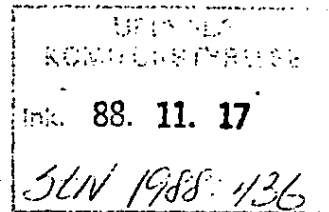


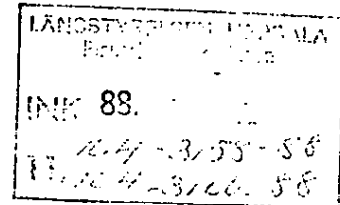
100981



KLOCKARÄNGEN
DEL AV KV SEMINARIET M M
LUTHAGENS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

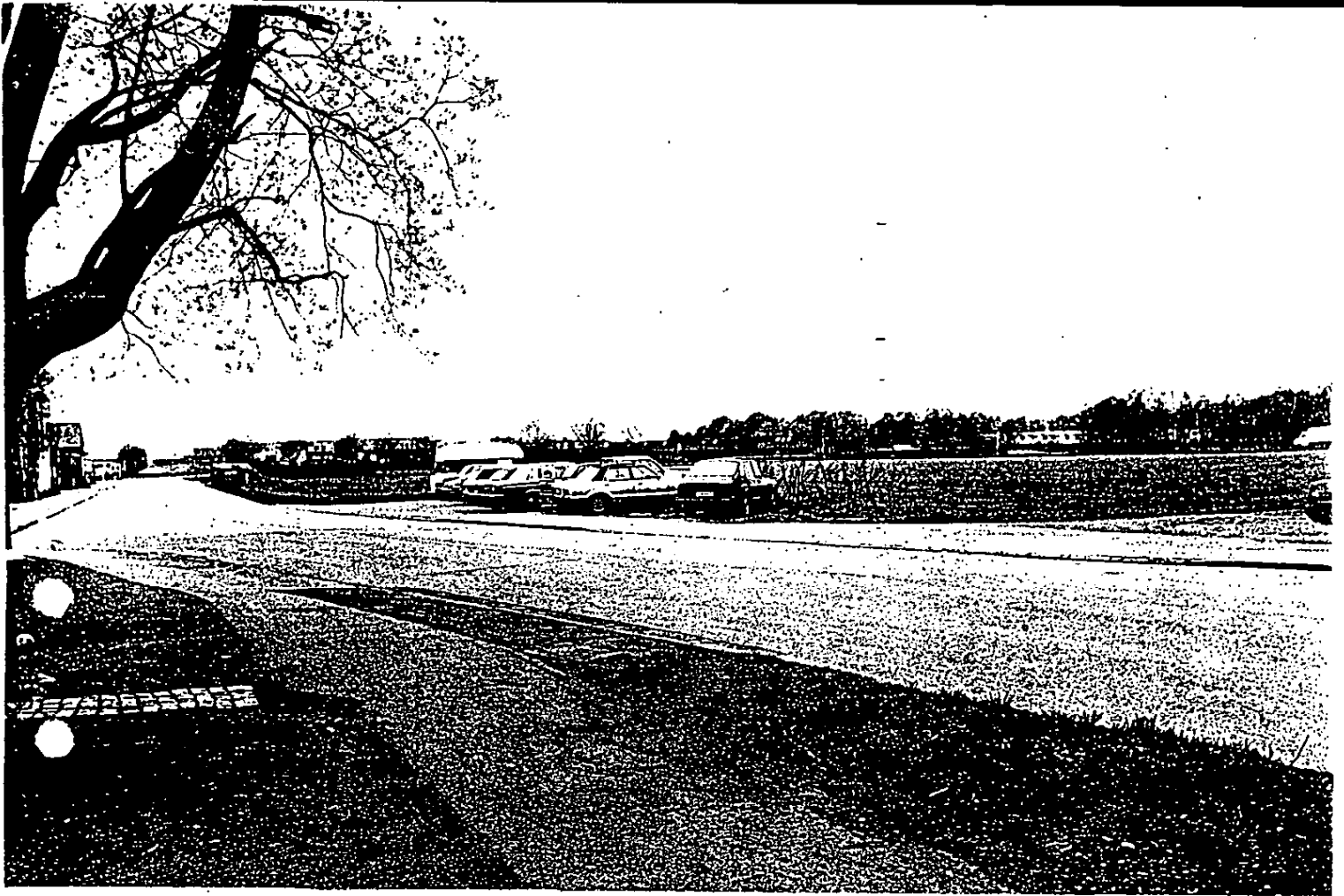
Dp 76 D

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN



BESKRIVNING

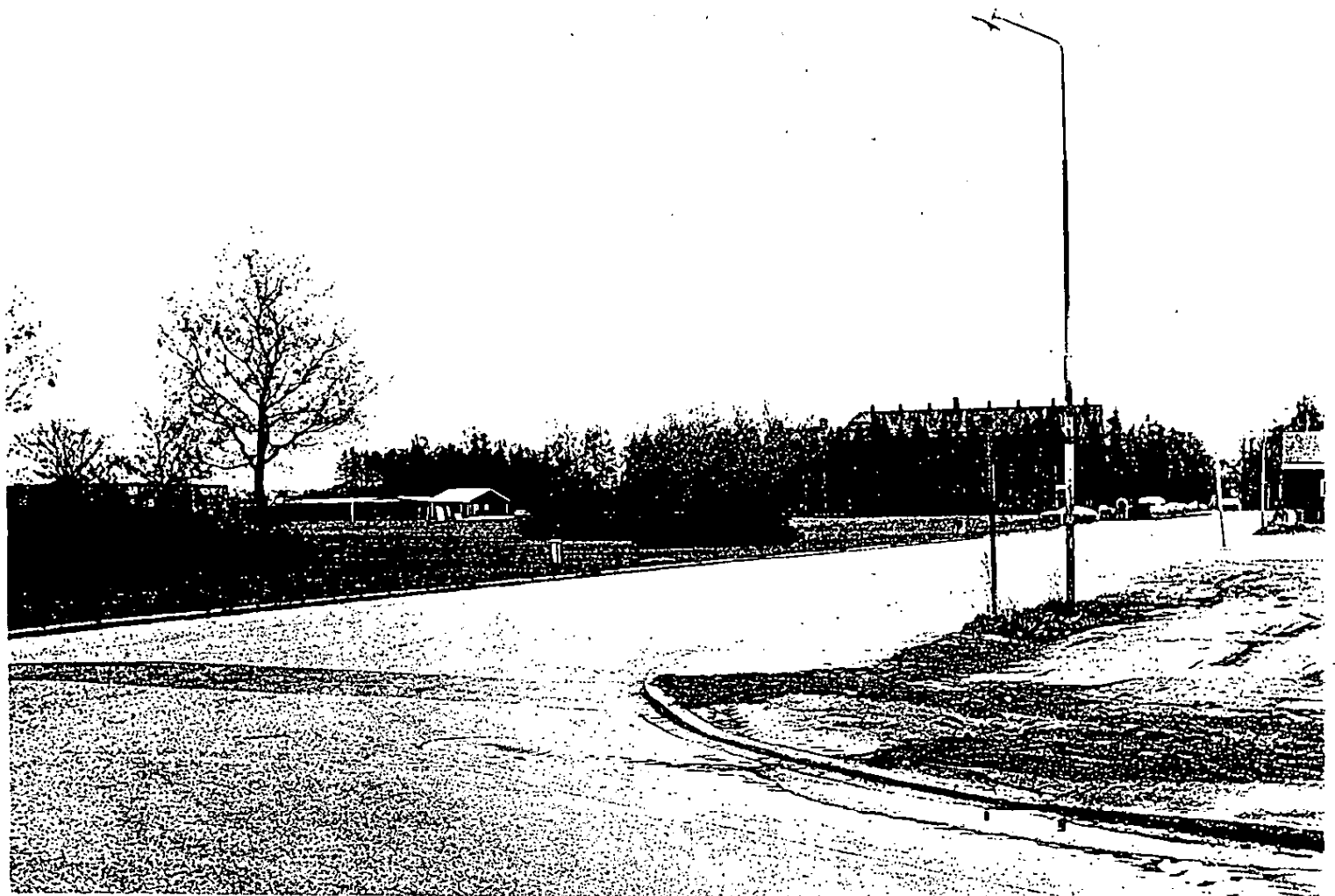
- HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 76 D betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.
- PLANENS SYFTE** Planändringen har aktualiserats med anledning av förslaget att utnyttja området för bostadsändamål. I gällande stadsplan är hela kvarteret Seminariet reserverat för allmänt ändamål. I detaljplaneförslaget redovisas ett bostadsområde med ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Dessutom föreslås en parkeringsområde med ca 300 bilplatser beläget mellan Fyrisvallsgatan och Fyrisån. Parkeringen skall i första hand nyttjas av besökare vid den planerade fritidsanläggningen Fyrishov.
- PLANDATA** Planområdet som ligger i Uppsalas nordvästra del gränssar i norr mot Fyrisvallsgatan/Fyrisån och söder mot Seminariegatan/Enhagen. Öster om planområdet ligger Lärarhögskolan och i väster ligger Librobäckens industriområde. Planområdets areal är ca 7,6 hektar.
- Uppsala kommun äger marken inom planområdet.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** Gällande detaljplaner
För området gäller stadsplaner fastställda 1954-12-22 och 1958-05-30.
- Bostadsförsörjningsprogram
Enligt det av kommunfullmäktige 1987-03-30 antagna bostadsförsörjningsprogrammet skall byggandet av 200 lägenheter påbörjas i kv Seminariet under år 1988.

