutet till det gamla exercisområdet på Polacksbacken och dess kringgårdande monumentala bebyggelse från sekelskiftet. I sammanhanget kan särskilt nämnas kasern- och stabsbyggnader för I8/S1 och A5/AKS samt stadens brunnshus från 1810 och 1840 belägna i Geijersdalen. Bebyggelsens skyddsvärde markeras genom särskilda planbestämmelser.

BEBYGGELSE,

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet härstammar med något undantag från den militära tiden. Den gamla bebyggelsen är anpassad för sitt nya ändamål inom utbildning-, forskning/utveckling- och tjänstesektor. Två byggnader återstår att åtgärda - det gamla "stallet" och "stabsbyggnaden". Resterande äldre bebyggelse av enklare slag, belägen i områdets södra och sydöstra delar, rivs för att bereda plats för ny bebyggelse som ersättning för de nu inaktuella planerna för bla kongresscentret.

Den nya bebyggelsen kommer att tillsammans med stabsbyggnaden utgöra avgränsning och bilda fasad mot Polacksbacken. I den egenskapen kommer det att ställas höga krav på gestaltning, materialval och färgsättning för att få en god samverkan med bebyggelsen på gamla I8/S1 och det nya Ångströmlaboratoriet. Stabsbyggnaden och dess arkitektur utgör därvid en viktig utgångspunkt i gestaltningen. De närmast belägna nya byggnaderna formas med respekt för detta och ges en höjd som motsvarar stabsbyggnadens höjd.

Förebilden för materialvalet skall vara de före detta kasernerna med putsad fasad, plåttak och rustika socklar.

Den mot söder framskjutna gällande kvartersgränsen dras tillbaka och de nya byggerätterna begränsas i huvudsak till områden som redan nu upptas av bebyggelse.

Den sammanlagda byggrätten omfattar ca 40 000 m² varav ca 13 000 m² hittills har tagits i anspråk. Ändamålsbeteckningarna avser kontor, laboratorier service, hantverk och skola.

Byggrätten görs flexibel för att kunna möta framtida önskemål avseende lokalbehovet. En tänkbar utveckling enligt bilagda illustrationsplan kan vara att byggrätten fördelas på åtta nya byggnader samt det upprustade stallet och stabsbyggnaden.

Byggnadernas detaljutformning, materialval och färgsättning prövas vid bygglovet. Därvid förutsättes att kulturvårdande organ medverkar. Tre tallar i anslutning till baracken vid södra infarten måste avverkas för att bereda plats för ny byggnad men i övrigt fredas skogsdungen från direkta intrång.

SERVICE

Inom planområdet finns tillgång till konferenslokaler och ett flertal företag inom tjänstesektor och service. Bla kan nämnas restauranger, bank, post resebyrå, revisionsbyrå och skrivbyrå. Vidare finns praktiserande läkare och tandläkare samt en montessoriskola.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom Uppsala skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall inhämtas för att läggas till grund för byggnadsprojekteringen.

FRIYTOR

Inom tomtmarken förutsätts att utemiljön med planteringar anläggs med samma höga kvalitetsmål som för bebyggelsen. Ett miljöprogram med en beskrivning av bla kvalitetsmål för den yttre miljön bör upprättas.

Befintliga träd skall i möjligaste mån behållas och gärna kompletteras med nyplanteringar där så är lämpligt. Hårdgjorda ytor för kommunikation och parkering ges tydlig form. Avgränsningarna mellan olika ändamål görs enhetligt med ett beständigt material av hög kvalitet, gärna i kombination med häck- och alleplanteringar. Övrigt av intresse kan vara sittmöbler och konstnärlig utsmyckning.

Den kvartersmark i planrådets södra del som överförs och läggs samman med Polacksbacken består delvis av grusad yta för biluppställning. Det är angeläget att området återställs som gräsyta för att skötas på samma sätt som Polacksbacken i övrigt.

GATOR OCH TRAFIK

Gator, gång- och cykelvägar

Planområdet trafikförsörjs från Dag Hammarskjölds väg och Sjukhusvägen. Anslutningspunkterna är utbyggda i enlighet med tidigare planer. För att höja säkerheten och tillgängligheten till kvarteret anordnas särskilt körfält för vänstersvängande trafik från Dag Hammarskjölds väg.

