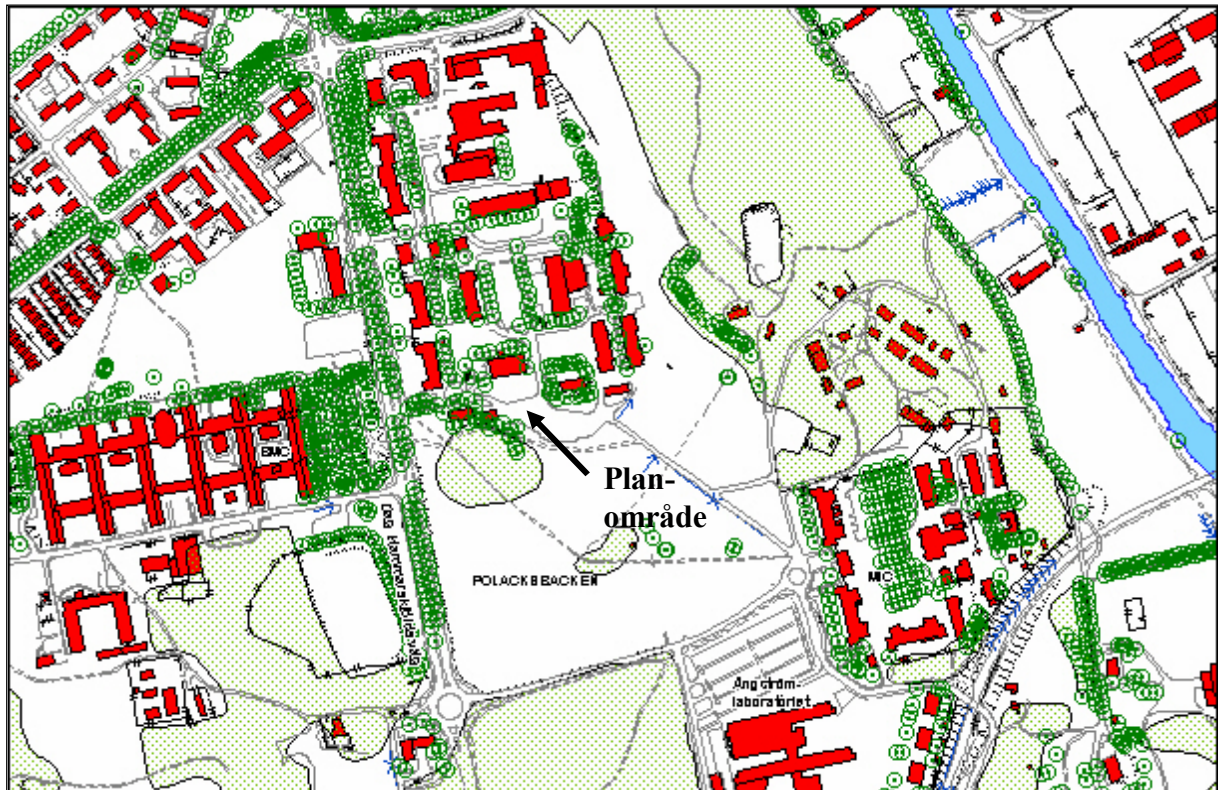




Detaljplan för del av  
**kvarteret UNDEROFFICEREN, Glutenområdet**  
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



STADSBYGGNADSKONTORET,  
Postadress: Box 216 751 04 UPPSALA  
Telefon: 018 – 27 00 00 Fax: 018 – 69 20 53  
E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

Handläggare: Lars Göran Wänstrand  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

[www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

PBL:s regler för ”enkelt planförfarande”

## **PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive enkel miljökonsekvensbeskrivning MKB

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

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

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning och Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar byggrätter i Gluntenområdets södra delar. Marken ägs av Fastighetsbolaget Glunten KB, (Diöskoncernen).

### **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

#### **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.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för staden närmar sig tidpunkten för samråd. Antagandet av planen beräknas ske under 2002.

