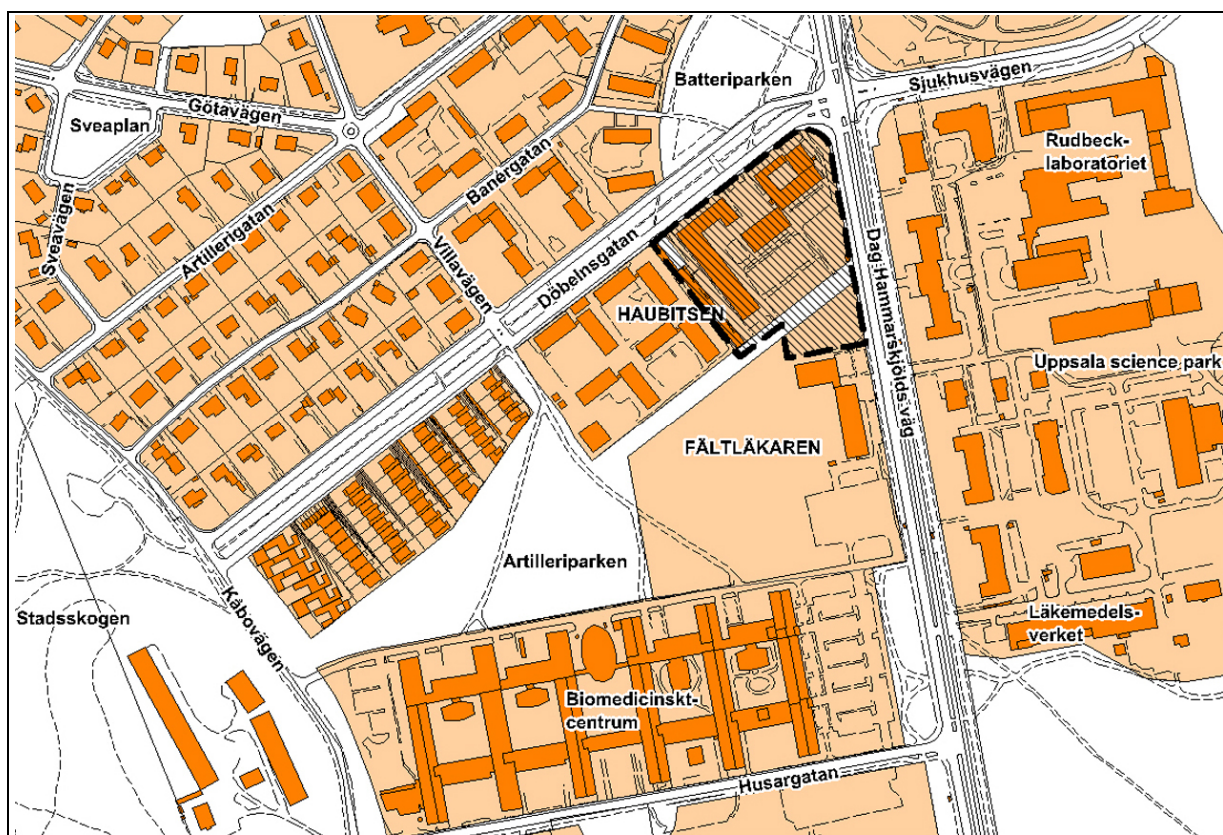




**Detaljplan för del av kvarteren
Haubitsen och Fältläkaren, inom Kåbo,
Uppsala kommun**
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-06-13



Handläggare: Anna Hellgren, telefon: 018- 727 46 31

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Planhandling.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3 kap.....	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap.....	2
MB 7 kap, förordnanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktsplan, ÖP 2010.....	3
Detaljplaner	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Plandata	4
Stadsbild och kulturarv.....	5
Planens innehåll och markanvändning	6
Bebyggelse	6
Offentlig och kommersiell service	10
Friytor.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade	11
Mark och geoteknik.....	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	14
PLANENS KONSEKVENSER	15
Nollalternativ.....	15
Miljöaspekter.....	15
Sociala aspekter.....	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	18
Översiktsplan.....	18
Miljöbalken	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	1
Avtal.....	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
Angöring.....	1
Utredningar inför bygglovprövning	2
Byggskedet	2
Vattenskyddsområde	2
Ledningar	2
EKONOMISKA FRÅGOR	3
Planeekonomi.....	3
Ledningar	3

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt ÄPBL (1987).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden, Uppsalahem AB. Övriga medverkande har varit:

- Vera arkitekter, underlag till planarbetet samt illustrationer till planförslaget.
- Topia landskapsarkitekter, illustrationsplan.
- Vectura, bullerutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska göra det möjligt att bygga bostäder inom kvarter som i gällande plan är avsedda för allmänt ändamål.

Planförslaget innebär att en av gamla sjuksköterskeskolans tre byggnader rivs och ersätts med ett nytt bostadshus, och att de två andra byggnaderna renoveras och delvis får ny användning. I anslutning till denna husgrupp föreslås två nya bostadshus längs Dag Hammarskjölds väg.

Ett område med parkmark smalnas av och övergår till allmän gång- och cykelväg mellan kvarteren.

Projektet omfattar knappt 29 000 m² bruttoarea, fördelat på 10 000 m² ombyggnad och 19 000 m² nybyggnad. Sökandens projekt innehåller knappt 270 lägenheter.