Gång- och cykelvägar ansluter till planområdet i flera punkter från såväl det allmänna vägnätet som mellan institutionerna över Polacksbacken. För att stärka sambandet västerut anläggs en GC-port under Dag Hammarskjölds väg i direkt anslutning till den södra bilinfarten.

I sammanhanget bör utredas möjligheterna att bättre separera biltrafik som inväntar utfart på Dag Hammarskjölds väg och cyklisterna som färdas på cykelbanan utmed samma väg. Utfarten mot Sjukhusvägen kan därvid vara ett gott exempel för en utformning som bidrar till att höja säkerhet och framkomlighet för såväl cyklister som bilister.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med buss i linjetrafik längs Dag Hammarskjölds väg och Sjukhusvägen.

Parkering

All parkering sker på kvartersmark. Parkeringsbehovet för planområdet som helhet beräknas med behovstalet för kontor vara 480 platser. För närvarande finns ca 150 anlagda platser och ett stort antal tillfälliga platser som delvis utnyttjas av bilister som inte är verksamma inom området. Illustrationen till planförslaget visar utrymme för ca 370 nya parkeringsplatser. Det sammanlagda antalet blir därmed ca 520 platser dvs något över den kommunala riktlinjen för parkeringsbehovet. Ett visst överskott är säkert bra med tanke på den blandade verksamheten.

För att säkerställa en god funktion på parkeringen inom planområdet krävs säkert en reglerad upplåtelseform exempelvis parkeringstillstånd och tidsbegränsad gästparkering.

Verksamheterna förutsätter god tillgänglighet även för cyklister. Behovet av cykelparkering måste därför ligga med som ett planeringsunderlag för varje enskilt byggnadsprojekt inom planområdet.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Ledningar med kapacitet för planområdet finns i angränsande gator. Nybebyggelsen i planområdets södra delar förutsätter omläggning på kvartersmark av en dagvattenledning $\Phi 400$. Befintliga VA-ledningar i Dag Hammarskjölds väg berörs av planerad GC-tunnel.

Energi

Planområdet ligger inom Uppsala Energis distributionsområde för fjärrvärme och el-energi.

Ytterligare någon transformatorstation kommer att behövas inom planområdet. För att på bästa sätt tillgodose detta när behovet inträder utformas planen flexibel med avseende på läget för stationen.

Nybebyggelsen i planområdets södra delar förutsätter omläggning av fjärrvärmeledning på kvartersmark. Alternativt kan ledningen under vissa förutsättningar integreras med grundläggningen för planerad bebyggelse.

Telekommunikation

I direkt anslutning till kvarteret finns ledningar för telekommunikation. Ledningarna kan, om så erfordras, kompletteras för att höja kapaciteten.

Avfall

En verksamhet i det här formatet alstrar betydande mängder avfall

och restprodukter. Detta har på senare år alltmer uppmärksammats med syftet att utveckla rutiner som främjar kretsloppen. För att ta till vara de senaste kunskaperna och erfarenheterna inom området måste frågorna tas upp i ett tidigt skede av projekteringsarbetet. Samråd förutsättes ske med kommunens tekniska kontor.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH NATUR- RESURSLAGEN

Projektet är förenligt med översiktsplanen, ÖP 90, och den fördjupade översiktsplanen för Kronåsen och Polacksbacken antagen 1989. Utbyggnaden strider inte mot Naturresurslagen.

MILJÖ- KONSEKNENS- BESKRIVNING

LANDSKAP / STADSBILD

Landskapet och stadsbilden präglas av Polacksbacken, den omgivande storskaliga bebyggelse och Kronparken. Den nu aktuella planeringen tar detta som utgångspunkt för utformningen av bebyggelsen som vänder sig mot Polacksbacken och Ruddamsdalen och Gejersdalen. Miljön påverkas ofrånkomligt men i en form som står i samklang med det befintliga.

KULTURMILJÖ

Planområdet och dess omgivningar representerar en kulturmiljö av hög rang. Detta har bla beskrivits i ett riksintresse för kulturmiljövård, betecknat K40A och i det kommunala miljövårdsprogrammet under beteckningen U20.