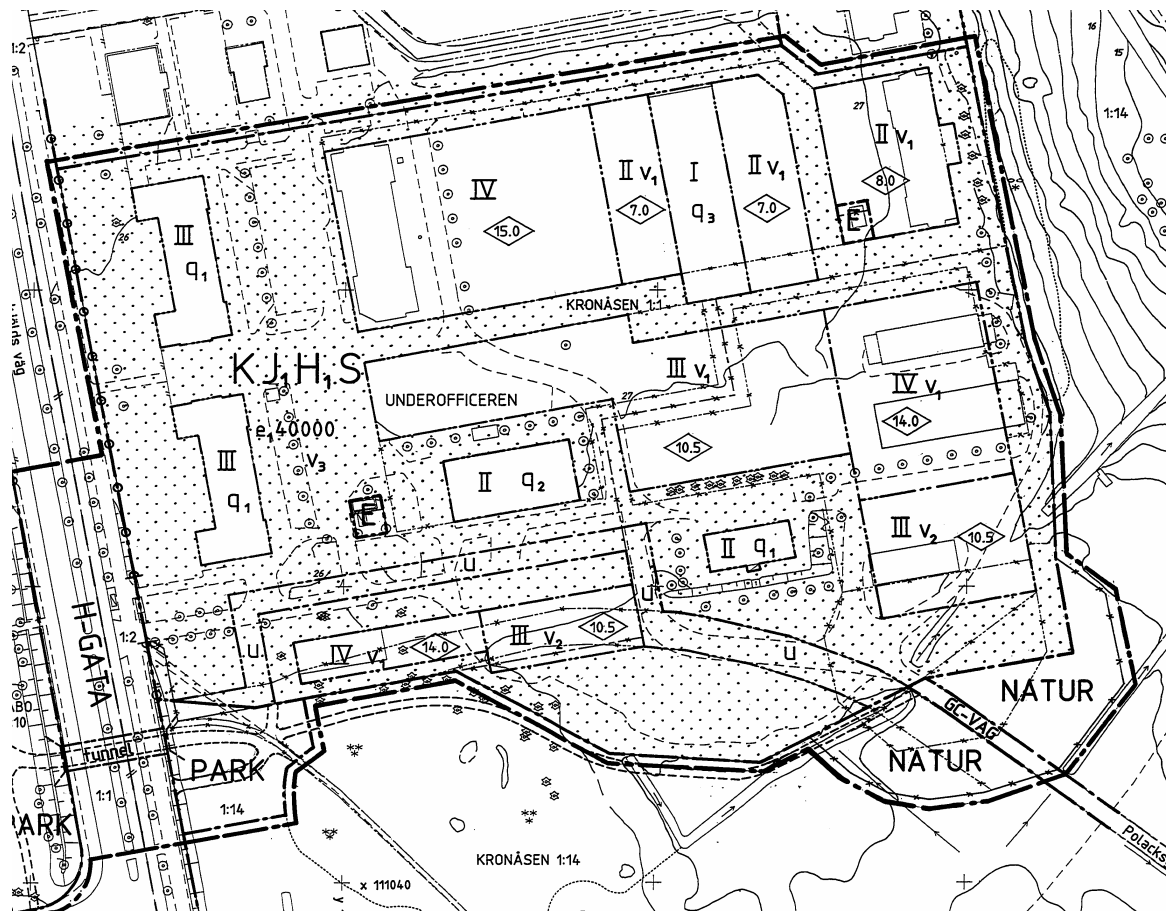
#### **Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden**

För planområdet gäller detaljplan Dp 60 S, antagen i april 1998.

Detaljplanering pågår för det näraliggande Rosendalsfältet. Inriktningen för arbetet är att ge förutsättningar för att utveckla en ny forskarpark. Parallellt utreds också Dag Hammarskjölds väg med avseende på trafikfunktion och gestaltning.