MILJÖBALKEN

MB 3 kap

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad. (Se Stadsbild och kulturarv).

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-03-18, har upprättats*. Sammantaget visar bedömningen att det kan finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller planförslaget inverkan på stadsbilden lokalt, beroende på placering och utformning av byggnader mot Dag Hammarskjölds väg. Det kan också finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller hälsa och säkerhet, eftersom planområdet är utsatt för trafikbuller. Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ påverkan.

Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

*Observera att planens omfattning och innehåll har minskat efter att behovsbedömningen upprättades.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Haubitsen och Fältläkaren inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-04-08 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

MB 7 kap, förordnanden

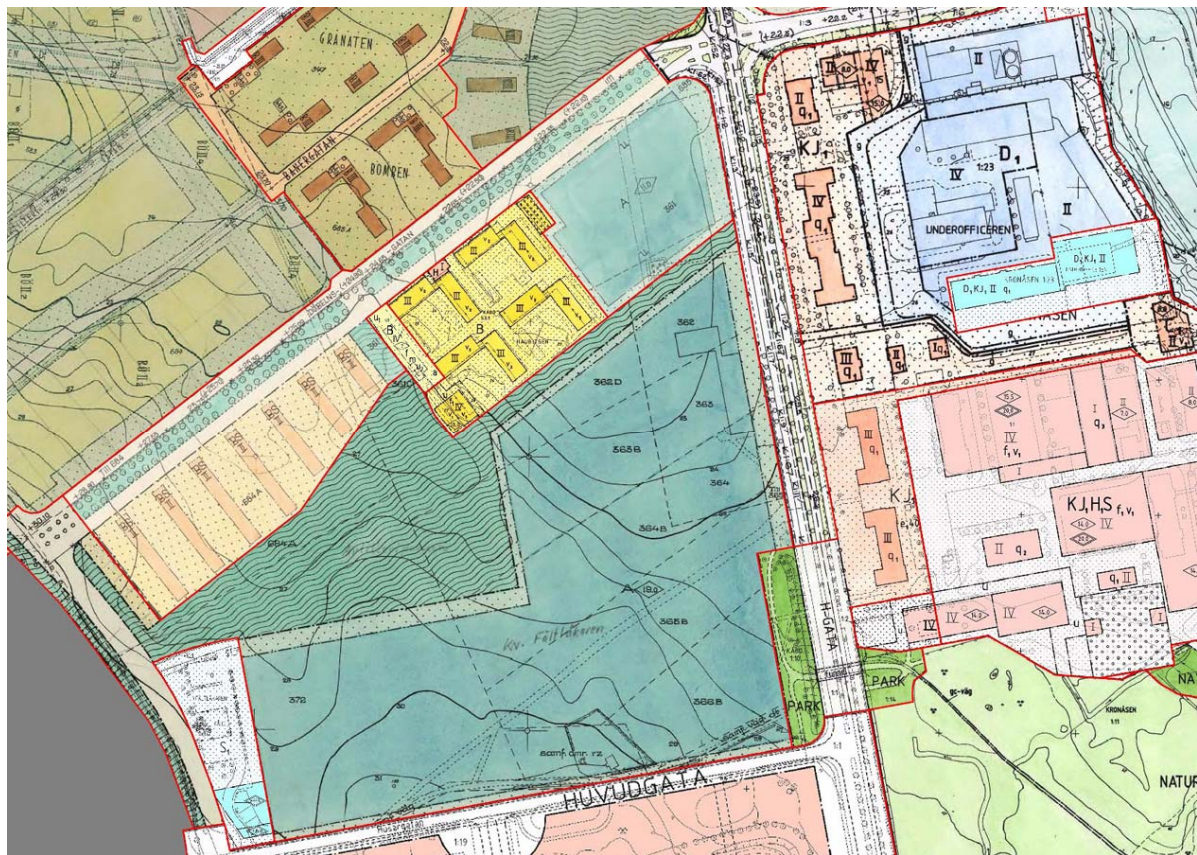
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, ÖP 2010

Planområdet ligger vid utpekade stomlinjestråk för kollektivtrafiken, enligt översiktsplanen, ÖP2010. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter och byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger inom stadens institutionsstråk som sträcker sig mellan Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.



Sammanställning av gällande detaljplaner inom området.

Detaljplaner

För östra delen av kv Haubitsen gäller stadsplan för del av Artillerifältet PL60G fastställd 15 juni 1956. Markanvändningen är A, allmänt ändamål och högsta tillåtna byggnadshöjd är 11 meter. Sjuksköterskeskolans femvåningshus (1962) har en nockhöjd på cirka 19,5 meter.

Västra delen av kv Haubitsen har markanvändningen B, bostäder, i tre våningar. Detta kvarter kompletterades genom en planändring 2008 med en byggrätt för bostäder i fyra våningar.

För kv Fältläkaren gäller stadsplan för del av Artillerifältet PL60M fastställd 13 april 1967. Markanvändningen är A, allmänt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 19 meter. Planen omfattar hela kvarteret, inklusive Biomedicinskt centrum (BMC), och sträcker sig norrut i en vinkel upp mot kv Haubitsen. Kvarterets norra del har sedan

planen fastställdes 1967 utgjort en markresurs för expansion av BMC eller någon annan institutionsverksamhet. Den enda byggnaden inom denna del är "Magistern", tidigare Försvarets läroverk.