Den upprustning och komplettering av befintlig bebyggelse som påbörjades i slutet av 80-talet är varsamt och pietetsfullt genomförd. Den är därmed väl i linje med kulturvårdsintresset. Av den kvarvarande bebyggelsen planeras ett bevarande av stabsbyggnaden och stallet. Detta markeras med särskilda planbestämmelser.

Det nu aktuella planeringsläget där den tidigare planerade kongresshallen och hotellet utgår, innebär en återgång till det formspråk som i övrigt finns inom planområdet och dess grannskap samt att det direkta intrånget på Polacksbacken kan undvikas. Detta, sammantaget med den nu planerade upprustningen av stallet och stabsbyggnaden, är från kulturvårdssynpunkt mycket välkommet.

VEGETATION

Planeringen av utemiljöerna skall göras med samma omsorg som för byggnaderna. Till ledning för planering och detaljprojektering bör byggherren upprätta ett program för utformning av den yttre miljön. Därmed förväntas att den tidigare, lite slitna utemiljön från den militära tiden, successivt ersätts av nyplanerade ytor med högt satta kvalitetskrav.

TRAFIK

Säkerhet

Trafiken till och inom planområdet blir stor av alla trafikantslag. Med en god organisation inom området där ändamålen för markanvändningen hålls isär genom olika typer av markbehandling och avskiljande anordningar och planteringar bedöms att säkerheten blir tillfredsställande. Den befintliga skolan på området kan föranleda särskilda överväganden, vad gäller säkerheten kring vissa vistelseytor och

gångvägar.

Anslutningarna till Dag Hammarskjölds väg bör, särskilt med tanke på cyklisterna, åtgärdas på ett likartat sätt med anslutningen till Sjukhusvägen.

Barriärer

Trafiken på Dag Hammarskjölds väg och Sjukhusvägen bildar starka barriärer för oskyddade trafikanter till och från planområdet. Olägenheten löses till stor del genom tillkomsten av GC-tunneln under Dag Hammarskjölds väg. I övrigt hänvisas korsande GC-trafik till de signalreglerade övergångsställena.

BULLER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Såväl emmissioner som immissioner bedöms ligga väl inom aktuella gränsvärden och riktlinjer.

MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Forskningsverksamheten kan innebära hantering av giftiga och explosiva ämnen. Omfattningen av detta är idag svårt att bedöma men volymerna i varje enskilt fall torde vara små. Hanteringen sker med modern teknik och i nya byggnader där anläggningar och installationer vid behov prövas mot miljöskyddslagens bestämmelser. Riskerna för okontrollerade förlopp bedöms därför som små.

MARK OCH VATTEN

Planområdet ligger inom yttre skydd för grundvattentäkt. Någon uttalad risk för föroreningar från verksamheterna till mark och vatten bedöms inte föreligga. Från vattenbalanssynpunkt och för växtligheten är det önskvärt att dagvattnet tas omhand lokalt.

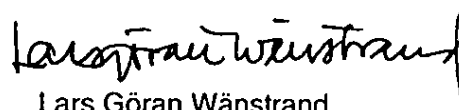
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Byggherren har genom Arosgruppen Arkitekter tillhandahållit illustrationer och ett perspektiv över planområdet. Kommunala förvaltningar och televerket har medverkat med sakuppgifter till grund för planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 1997. Redaktionell revidering i februari 1998.


Björn Ringström
planchef


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 1997 06 12
- utställning 1997 09 25
- antagande 1998 02 12

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

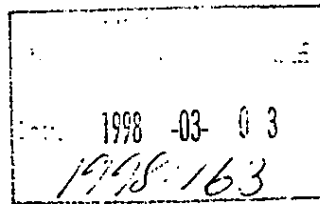
1998-04-27
1998-05-27 / 91

DETALJPLAN FÖR

del av Kv UNDEROFFICEREN,

Glutenområdet

UPPSALA KOMMUN



Dp 60 S

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Målet för planläggningen är att detaljplanen skall kunna antas under andra kvartalet 1998.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är tio år från det att planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet inom kvartersmarken. Uppsala kommun ombesörjer åtgärder på allmän platsmark och på allmänna ledningar. Kommunen upprättar på beställning anslutningspunkt för vatten -och avloppsledningar samt tillhandahåller el-energi och fjärrvärme. Anmälan för anslutning skall i god tid, minst 6-8 veckor före önskad leverans göras till:

Tekniska Kontoret, telefon vx 018-27 40 00.

