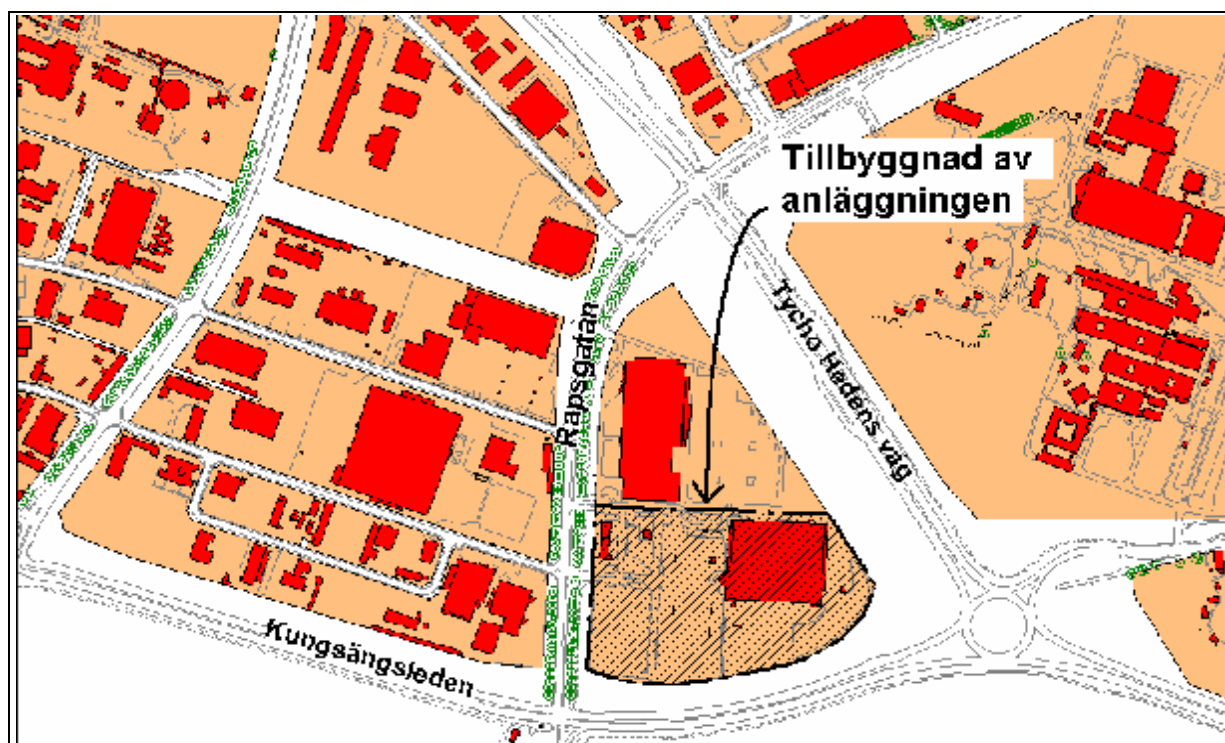


Diarienummer
2001/20099-1



Detaljplan för
del av kvarteret Stormhatten
Uppsala kommun

Laga kraft 2004-01-14



Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 - 727 46 35

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61
e-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se
Nätadress: www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret/

Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande".

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Byggrätten på Fyrislund 6:2 är fullt utnyttjad enligt nuvarande gränsbestämmelser. Fastigheten är arealmässigt lågt utnyttjad.

På begäran av fastighetsägaren föreslås byggrätten för handel flexibel och utökad från ca 16 000 m² till högst 28 000 m². Kvartersmarken utökas med en 15 m bred remsa utmed södra gränsen, mot Kungsängsleden.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Kvarteret är beläget vid södra infarten till Uppsala, i förgreningen mellan Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden.

Den totala arealen är ca 9 ha, varav 8,2 tidigare är planlagd för handels- och bilserviceändamål.