Kv Fältläkaren avslutas i norr med ett 15 meter bred parkmark mot kv Haubitsen och avgränsas i väster av allmän park, Artilleriparken.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografisk läge

Planområdet ligger i stadsdelen Kåbo, omedelbart sydväst om Akademiska sjukhuset, vid korsningen Dag Hammarskjölds väg och Döbelnsgatan. Området omfattar gamla sjuksköterskeskolan inom kv Haubitsen, del av Kåbo 53:1, norra delen av kv Fältläkaren, del av Kåbo 1:10, samt del av Kåbo 1:1.

Areal

Planområdet omfattar 19 hektar.

Markägförhållanden

Kåbo 53:1 ägs av Uppsalahem AB, Kåbo 1:10 ägs av Akademiska hus och Kåbo 1:1 ägs av Uppsala kommun.



Ortofoto över området (2009).

Stadsbild och kulturarv

Öster om planområdet finns tidigare Upplands artilleriregemente A5, numera Uppsala Science Park. De äldsta regementsbyggnaderna från 1901 uppvisar en monumental fasad mot Dag Hammarskjölds väg. På västra sidan vägen, i norr gränsande till nuvarande Artillerigatan, fanns tidigare ett öppet exercisfält, Artillerifältet.

Från 1940-talet och framåt bebyggdes den norra delen av exercisfältet med bostadsbebyggelse. Radhus/kedjehus i två våningar och flerbostadshus i tre våningar utgör idag fältets avgränsning i norr. Under 1960–1980-talen byggdes Biomedicinskt centrum, BMC, som med sin 320 meter långa byggnad utgör en tydlig avgränsning i södra delen av fältet. Byggnadskomplexet uppvisar trots sin stora utbredning en variation genom sina tvärställda lameller och omväxlande höjder från två till fem våningar.

Det som är kvar av artillerifältet är idag ett oregelbundet kilformat område där västra delen utgörs av Artilleriparken, som sträcker sig fram till Stadsskogen. Den resterande östra delen är del av kv Fältläkaren, med byggnaden ”Magistern” som fond mot Dag Hammarskjölds väg.

Riksintresse

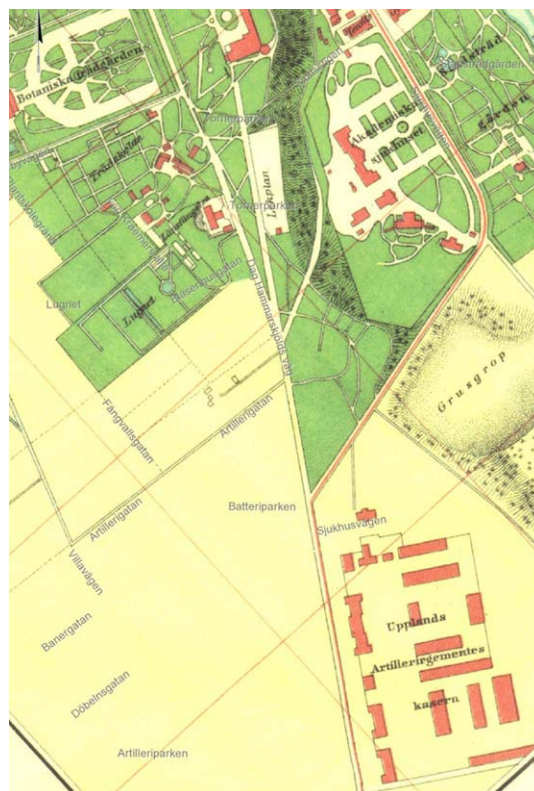
Institutionsstråket längs Dag Hammarskjölds väg ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad). Uttryck för riksintresset är bland annat de raka tillfartsvägarna från 1600-talet och de stora regementsområdena.

De gamla militärbyggnaderna har fått nya funktioner i takt med att samhället förändrats, men de fria ytorna i anslutning till gaturummet bidrar ännu till att framhäva den gamla tillfartsvägens betydelse och karaktär.

Dag Hammarskjölds väg

Regementsbyggnaderna och artillerifältet präglar fortfarande stadsbilden, samtidigt som en äldre struktur utmärker gaturummet. Dag Hammarskjölds väg med anslutande bebyggelse speglar en del av stadens historiska utveckling.

Den långa och linjalraka vägen var redan under 1600-talet Uppsalas södra tillfart. Som en av de karaktäristiska raka infartsvägarna mot Uppsala utgör Dag Hammarskjölds väg en grundstruktur till vilken kasernbebyggelsen senare passats in. Kommunikationsstråkets karaktär och bebyggelsens monumentalitet förstärks i höjd med planområdet av gaturummets dubbla körbanor och körfält som åtskiljs av trädplanteringar.



Utdrag ur 1909-års karta.



Äldre foto över exercisfältet.