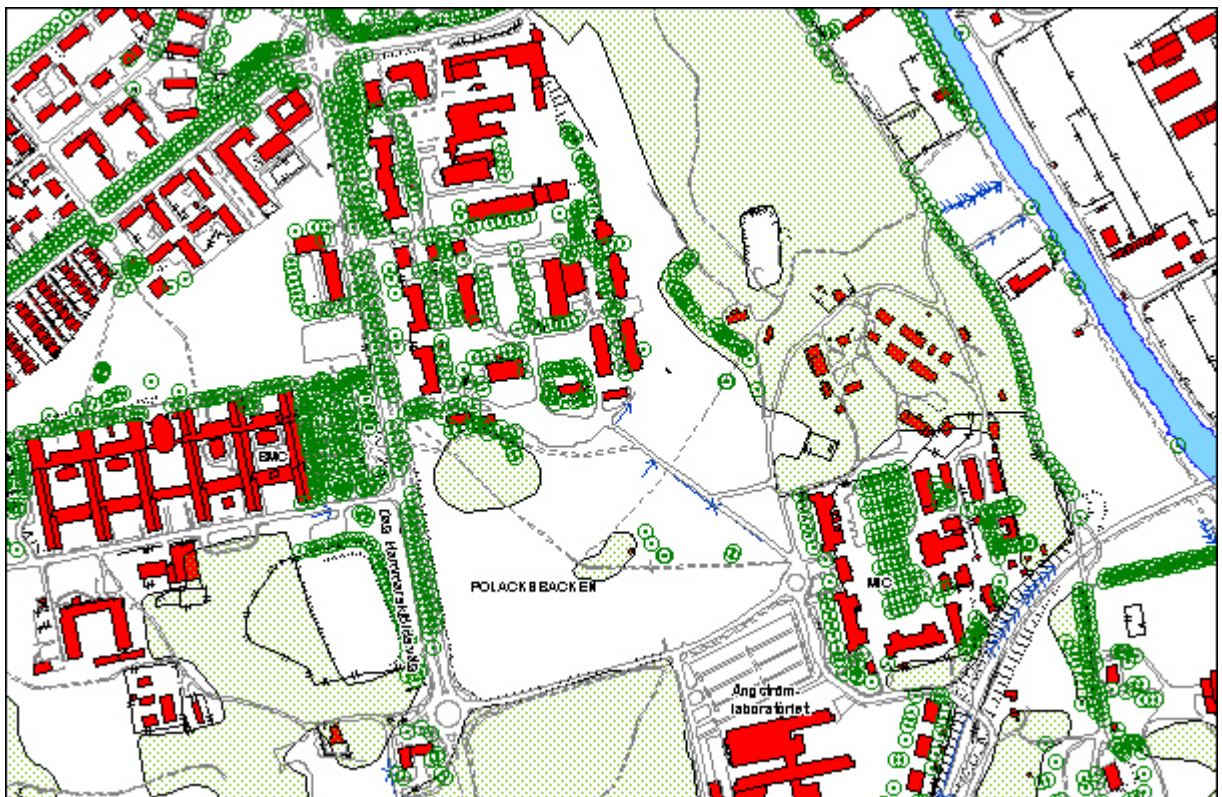
#### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden gav i december 2000 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att pröva en revidering av detaljplan 60 S.



Tidigare antagen detaljplan Dp 60 S

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



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. Polacksbacken med angränsande bebyggelse är högt värderat av natur- och kulturvården.

## **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning 1986 visar på varierade markförhållanden. Grundläggning av bebyggelsen bör inte vålla några problem men förutsättningarna för 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.

## **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**

Delar av den befintliga bebyggelsen på Glutenområdet härstammar från den tidigare militära verksamheten. Byggnaderna har rustats på ett förtjänstfullt sätt och används idag av en mängd skilda verksamheter. Den enda kvarvarande byggnad som ännu inte har åtgärdats är stabsbyggnaden i områdets södra delar. De gamla bebyggelsen har successivt kompletterats med ny bebyggelse. Den nu planerade bebyggelsen, som fördelas på tre huskroppar, tar ytterligare ett steg i riktning mot ett fullföljande av detaljplanen.

De nuvarande planbestämmelserna är inte fullt ut ändamålsenliga för de aktuella tillkommande verksamheterna. Planrevisionen syftar till att i möjligaste mån anpassa bygggrätten efter önskemålen. I huvudsak placeras byggnaderna enligt tidigare antagen detaljplan. För byggnaderna öster om staben är avvikelserna någon enstaka meter. Bygggrätten ändras från tre våningar plus rätt att inreda vinden till fyra våningar utan vind.