Kvartersmarken ägs av KF Fastigheter AB. Mark som läggs till kvarteret ägs av kommunen. Byggnader för bilservice och hamburgerrestaurang har enskilda ägare.

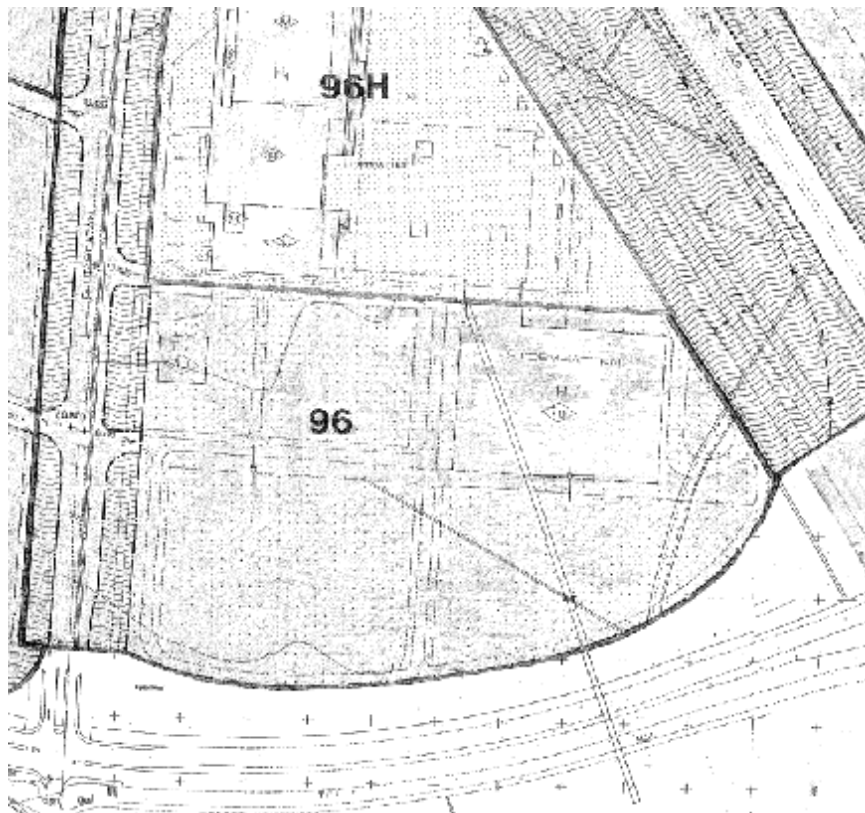
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kvarteret omfattas av översiktsplan för staden, antagen av kommunfullmäktige 2002. Området är benämnt som "Externhandel, stora anläggningar".

Detaljplaner

Tidigare detaljplan, Dp 96, är fastställd år 1969.



Utdrag ur tidigare detaljplan, Dp 96, fastställd 1969

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav i januari 2002 uppdrag för planarbetet. I förarbetet till detta har förutsättningarna för trafiken till planområdet och inom grannskapet studerats. Därutöver har underlaget för kommande exploateringsavtal diskuterats.

Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Kvartersmarken är i sin helhet iordningställd för sitt ändamål. Merparten av ytorna är asfaltbelagda körytor och parkeringsplatser. Buskage och grönytor av god kvalitet finns inom fastighetens sydöstra delar. I övrigt finns viss plantering i kantzoner och på en mindre gräsyta vid bensinstationen och hamburgerrestaurangen.

För att bryta ett monotont intryck eftersträvas ett inslag av grönytor och planteringar kring byggnader och i anslutning till körbanor och parkeringsplatser. Särskild omsorg bör också läggas på en plats för personalens rekreation under raster.



Flygfoto, år 1998

Geoteknik

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts med anledning av planläggningen. Med erfarenhet från tidigare byggenskap förutsättes att aktuell bebyggelse kan grundläggas utan extraordinära åtgärder.