Planens innehåll och markanvändning

B₁
B_{1S1}

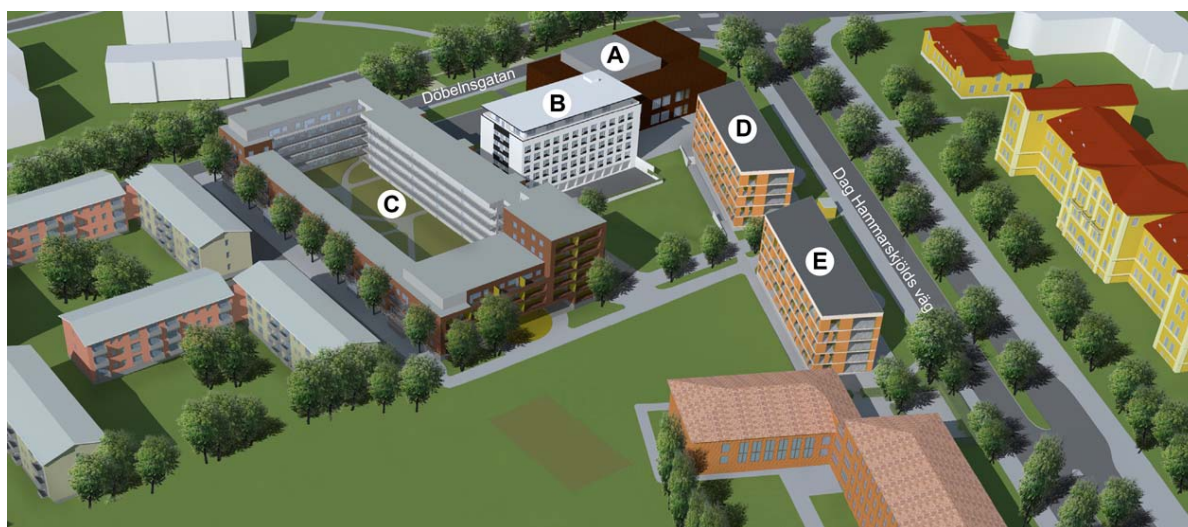
Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet är bostäder. Verksamheter av icke störande karaktär får också inrymmas i byggnaderna. Det kan vara t ex mindre lokaler för handel eller service. Inom den centrala delen av området, som omfattar hus B, hus C och hus D får också förskolelokaler inrymmas.

CBS₂

Undervisningshuset, hus A, i hörnet Döbelnsgatan–Dag Hammarskjölds väg får användas till olika typer av verksamheter såsom kontor, samlingslokaler, bostäder och undervisning. Byggnaden bedöms dock inte vara lämplig för grundskola/förskola eftersom det finns begränsade möjligheter att skapa gårdsytor för utevistelse som understiger rekommenderade bullernivåer för skolgårdar (se Hälsa och säkerhet).

Aktuellt projekt

Det aktuella bostadsprojektet (2011) som ligger till grund för detaljplanen omfattar knappt 29 000 m² bruttoarea, fördelat på 10 000 m² ombyggnad och 19 000 m² nybyggnad. De knappt 270 lägenheterna fördelar sig på drygt 125 vanliga hyresbostäder, 40 ungdomsbostäder och drygt 100 studentbostäder.



Volymstudie över planförslaget, vy från söder. Illustration Vera Arkitekter.

Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen som gränsar till planområdet är flerbostadshus i tre våningar med förhöjd sockel. Byggnaderna uppfördes på 1950-talet och har slammade tegelfasader i varma gula och röda toner. Byggnaderna, med balkonger och bostadsgårdar orienterade mot sydväst, vänder sockelvåning med garageportar mot gamla sjuksköterskeskolan. Byggnaderna inom kvarteret genomgår omfattande renoveringar under 2010-12.

Byggnaden "Magistern" från 1944, tidigare Försvarets läroverk, ritades av Gunnar Leche. Byggnaden i terrakottafärgat slamat tegel har klassiska drag och uppvisar en stram fasad mot Dag Hammarskjölds väg. Aulan, i vinkel mot huvudbyggnaden, utgör planområdets avgränsning mot söder.

Gamla sjuksköterskeskolan

Byggnaderna inom planområdet ritades av Sten Hummel-Gumaelius och uppfördes i början av 1960-talet som sjuksköterskeskola och sjuksköterskebostäder. I inventeringen *Uppsala en växande stad (2006)* bedöms byggnaderna ha särskilt arkitekturhistoriskt och kulturhistoriskt värde.

Bostadshusen i tre och fem våningar har fasader i ljusgrått slammat tegel med skifferbeklädnader under vissa fönster. Taken är vågräta och saknar språng utanför fasadliv. Femvåningshuset, som mot söder har en glasad souterrängvåning, präglas helt av det grafiska mönster som fönster och skiffer skapar.

Undervisningshuset är i två våningar med plant tak som saknar språng. Fasaderna i svagt skiftande mörkbrunt tegel har fina detaljer och en varierande fönstersättning. Byggnaden är sluten mot gathörnet där hörsalen är inrymd.

Byggnaderna är grupperade så att en entrégård bildas mot Döbelnsgatan där det högre bostadshuset utgör fondbyggnad.



Hus C, fasad mot Döbelnsgatan



Hus A och B, entré mot Döbelnsgatan



Hus A, fasad mot söder



Hus B, souterrängvåning mot söder

Varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader

k₁

För undervisningshuset (hus A) införs varsamhetsbestämmelser, som reglerar att byggnadens yttre karaktärsdrag särskilt ska beaktas vid ändring: den slutna volymen uppbyggd som fyrkantiga block; mörk tegelfasad med hög kvalitet i detaljutförandet; varierande fönstersättning; plant tak utan språng utanför fasadliv.

k₂

Det högre av sjuksköterskeskolans bostadshus (hus B) får också varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadens yttre karaktärsdrag särskilt ska beaktas vid ändring: fasadens grafiska ruttmönster, kontrasten mellan ljust slammat tegel och fält bestående av fönsterglas och skifferbeklädnader; glasad souterrängvåning med karaktärsskapande betongpelare; plant tak utan språng utanför fasadliv.