Uppsala Energi, telefon vx 018-27 27 00.

AVTAL

Exploateringsavtal skall upprättas för att reglera markfrågor samt kostnader för planens genomförande. Kostnader som skall regleras är bl a andel av kostnaden för GC-tunnel, total anläggningskostnad c 10 mkr, samt kostnad för anordnande av körfält för vänstersvängande trafik på Dag Hammarskjölds väg, uppgående till c 240 000 kr. Avtal bör föreligga senast i samband med detaljplanens behandling i kommunstyrelsen.

För tillkommande lokalytor skall erläggas anläggningsavgift för vatten och avlopp i enlighet med gällande VA-taxa.

FASTIGHETS RÄTT**FASTIGHETSREGLERING MM**

Planläggningen innebär att gränsen mellan fastigheterna Kronåsen 1:1 och 1:14 ändras. Delar av kvartersmarken avsedd för det nu inaktuella kongresscentret betecknas som "natur" och läggs samman med Polacksbacken.

En mindre del av fastigheten Kåbo 1:10 väster om Dag Hammarskjölds väg omformas från kvartersmark till parkmark för att bereda plats för GC-porten och dess anslutningsvägar.

TEKNIK**TEKNISKA UTREDNINGAR, MASSHANTERING, TILLSTÄNDSPRÖVNING**

Grundläggningen av tillkommande bebyggelse förutsätter geotekniska utredningar inklusive ett klarläggande av eventuell förekomst av radon.

Brandvattenförsörjningen till området kan behöva förbättras i takt med fortsatt utbyggnad.

Befintlig fjärrvärmeledning inom kvarteret regleras genom särskilt ledningsreservat. Den planerade bebyggelsen i kvarterets södra delar förutsätter att ledningen läggs om i annan sträckning alternativt integreras med byggnadens grundläggning. Kontakt för samråd skall i ett tidigt skede av projekteringen tas med Uppsala Energi AB, telefon 018-27 27 00. Kostnaderna för en omläggning till annan sträckning, ca 1,3 milj.kr belastar projektet.

Ytterligare någon transformatorstation måste placeras inom planområdet. Det exakta läget samt form och färgsättning prövas vid bygglövet och i samverkan mellan intressenterna.

Den planerade GC-tunneln under Dag Hammarskjölds väg medför på östra sidan ett intrång i Polacksbacken. För att minimera effekterna av detta skall tunneln projekteras och anläggas i nära samråd med natur- och kulturvårdande organ.

Befintliga VA-ledningar samt teleledningar längs Dag Hammarskjölds östra sida kräver särskilda åtgärder i samband med anläggningen av GC -tunnel. Tunneln skall projekteras i samråd med berörda ledningsägare.

Planerad bebyggelse i kvarterets sydvästra delar gör ett mindre intrång i den befintliga talldungen. Tre tallar måste avverkas. Övriga träd i anslutning till bygget skall skyddas. För vidtagande av lämpliga åtgärder skall samråd ske med Tekniska Kontoret, telefon vx 018-27 40 00.

Eventuella överskottsmassor kan deponeras på kommunens tippar. För information och anvisning av plats kontaktas : Tekniska Kontoret, telefon: 018-27 40 00.

Verksamheterna på området kan innebära hantering av miljöfarliga och explosiva ämnen. I förekommande fall skall detta uppmärksammas vid bygglövet för att prövas mot gällande bestämmelser.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

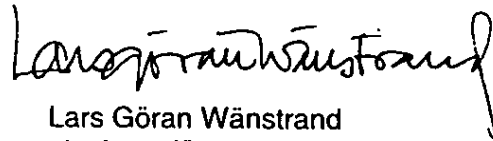
Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Byggherren har genom Arosgruppen Arkitekter tillhandahållit illustrationer och perspektiv över planområdet. Kommunala förvaltningar och Telia har medverkat med sakuppgifter till grund för planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 1997. Redaktionellt reviderad i februari 1998.



Björn Ringström
planchef



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- *samråd* 1997 06 12
- *utställning* 1997 09 25
- *antagande* 1998 02 12

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

1998-04-27
1998-05-27

1998