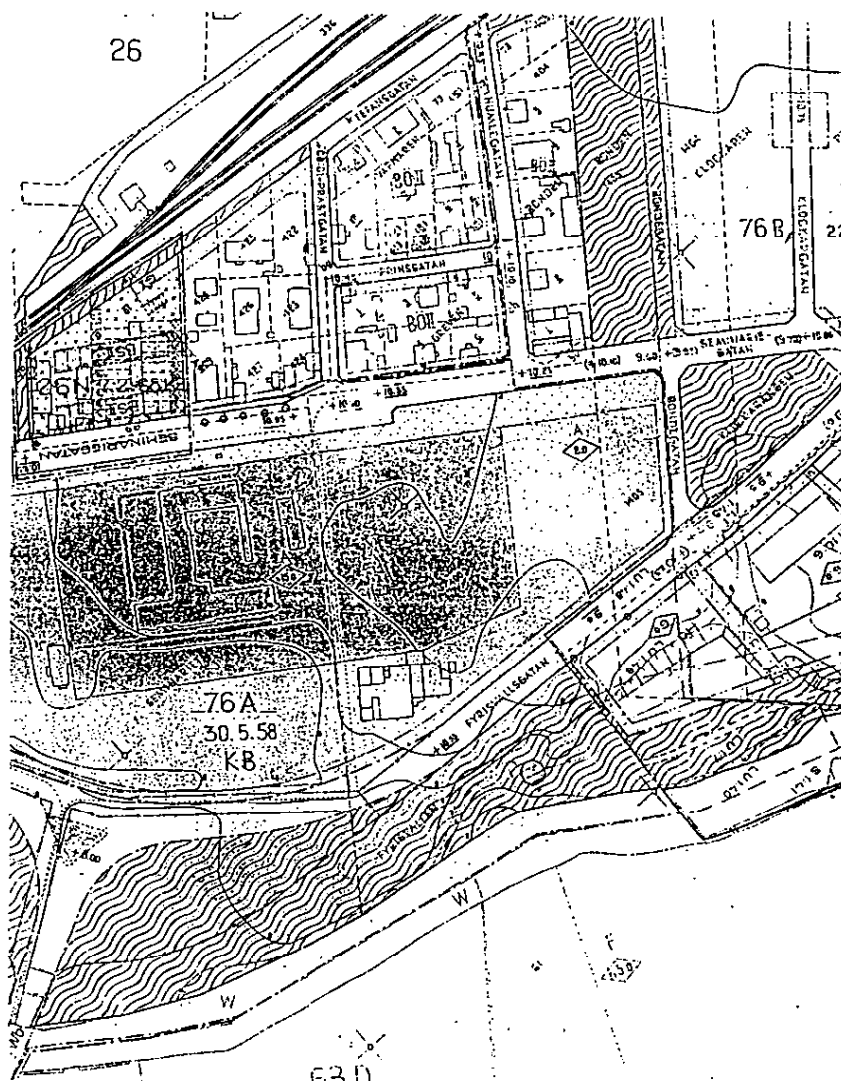


söder (Seminariegatan)

Planområdet sett från

väster (Seminariegatan/Klockargatan)





Utdrag ur gällande detaljplan

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1987-03-31 uppdragit åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för Klockarängen - del av kv Seminariet m m.

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsnämnden har 1987-04-21 beslutat "att uttala sig positivt till en framställning från Skanska AB om att få förvärva tomtmark i kv Seminariet under förutsättning att särskild överenskommelse senare träffas med kommunen om upplåtelseform för bostäderna."

PLANERINGS- FÖRUTSÄTT- NINGAR

Bebyggelse

I planområdets nordöstra del finns en grupp förrådsbyggnader av enkel standard. Söder om Seminariegatan - på parkmark - ligger en mindre villa av enkel beskaffenhet. Samtliga byggnader kommer att rivas i samband med utbyggnaden av området.

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet består av odlad åkermark. I områdets västliga del finns ett iordningställt parkområde - Klockarängen.

Den del av planområdet som föreslås bli bebyggd saknar större höjdskillnader.

Geotekniska förhållanden

Lerdjupet varierar mellan 10-20 meter inom del av kv Seminariet som skall bebyggas. Därmed bör pålning med stor sannolikhet bli aktuell åtminstone för tunga byggnader. Noggrann grundundersökning erfordras dock innan slutligt beslut om grundläggningsmetod kan tas.

Teknisk försörjning

En avloppsledning korsar utbyggnadsområdet i ett läge som tidigare avsågs bli gatumark (Bondegatan). Dessutom finns ett ledningsstråk för VA och fjärrvärme längs med Seminariegatans norra sida.

I planområdets västra del ligger en transformatorstation. Parkeringsområdet vid Fyrisån genomkorsas av två 70 kV-kablar. Längs Seminariegatan och den nya lokalgatan finns telekablar.

PLANENS INNEHÅLL

Bostadsbebyggelse

I gällande stadsplan är hela kv Seminariet reserverat för allmänt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är i kvarterets centrala del 15 meter och i övrigt 8 meter. Övriga delar av planområdet är i huvudsak utlagt som parkmark.

Den östra delen av kv Seminariet inrymmer byggnader som används för lärarutbildning. Eventuell utbyggnad eller förändring av utbildningsverksamheten som kräver markytor utanför befintlig tomt kan inte förutses. Mot bl a denna bakgrund föreslås markanvändningen i västra delen av kvarteret ändras till bostadsändamål.