Högsta tillåtna totalhöjd (samma totalhöjd som byggnaden har idag) medger att en sju bostadsvåning kan byggas istället för teknikutrymmena på taket.

Utformning av nya byggnader

Hus C

III—VI

Planen innebär att ett av gamla sjuksköterskeskolans bostadshus, trevåningshuset, rivs för att ge plats för ett nytt bostadshus (hus C) i tre till sex våningar. Hus C utformas som ett kvarter runt en kringbyggd gård. Under bostäderna och gården placeras garage och förråd.

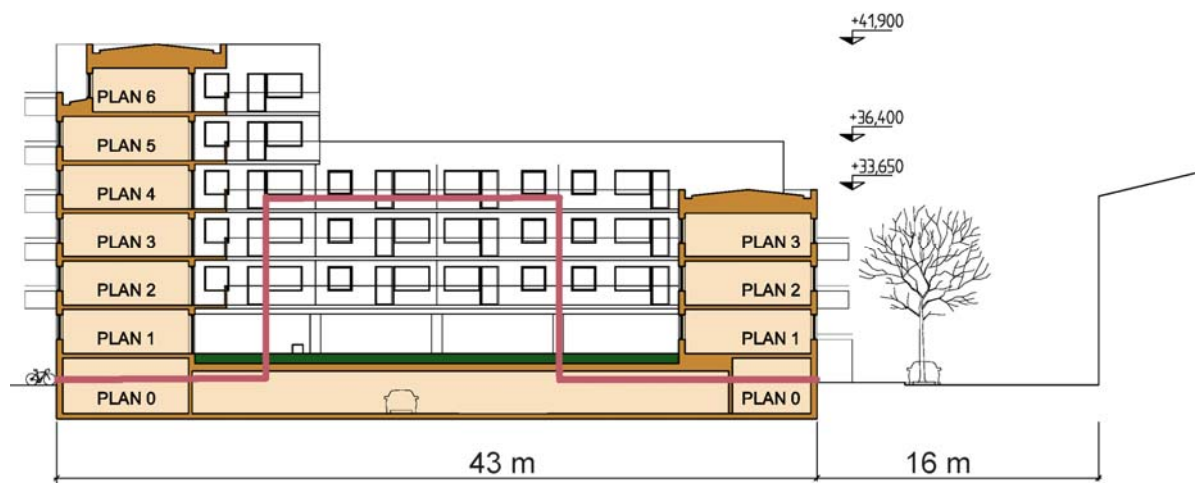
Hus C kommer att ligga närmare bostadshusen i kv Haubitsen än den gamla byggnaden. Se illustrerad sektion nedan. För att ansluta till höjden hos befintliga bostadshus begränsas byggnadshöjden på sydvästra långsidan till tre bostadsvåningar ovan sockel. De norra och södra sidornas gavlar ansluter mot den lägre delen med en indragen femte respektive fjärde våning. Byggnadens högsta del i sex våningar är i sydöstra hörnet, mot gång- och cykelvägen. Den högsta och den lägsta höjden regleras med planbestämmelse.

v₁ Balkonger kan, beroende på utformning, ge intryck av att förstora byggnadens volym.
v₃ Balkonger får därför inte kraga ut över prickad mark (v₃). Mot intilliggande bostadshus förtydligas detta genom ett särskilt område (v₁) där endast balkonger och entréer/vindfång får byggas. Området har begränsats till 1,80 meter för att balkongerna inte ska ta upp alltför stor volym i rummet mellan byggnaderna, såväl mot grannhusen i sydväst som mot hus B i nordöst. Se illustration över angöringsgatan vid Döbelnsgatan 4-6 nedan.

v₂ Förutom entréer och vindfång får marken närmast Döbelnsgatan även nyttjas som byggrätt för en framskjutande del av en verksamhetslokal i bottenvåningen, till exempel en plats för (ute)servering. Utnyttjande av byggrätten kräver dock att en spillvattenledning i gatan flyttas.



Den nya angöringsgatan mellan hus C och Döbelnsgatan 4-6. Illustrationen visar ett utformningsförslag med parkering mellan träden. Illustration, Vera Arkitekter.
Läs mer under rubriken Infart och angöring.



Sektion genom nya hus C och Döbelnsgatan 4–6. Området mellan husen utformas som angoringsgata med kantstensparkering och plantering. Avståndet mellan fasaderna är 16 meter. Balkongzonen utanför fasaden är 1,8 meter. Den röda linjen visar schematiskt sektionen av trevåningsbyggnaden som enligt planförslaget rivs. Bilden är en bearbetning av en sektion från Vera arkitekter.

Byggnader mot Dag Hammarskjölds väg

f₁

Nya byggnader som uppförs mot Dag Hammarskjölds väg, hus D och E, ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för gaturummets karaktär. (Se Stadsbild och kulturarv). Fasaderna ska i färg och material förhålla sig till karaktärsdragen hos byggnaderna längs gatan. Befintliga byggnaders fasader är representativa och strama i sitt uttryck och i huvudsak utförda i tegel och puts. Färgskalan håller sig inom ett spektrum av jordfärger, från kasernernas gula putsfasader till sjuksköterskeskolans mörkt bruna tegel.