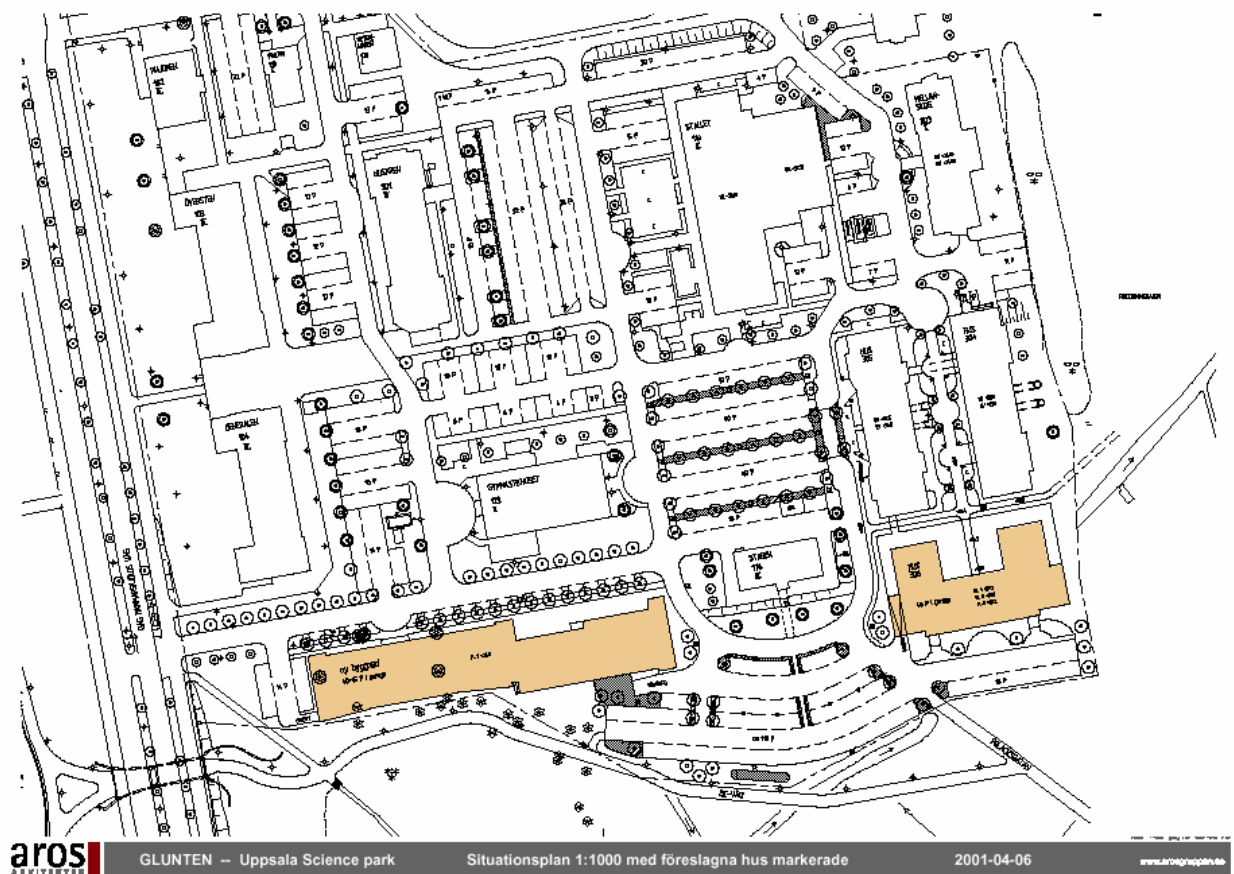
Gaveln på den nya byggnaden väster om staben flyttas fram ca 8 m

närmare Dag Hammarskjölds väg. Byggrätten ändras så att fyrvånings byggnaden får förses med vindsvåning och trevåningsbyggnaden med vind ersätts av en fyrvåningsbyggnad utan vind. Skillnaden i exploateringen och byggnadernas volym kan grovt sammanfattas som att de tidigare rättigheterna att inreda vindsvåningen ersätts med byggrätt för ett fullt våningsplan.

Den planerade byggnaden väster om staben utgör ett sammanhängande projekt och får därmed en stor volym. Här är det viktigt att gestaltningen sker med omsorg och lyhördhet till omgivningen. Exponeringen mot Polacksbacken maskeras delvis av talldungen som finns i direkt anslutning till den södra långsidan.

Byggnaderna öster om staben är med ovan nämnda avvikelser ett fullföljande av den tidigare antagna planen. Den södra byggnaden avslutar kvarteret och kommer att bli väl synlig från Polacksbacken. Byggnadens kvaliteter vad gäller anpassning till omgivningen blir därmed mycket viktiga.

Parkeringsbehovet kommer delvis att tillgodoses i källarvåningar.



*Situationsplan med redovisning av planerad bebyggelse*

Den nya bebyggelsen kommer att tillsammans med stabsbyggnaden att avgränsa och bilda fasad mot Polacksbacken. Höga krav ställs på gestaltning, materialval och färgsättning för att få en god samverkan med bebyggelsen på gamla I8/S1 och det nya Ångströmlaboratoriet. Stabsbyggnaden utgör därvid en viktig utgångspunkt i gestaltningen. Tillkommande bebyggelse formas med respekt för platsen och ges en höjd som samspelar med stabsbyggnaden.