Mark och bebyggelse

Planområdet omfattar fastigheten Fyrislund 6:2. Planläggningen ger nu möjlighet att omforma en 15 m bred remsa av friområdet mot Kungsängsleden till kvartersmark. Överföringen kan göras utan men för allmänna intressen. Kvarvarande utrymme mellan väg och ny kvartersgräns räcker gott för eventuell framtida upprustning av vägrummet, exempelvis en alléplantering.

Stora parkeringsytor ger lätt ett monotont intryck. För att minska den risken eftersträvas ett inslag av grönytor och planteringar kring byggnader och i anslutning till körbanor och parkeringsplatser. Nuvarande planteringar och gräsytor är en god grund för att forma de framtida anläggningarna. Särskild omsorg bör läggas på en plats för personalens rekreation under raster.

Nuvarande bebyggelse dateras i allt väsentligt från tidigt 70-tal. Tre byggnader med skilda ändamål finns på fastigheten. Huvudbyggnaden för stormarknaden upptar en yta av ca 16 000 m². Därutöver finns en bilserviceanläggning och en hamburgerrestaurang. Avvikelser har skett från tidigare fastställda byggrätter. Erfarenheter visar att detaljregleringen av byggnadernas placering på marken för den här typen av verksamheter i många fall inte är ändamålsenlig under planens hela genomförandetid. Även små avvikelser leder då till ny planläggning för att formalia skall tillgodoses. För att

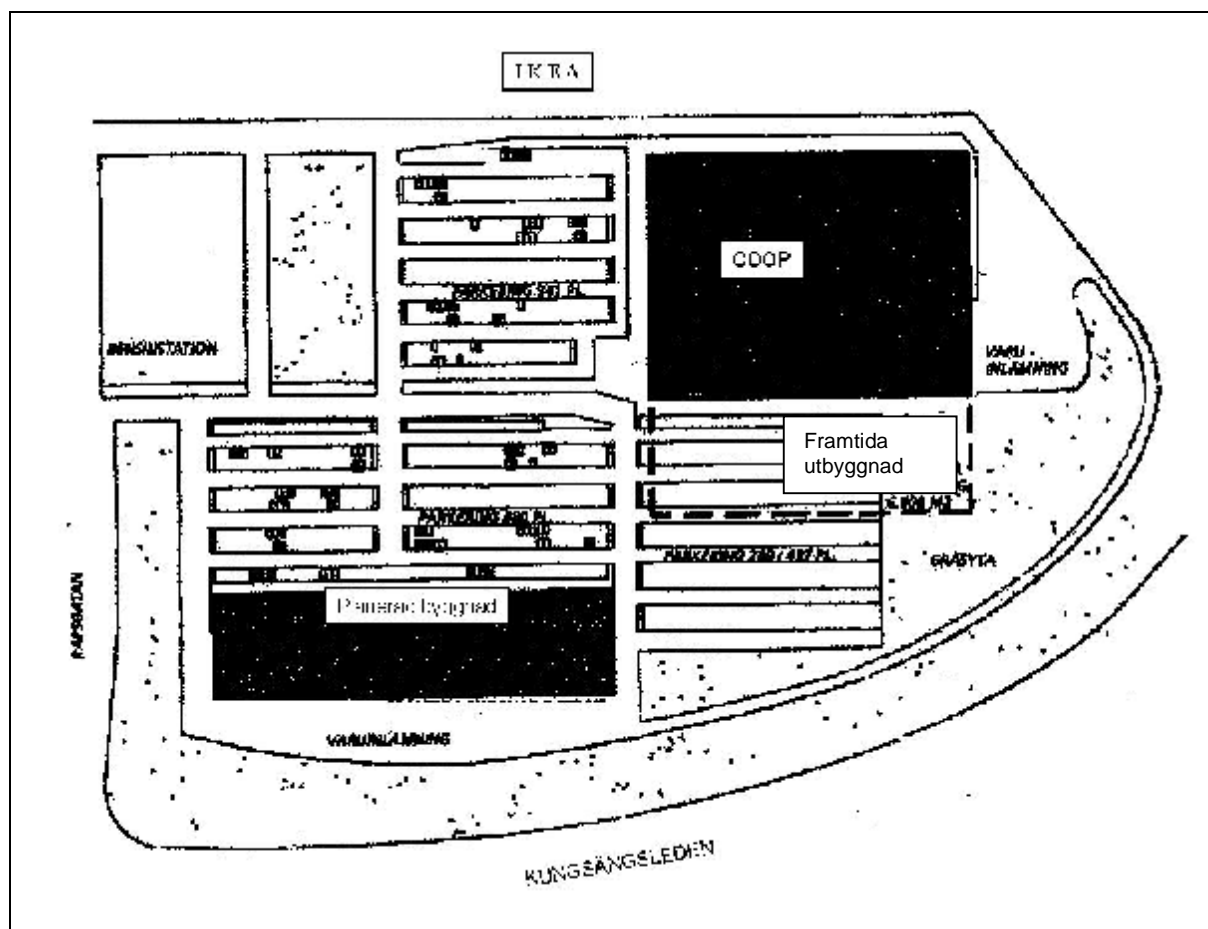
undvika detta utformas planen flexibel med en bestämmelse för den totala exploateringen.