Det föreslagna bostadsområdet omges av skolområdet med den monumentala Folkskoleseminariebyggnaden, Enhagen med varierad bebyggelse i form och höjd, Librobäcks industriområde, samt årummet kring Fyrisån. För att fånga upp Enhagens karaktär föreslås lägre byggnader - i huvudsak i två våningar - längs Seminariegatan. Sett från sydost och i fonden längs Seminariegatan redovisas dock i planförslaget en byggnadsdel i tornutförande - i fyra våningar - som kan ses som ett riktmärke för området. Längs Fyrisvallsgatan föreslås fyra punkthus i fem våningar samt våningsplan sex som utgörs av en takvåning. Takvåningen upptar ca 80 % av ett helt våningsplan och inrymmer 3 lägenheter. I tomtens östra resp västra del föreslås lamellhus i fyra våningar med takvåningsdelar som går upp i ytterligare en våningshöjd. Takvåningsdelarna upptar ca 80 resp 85 % av ett helt våningsplan

och inrymmer 8 resp 7 lägenheter. Dessutom föreslås en kvartersgård i ett centralt läge i området.

Bostadsområdet inrymmer totalt ca 200 lägenheter, med följande preliminära storleksfördelning: ca 12 % 1-rumslägenheter, ca 47 % 2-rumslägenheter, ca 23 % 3-rumslägenheter samt ca 18 % lägenheter med fler än 3 rum.

Av de ca 200 lägenheter som uppförs planeras ca 20 % upplåtas som servicelägenheter resp gruppbestäder för äldre.

Service

I planförslaget redovisas inga utrymmen för skollokaler utan behovet kan tillgodoses i Sverker- och Tiundas-kolan. Kvartersdaghem kan vid behov inrymmas i ett av bostadshusen.

I det östra punkthuset närmast parkeringen föreslås ett mindre handelsutrymme på första våningen närmast avsett för att möjliggöra en etablering av en minibutik.

Beträffande övrig kommersiell service hänvisas till befintliga butiker i Luthagen och Svartbäcken.

Tillgänglighet

Såväl byggnader som markytor förutsätts utformas på det sätt som stadgas i plan- och bygglagen (kapitel 3). Tillgänglighetsaspekterna kommer närmare att prövas i samband med bygglovgivningen.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten Uppsala varför skyddsrumsbeked erfordras vid byggnadslovsprövningen.

Lek och fritid

Inom tomten förutsätts erforderligt antal närlekplatser bli anordnade. Enligt förslaget lokaliserar byggnaderna runt en större gård. På denna gård finns det goda möjligheter att förlägga lekplatserna nära bostadsentréerna samt dessutom uppnå goda betingelser vad gäller sol, vind och buller etc.

Parkområdet mellan Enhagen och industriområdet bör kunna rymma en bollplan med måtten 30 x 50 meter. Dessutom ger Fyrisån med omgivningar goda möjligheter till att utöva en mängd motion- och fritidsaktiviteter.

Natur

Den mark som avses bebyggas är f n åkermark. Detta gäller även i huvudsak den mark som föreslås bli parkmark. Mot denna bakgrund bör stor omsorg läggas ner på mark- och vegetationsplanering. Särskilt angeläget är det att parkeringsytorna mot Fyrisvallsgatan resp den nya lokal-gatan omgärdas av en lämplig kombination av träd- och buskplanteringar samt skärmar och spaljéer etc. Befintliga träd i planområdets västra del skall bevaras.

Det är också av yttersta vikt att parkeringsområdet in- till Fyrisån utformas med stor omsorg för att mildra in- greppet i årummet.

Byggande inom vattenområde

En broförbindelse föreslås mellan parkeringsområdet och Fyrishovs fritidsanläggning. Bron är ämnad för gång- och cykeltrafik.

Gator och trafik

I gällande plan finns en planskild korsning redovisad mellan Ringgatan/järnvägen. Den planskilda korsningen har dock ännu inte kommit till utförande. I nämnda detaljplan redovisas även en avstängning av Seminariegatan som är kopplad till förändringen vid järnvägs korsningen.