*Fasadstudier, exponeringen ut mot Polacksbacken i nuläget och efter planerad utbyggnad.  
Fotomontage: Arosgruppen Arkitekter*

Förebilden för materialvalet skall vara de före detta kasernerna. Socklarna skall vara rustika fasaderna putsas och taken täcks med plåt. Byggnadernas detaljutformning, materialval och färgsättning prövas vid bygglovet.

Den i tidigare detaljplan fastlagda byggrätten, 40 000 m<sup>2</sup> behålles för området som helhet. Ändamålsbeteckningarna avser kontor, laboratorier, service, hantverk och skola.

Ett begränsat antal 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 forskning och utveckling, tjänstesektor och service.

## **Skyddsrum**

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Skyddsrumsked 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 bland annat kvalitetsmål för den yttre miljön bör upprättas av fastighetsägaren.

Befintliga träd skall i möjligaste mån behållas och gärna kompletteras med nyplanteringar där så är lämpligt. Kring stabsbyggnaden kan det bli aktuellt med en försiktig utglesning av trädbeståndet. 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 alléplanteringar. Övrigt av intresse kan vara sittmöbler och konstnärlig utsmyckning.

## **Gator och trafik**

Fullt utbyggt ger Glutenområdet upphov till betydande trafik av alla slag. 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.

Nuvarande anslutningar till Dag Hammarskjölds väg påverkas inte. I den pågående studien för Dag Hammarskjölds väg diskuteras även åtgärder för att höja säkerheten och förbättra framkomligheten i anslutningarna till angränsande kvarter.

## *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 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 förutsetts ske med kommunens tekniska kontor.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTS- PLAN OCH MIL- JÖBALKEN**

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

## **MILJÖ- KONSEKVENSS- 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, Ruddamsdalen och Geijersdalen. Miljön påverkas ofrånkomligt men i en form som står i samklang med landskapets och bebyggelsens storskalighet.

### **Kulturmiljö**

Planområdet och dess omgivningar representerar en kulturmiljö av hög rang. Detta har bland annat 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 ligger därmed väl i linje med kulturvårdsintresset. Av den kvarvarande



bebyggelsen planeras ett bevarande av stabsbyggnaden. Detta markeras med särskilda planbestämmelser.

### **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*

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.

Nuvarande anslutningar till Dag Hammarskjölds väg påverkas inte. I den pågående studien för Dag Hammarskjölds väg diskuteras även åtgärder för att höja säkerheten och förbättra framkomligheten i anslutningarna till angränsande kvarter.

### **Buller och luftföroreningar**

Såväl emissioner 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. Det är önskvärt att dagvattnet tas omhand lokalt.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATION

#### Tidplan

Målet för planläggningen är att detaljplanen skall kunna antas kring halvårsskiftet innevarande år.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid samordnas med genomförandetiden för Dp 60 S antagen i april 1998.

#### Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet inom kvarteretsmarken. Uppsala kommun ombesörjer åtgärder på allmän platsmark och på allmänna ledningar. Enskilda ledningsägare svarar för sina anläggningar.

Kommunen upprättar på beställning anslutningspunkt för vatten - och avloppsledningar. 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

För åtaganden mellan kommunen fastighetsägaren hänvisas till tidigare upprättade avtal.

### FASTIGHETS- RÄTT

#### Fastighetsreglering mm

Planläggningen medför inga ändringar av nuvarande fastigheter.

### TEKNIK

#### Tekniska utredningar, masshantering, tillståndsprövning

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 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 belastar projektet.

Ytterligare någon transformatorstation kan bli aktuell att placeras inom planområdet. Det exakta läget samt form och färgsättning prövas vid bygglovet och i samverkan mellan intressenterna.

Planerad bebyggelse i kvarterets sydvästra delar förutsätter att några tallar på kvarteretsmarken tas bort. Övriga träd i anslutning till bygget, på kvarteretsmarken och den näraliggande talldungen på fältet, 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 bygglovets för att prövas mot gällande bestämmelser.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Byggherren har genom Arosgruppen Arkitekter och White Arkitekter tillhandahållit illustrationer och ett perspektiv över planområdet.

Vid inledningen av planarbetet har läns- och kommunantikvarierna fått förberedande information om planändringen.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i april 2001

Björn Ringström  
planchef

Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

*Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft*

*2001-06-12  
2001-07-06*