Sammantaget med befintlig byggnad blir byggrätten 28 000 m² för handel inom planområdet. Tillkommande byggrätt, 12 200 m², fördelas på 6 200 m² för ny byggnad och 6 000 m² tillbyggnad av stormarknaden. Byggnaderna föreslås placerade enligt nedanstående skiss. Den nya byggnaden uppförs friliggande på fastighetens sydösta del och tillbyggnaden av byggnaden för stormarknaden ansluter till södra vägglivet.

För bilserviceanläggningen gränsbestäms byggrätten till 1 500 m².

Planbestämmelsen för byggnadshöjden ökas för handelsändamålet från tidigare 7,0 till högst 8,0 m. För bilserviceanläggningen behålles den tidigare fastlagda byggnadshöjden högst 5,0 m. Taken skall hållas flacka, största tillåtna lutning är 6 grader. Enstaka avvikelser för teknisk utrustning, exempelvis ventilation och kylanläggningar, får göras.

Skyltar för annonsering mot omgivande gator och vägar skall utformas med omsorg om stadsbilden. Kommunens program för skyltning ger god vägledning för utformning och placering av skylten i det enskilda fallet. Planbestämmelser för en annonspelare anvisas i plankartan..



Situationsplan

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnader och anläggningar för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Kravet på tillgänglighet skall beaktas och formas i detalj vid projekteringen för respektive projekt. En slutgiltigt provning sker vid bygglov och under byggsamrådet.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatorna kring kvarteret är utbyggda i enlighet med detaljplanen. Angöring till kvarteret sker från Rapskatan. Planområdet ansluts till gatan i två punkter, som fyrvägs korsning i kombination med Stångjärnsgatan och som trevägs korsning i gränsen mot fastigheten Fyrislund 6:3.

Trafikflödet på Rapskatan är betydande. År 2000 uppmättes ett medeltal av 16 000 fordon / dygn. Maxtimtrafiken, drygt 2000 fordon registrerades mellan klockslagen 12-13 under lördagen i mätveckan. Under högtrafiktid är framkomligheten men också säkerheten nedsatt. Det är angeläget att vidta åtgärder som förbättrar situationen, i synnerhet som områdets utveckling bidrar till trafikalkstringen. En lämplig åtgärd kan vara att successivt bygga om korsningarna till cirkulationsplatser. En sådan åtgärd bidrar verksamt till ökad framkomlighet, ett jämnare trafikflöde och lindrigare skadepåföljd om olyckan ändå är framme.