V

Byggnadernas höjd får vara högst fem våningar så att kasernbyggnaderna inom Uppsala Science Park framträder tydligt längs gatan och fortsatt dominerar gaturummet.



Volymstudie hus D och E. Dag Hammarskjölds väg, vy mot norr. Detaljerad gestaltning av byggnaderna återstår. Vera Arkitekter

Generella utformningsbestämmelser

v₃ Byggnadernas utbredning och höjd bestäms av byggrätternas begränsningslinjer och våningsantal. Därutöver preciseras volymerna ytterligare genom att balkonger inte får kraga ut över prickad mark och att indragna takvåningar inte får byggas utöver högsta angivna våningsantal.

För samtliga nya byggnader gäller att bostadsentréer ska placeras mot gata (eller motsvarande angöringsyta) för att skapa levande gaturum där människor rör sig och kan mötas i anslutning till bostaden. Nya byggnader ska i huvudsak ha genomgående entréer och trapphus för att skapa god tillgänglighet, klara nivåskillnader och ge möjlighet till olika rörelser genom kvarteret och mellan husen.

tak Taken på nya byggnader ska vara flacka, med en största takvinkel på 20 grader, motsvarande intilliggande bostadshus. De befintliga byggnaderna inom planområdet har platta tak. För ett samlat taklandskap ska tekniska installationer såsom fläktrum och hissar i första hand inrymmas under taket. Byggnadsdelar och installationer som av olika skäl måste ligga utanpå taket, som till exempel ventilationsskorstenar, ska vara integrerade i takets gestaltning. Solpanelers lutning måste inte följa den föreskrivna takvinkeln. Skyltning på tak tillåts inte.

Komplementbyggnader

plusmark Enstaka mindre komplementbyggnader får uppföras inom områden markerade med plus på plankartan. Det kan vara t ex sophus eller skärmtak för cykelparkering eller mindre förrådsbyggnader som behövs för förskolans behov.

ring-prick-mark Enstaka mindre komplementbyggnader får också uppföras ovan planterbart bjälklag, markerade med ring-prick på plankartan. Dessa områden ger möjlighet till garage under mark vid hus C och E.

plank Mot Dag Hammarskjölds väg tillåts inga nya komplementbyggnader med hänsyn till gatans karaktär och betydelse i stadsbilden. Av samma skäl får inte heller plank uppföras mot gatan.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste kommunala grundskola (åk F-6) är Bergaskolan. Kunskapsskolan (åk 6-9) hyr lokaler i "Magistern" omedelbart söder om kvarteret. Jensen Education hyr lokaler för skolverksamhet i undervisningshuset, hus A, till och med 2014.

B₁S₁ Lokaler för förskola/skola får inrymmas i större delen av kvarteret, men inte i hus A på grund av trafikbullret och hus E på grund av sämre tillgänglighet. En enskild förskola hyr idag lokaler i det hus som enligt förslaget ska rivas. Enligt det aktuella projektet finns det möjlighet för verksamheten att flytta till bottenvåningen i hus B när ombyggnaden är klar.

Planområdet ligger centralt i Uppsala, med stadskärnans utbud av service inom 1 km. Mindre livsmedelsaffär finns vid Artillerigatan, inom två kvarters gångväg. Visst utbud av service, såsom lunchservering och kiosk finns inom Uppsala Science Park.

B₁/B₁S₁
v₂ Verksamheter av icke störande karaktär får förekomma inom området. Det innebär att bottenvåningar i bostadshus till exempel kan inrymma en mindre restaurang/café, frisör eller annan service. Lokaler ska i första hand orienteras mot allmän gata. I hus C finns möjlighet för verksamheter att även ta i anspråk förgårdsmarken mot Döbelnsgatan.

CBS₂ I hus A med sitt strategiska läge i korsningen mellan Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg medges både offentliga och kommersiella lokaler i och med markanvändningen Centrum, C.

Friytor

Marken inom planområdet utgörs till största delen av angöringsytor och parkeringsplatser med mellanliggande gräsytor. Planområdet ligger nära flera parker och grönområden: Batteriparken, Artilleriparken och Stadsskogen.

GC-VÄG

Den 15 meter breda gräsyta som finns mellan kvarteren Haubitsen och kv Fältläkaren smalnas av och övergår från allmän park till allmän gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen får sin fortsättning västerut mot Artilleriparken. Resten av området, söder om gång- och cykelvägen, överförs till kvartersmark som bostadsgård vid hus E.

gård

Bostadsgårdar anordnas i anslutning till de nya bostadshusen. Gårdarna ska ha plats för plantering och utevistelse. Eftersom gårdarna utgör bostädernas tysta sida får parkering inte anordnas. Vid hus C och E får parkering anordnas *under* bostadsgård.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom området finns små nivåskillnader. Nivåskillnader på gården i anslutning till souterängvåningen i hus B ska särskilt uppmärksammas vid markplanering, liksom tillgänglighet mellan marknivån och nivån på terrassbjälklag vid hus C. Byggnader och lägenheter utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Mark och geoteknik

Marken inom området består av glaciallera med mindre än 10 meters lerdjup. Planområdet ligger nära Uppsalaåsen och omfattas av yttre vattenskyddsområde. Vid markarbeten krävs dispens från Länsstyrelsen.