Det nu aktuella planförslaget innehåller förslag om dels en bussgatedel inom Seminariegatan och dels en ny gata som förbinder Seminariegatan och Fyrisvallsgatan. Förslaget till bussgata grundas bl a på de synpunkter om genomfartstrafik till Librobäckes industriområde som de boende i Enhagen framfört. Bakgrunden till förslaget om ny gata är bl a att en utfart från området måste säkerställas om ovannämnda förändringar av Seminariegatan aktualiseras.

Tillfarten till det nya bostadsområdet kommer att kunna göras från Seminariegatan - såväl öster som väster om bussgatan. Dessutom kan området angöras från den nya gatan mellan Seminarie- och Fyrisvallsgatan. Den nya gatan gör det även möjligt att ordna en ny tillfart till skolområdet som eventuellt kan behövas vid en framtida utbyggnad av skollokalerna.

Parkering

Mellan Fyrisvallsgatan och Fyrisån föreslås ett parkeringsområde som i första hand skall betjäna den nya fritidsanläggningen Fyrishov. Parkeringsområdet rymmer totalt ca 300 bilplatser. Mot bakgrund av parkeringsområdets storlek och läge i det känsliga årummet är det av yttersta vikt att stor omsorg läggs ner på en anpassning till omgivande landskap. Parkeringsområdet föreslås bli uppdelat och omgärdat av sammanhängande vegetationspartier. Markytan skall vara grusbelagd med inslag av plattor och gatsten. Träpollare föreslås uppsättas för att underlätta organiseringen av p-platserna. Parkeringen nås från Fyrisvallsgatan i ett läge mitt emot den nya gatuanslutningen från kv Seminariet.

Beträffande bostadsområdet uppnås parkeringsnormens riktvärden i och med att ca 180 parkeringsplatser anläggs. Antalet p-platser motsvarar en bilplats per lägenhet resp 0,5 bilplats per servicelägenhet.

Störningar

Trafikmängden på Fyrisvallsgatan uppgår f n till ca 7 000 fordon/dygn varav ca 12 % bedöms vara lastbilstrafik.

fik. En eventuellt framtida förbifart - Bärbyled kan komma att avlasta Fyrisvallsgatan från viss trafik. När bussgatan kommer till stånd kommer biltrafiken att väsentligt minska på den del av Seminariegatan som gränsar mot den nya bebyggelsen. I stället kan en viss ökning av busstrafiken förväntas.

Kommunens planeringsmål för trafikbuller är att dygnsmedelvärdet (ekvivalenta nivån) inte skall överstiga 30 dB(A) inomhus resp 55 dB(A) utomhus. En nyligen utförd bullerutredning visar bl a att tillräcklig bullerdämpning inomhus kan erhållas genom lämpligt fönsterutförande. På de flesta uteplatser och balkonger kommer inte heller utomhusnivåerna överstiga planeringsmålet. De balkonger som vetter mot Fyrisvallsgatan beräknas dock få bullernivåer som överstiger 55 dB(A). Genom att sätta upp skärmar på balkongernas norra del kan tillräcklig bullerdämpning uppnås.

Teknisk försörjning

Bostadsområdet skall ha vattenburen värme som anslutes till fjärrvärmenätet. Även vatten, avlopp och el skall anslutas till det kommunala ledningsnätet. För den befintliga avloppsledningen i planområdets västra del reserveras ett u-område. Tryckstegring av vatten kan behöva tillämpas inom kvarteret.

De befintliga 70 kV-kablarna i parkeringsområdet föreslås flyttas.

Utrymmen för källsortering av sopor tillgodoses i planförslaget.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid går ut 1998-12-31.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utformats i samarbete mellan stadsbyggnadskontorets tjänstemän och byggherrens konsult d v s Arosgruppen Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1988. Gäller även efter revidering av plankartan i oktober 1988:



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av BN för samråd	1988-02-11 § 65	/ gbl
Godkänd av BN för utställning	1988-07-07 § 561	/ gbl
Godkänd av BN för antagande	1988-10-20 § 816	/ gw
Antagen av KF	1988-12-28	/ gbl
Laga kraft	1990-11-22	/ gw