GC-trafik till området har egen bana längs Rapskatan. På anslutande gator blandas bil- och cykeltrafik. En planering har påbörjats med syftet att anordna fler separata banor för GC-trafik.

Planområdet trafikeras av Uppsalabuss linje 3. Ändhållplatsen finns i anslutning till stormarknaden.

All parkering sker på tomtmark. Parkeringsbehovet baserat på 35 och 50 platser per 1000 m² för sällanköps handel respektive stormarknaden. Totalt beräknas behovet till ca 1250 platser.

Vid detaljprojekteringen måste också plats beredas för cykelparkering.

tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

MILJÖ

Planförslaget lägger grunden för en vidareutveckling av pågående verksamhet. En utveckling som också har stöd av Översiktsplanen för Uppsala stad.

Planområdet inklusive grannskapet är starkt präglad av pågående verksamhet med dess behov av anpassade lokaler och stora trafik- alstring. Därav följer att området, fullt normalt, uppvisar stor variation i gestaltning och därmed också en varierad stadsbild. Planområdet och ett större grannskap är från början planlagt för verksamheter och handel och därmed tåligt mot störningar. Det finns därför inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning då den inte tillför ny kunskap av vikt för att kunna bedöma konsekvenserna av projektet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättat av stadsbyggnadskontoret. Berörda ledningsägare och kommunala kontor har bidragit med sakuppgifter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2003.

Margaretha Nilsson
planchef

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Detaljplanens beslutsgång:

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>2003-08-28</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>2003-12-18</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>2004-01-14</i>

Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande".

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som målsättning att detaljplanen skall kunna antas av byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2003.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Byggherren / fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

Kommunen ansvarar för projektering och ombyggnad av korsningen Rapskatan / Stångjärnsgatan.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast till antagandet av detaljplanen. Avtalet omfattar bland annat en överenskommelse om köp av mark samt bidrag till kostnaderna för ombyggnad av korsningen Rapskatan / Stångjärnsgatan till cirkulationsplats.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning. Kommunen äger den tillskapade kvartersmarken.

UTREDNINGAR SAMRÅD

Tekniska utredningar

Kommunen utreder och projekterar ombyggnaden av korsningen Rapskatan / Stångjärnsgatan.

Byggherren skall senast till bygglovets redovisa behovet och lösningar för organisationen av godshantering, tillfartsvägar och parkeringsplatser för såväl busstrafik som bilar och cyklar.

Hanteringen av dagvatten från bland annat större parkeringsanläggningar utreds för närvarande av kommunen. Åtgärder för behandling av förorenat dagvatten kan bli aktuella att diskutera vid genomförandet av projektet.

En transformatorstation behövs för att försörja tillkommande bebyggelse. Stationen får placeras på tomtmark enligt illustrationen i plankartan, på parkeringsplatsen eller annan plats som prövas lämplig vid bygglov.

Samråd

Kvarteret Stormhatten ligger i blickfånget för bland annat trafikanter som på E4 från söder anländer till Uppsala. Gestaltningen av nya byggnader samt omsorgen om befintliga hus, annonsering, parkeringsytor, organisation av lastplatser, planteringar och belysning betyder därför mycket för att höja det allmänna intrycket av stadens södra entré. Många idéer och lösningar för formspråk, färgsättning och planteringar är tänkbara. Tidiga projekteringssamråd med bygglovarkitekten rekommenderas.

Ledningar

Befintliga VA-ledningar utmed kvarterets nuvarande södra gräns behålles orubbade och säkerställs med ledningsreservat i plankartan.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Tekniska kontoret och Vattenfall har bidragit med sakuppgifter som underlag för planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2003.

Margaretha Nilsson
planchef

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Detaljplanens beslutsgång:

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>2003-08-28</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>2003-12-18</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>2004-01-14</i>