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända markföroreningar eller andra miljöbelastningar från omgivningen. Det kan dock förekomma sulfidlera i lerlagren, vilket bör undersökas innan markarbeten inleds. Uppläggning av sulfidlera bör inte ske inom vattenskyddsområdet eftersom det kan ge upphov till surt lakvatten.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Dag Hammarskjölds väg är en av stadens gamla infarter och dess linjalraka sträckning drogs upp redan på 1600-talet. Gatan ingår i trafikens huvudnät, har dubbla körfält i varje riktning och är kantad med trädplanteringar.

Döbelnsgatan är en gata i huvudnätet utformad som en esplanad med dubbla rader av björkar. Gräsytan i mitten av gatan har en grusad gångväg och även korsande gång- och cykelpassager.

Trafikflöden

Trafikflödet på Dag Hammarskjölds väg beräknas vara 16 500 fordon/dygn och på Döbelnsgatan 5 100 fordon/dygn (2011). Bullerberäkningen (Vectura 2010-06-24) visar beräknat trafikflöde 2011 samt flödet år 2020, som uppskattats till 20 000 fordon/dygn på Dag Hammarskjölds väg och 6 000 fordon/dygn på Döbelnsgatan. Den trafik som nya bostäder bedöms ge upphov till är en liten del av den totala trafiken i området, och förväntas därmed inte ge någon märkbar förändring. Den trafikökning som prognostiserats beror i första hand på andra förändringar i stadens trafikanät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är god. Dag Hammarskjölds väg och Sjukhusvägen är stomlinjestråk och trafikeras av tio olika busslinjer. Busshållplatser i stomlinjestråket finns vid Akademiska sjukhuset och "Magistern". En busshållplats finns på Döbelnsgatan, i höjd med Villavägen.

utfarts- förbud	Infart och angöring Planområdet nås med bil från Döbelnsgatan. Esplanadutformningen tillåter endast högersväng in och ut från kvarteret. Körbar in- och utfart är inte tillåten mot Dag Hammarskjölds väg och regleras med utfartsförbud. Utfartsförbudet sträcker sig in på Döbelnsgatan, ca 25 meter från korsningen med Dag Hammarskjölds väg, för att öka säkerheten och framkomligheten vid korsningen.
prickmark	Inom planområdet finns angöringsgator på kvartersmark. Planen detaljreglerar inte utformningen av körytorna och medger därmed olika typer av angöringslösningar. Genom att avsätta mark där byggnader ej får uppföras mellan byggnaderna i kvarteret är det möjligt med rundkörning för hämtfordon och andra nyttofordon inom kvarteret. Stora vändplaner inom kvarteret ska undvikas, till förmån för vistelseytor för de boende.
y ₁ torg	Infarten norr om undervisningshuset (hus A) förlängs till en angöringsgata som betjänar hus D och E, parallell med Dag Hammarskjölds väg. Angöringsgatan ska vara minst 3,5 meter bred, men dess exakta läge och utformning är inte preciserat. Utformningen av angöringsytorna ska göras med hänsyn till att detta är den del av kvarteret som vänder sig mot Dag Hammarskjölds väg (jämför utformningsbestämmelse f₁). Vid korsningen med gång- och cykelstråket, vid hus D och E, ska marken utformas med torgkaraktär. På den öppna platsen norr om hus B kan parkering och angöring anordnas. Här finns också angöringsmöjlighet för en eventuell förskola i hus B. Infarten till garaget under hus C sker också härifrån, via en angöringsgata mellan hus B och C.
n ₃	Området mellan hus C och bostadshusen på Döbelnsgatan 4–6, utformas som en angöringsgata med kantstensparkerings och trädplantering. De befintliga bostadshusen har garage i bottenvåningarna som kan nås från denna gata, på samma sätt som idag. Trädraden kan bevaras i samma läge som idag och kan kompletteras/ersättas vid behov. Gatan kan utformas antingen med parkeringsplatser mellan träden eller vid sidan om träden. (Jämför illustrationen på sid 8 och illustrationsplanen).
n ₂	Parkering Boendeparkering ska anordnas inom kvartersmark enligt aktuell parkeringsnorm. Hur många platser som kommer anordnas avgörs i samband med bygglov. I det aktuella projektet utgör största delen av bebyggelsen lägenheter för studenter, där få beräknas ha egen bil. Området ligger också mycket centralt i staden och i anslutning till kollektivtrafikstråk, vilket ger förutsättningar för ett lågt bilinnehav i området. Bostadsparkeringen föreslås i huvudsak anordnas i garage under det nya hus C, ca 90 platser. Markparkering kan anordnas vid hus A och B och angöringsgatorna i kvarteret kan utformas med möjlighet till kantstensparkerings. Väster om hus E får ett garage byggas under bostadsgården. Ovansidan av garaget ska ansluta till omkringliggande marknivå. Detta är att betrakta som en reservyta för parkering, om parkeringsbehovet av olika skäl skulle öka i området. Enstaka komplementbyggnader såsom tak för nedfartsramp får byggas ovan bjälklaget. Cykelparkeringar ska anordnas i anslutning till entréer och på bostadsgårdar. Inom delar av planområdet får kompletteringsbyggnader såsom skärmtak byggas.
	Gång- och cykelväg Dag Hammarskjölds väg har separata gång- och cykelbanor och övergångsställen med trafikljus. Gång- och cykeltunnel finns vid Biomedicinskt centrum, BMC. Ett välfrekventerat cykelstråk går väster om planområdet, i Villavägens förlängning, med riktning mot BMC. Cykelvägen går delvis inom kv Fältläkaren.

En ny gång- och cykelväg anordnas mellan Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken. Allmän parkmark övergår till allmän gång- och cykelväg. Se friytor ovan.

**torg
n₁**

Angöringsgatan till hus E korsar den allmänna gång- och cykelvägen. Området kring korsningspunkten ska utformas som en torgyta för att ge dels en hastighetsdämpande effekt och dels synliggöra gång- och cykelstråket från Dag Hammarskjölds väg. Utformningen har också betydelse för hur de olika marknivåerna kan hanteras på ett sammanhållet sätt. Gång- och cykelvägen ska utformas som en del av torgytan.

n₄

Cykelvägens körbana bör anläggas så långt norrut som möjligt inom området GC-VÄG för att få god sikt vid hus E. För att leda cyklisterna på ett trafiksäkert och tydligt sätt fram till torgytan ska cykelvägen åtskiljas från kvartersmarken med en plantering, häck eller annan låg avgränsning.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerberäkning för Dag Hammarskjölds väg och Döbelnsgatan har tagits fram för dagens trafikflöde samt för flödet år 2020. Bullernivåerna vid fasaderna längs dessa gator överskrider rekommenderade riktvärden för nybyggnation av bostäder.

Vid Döbelnsgatan är högsta beräknade bullernivå (vån 1) 59 dBA ekv nivå/ 80 dBA max nivå i fasad mot gatan. Med prognos för 2020 beräknas i samma punkt 60 dBA ekv nivå/81 dBA max nivå.

Mot Dag Hammarskjölds väg är högsta beräknade bullernivå 66 dBA ekv nivå/ 77 dBA max nivå (vån 2-3) i fasad mot vägen. Med prognos för 2020 beräknas i samma punkt 67 dBA ekv nivå/77 dBA max nivå.

Krav på ljudmiljön för nya bostäder inom planområdet (enligt rekommenderade riktvärden) regleras med planbestämmelser.

v₄

För bostäder inom planområdet där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalent nivå och/eller 70 dBA maximal nivå (avser frifältsvärde) ska nya byggnader utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får tillgång till ljuddämpad sida, med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och 70 dBA maximal nivå vid fasad.

Detta innebär att nya lägenheter mot Dag Hammarskjölds väg och Döbelnsgatan måste vara genomgående eller helt orienterade mot gården för att uppfylla kraven. Dessa bullerutsatta bostäder ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

**CBS₂
plank**

Förutsättningar för att klara ljudmiljökrav i och vid hus A

Förskola/grundskola får ej anordnas i hus A eftersom det finns begränsade möjligheter att skapa gårdsytor för utevistelse som understiger rekommenderade bullernivåer för skolgårdar, 55dBA ekv nivå. Det är med hänsyn till stadsbilden inte heller lämpligt att att uppföra bullerplank mot Dag Hammarskjölds väg.

Vid en interiör ombyggnad kan det finnas möjlighet att skapa bostäder inom hus A. En sådan användning av byggnaden förutsätter att tyst sida kan uppnås enligt planens bullerbestämmelser. Det kan vara möjligt om den öppna atriumgården i mitten av byggnaden återställs.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten

Vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns i Döbelnsgatan och i Dag Hammarskjölds väg. Det finns kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Spillvattenledningen i Döbelnsgatan ligger idag nära byggrätten för hus C. Ledningen måste därför flyttas längre ut i gatan på en sträcka av ca 45 meter, för att säkerställa tillräckligt utrymme för service av ledningen.

GC-VÄG En dag- och spillvattenledning går också från Dag Hammarskjölds väg söder om Kåbo 53:1. Ledningen försörjer även "Magistern" inom Kåbo 1:10. Större delen av ledningsområdet ryms inom den del av marken som avsätts för allmän gång- och cykelväg. Den del som ligger inom kvartersmark avsätts som u-område.

u U-område avsätts också längs Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg för att säkerställa vattenledningar i intilliggande gatumark.

n₄ Den avgränsning som föreskrivs av trafiksäkerhetsskäl mellan cykelvägen och kvartersmarken får inte hindra tillgängligheten till underjordiska ledningar utan måste vara möjlig att flytta eller ersätta vid ledningsarbeten.

El

E Den transformator som finns vid Dag Hammarskjölds väg, vid planerade hus D, bekräftas i planen med ett E-område. Det finns kapacitet att ansluta de nya bostäderna. Enligt gällande starkströmsföreskrifter får byggnader eller annat brännbart material inte placeras inom 5 meter från stationen. Detta säkerställs genom prickmark, mark som inte får bebyggas. Högpänningsledningar, 11 kV, ansluter norr om transformatorn längs Dag Hammarskjölds väg. Skyddsavstånd är 2 meter på var sida om ledningen.

prickmark

Lågspänningsledningar i lokalnätet utgår från transformatorstationen. Ledningarna går längs Dag Hammarskjölds väg och även mot sydväst i parkmark söder om Kåbo 53:1. Ledningar korsar även denna fastighet och ansluter till ledningar i Döbelnsgatan.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Döbelnsgatan med kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

Tele och bredband

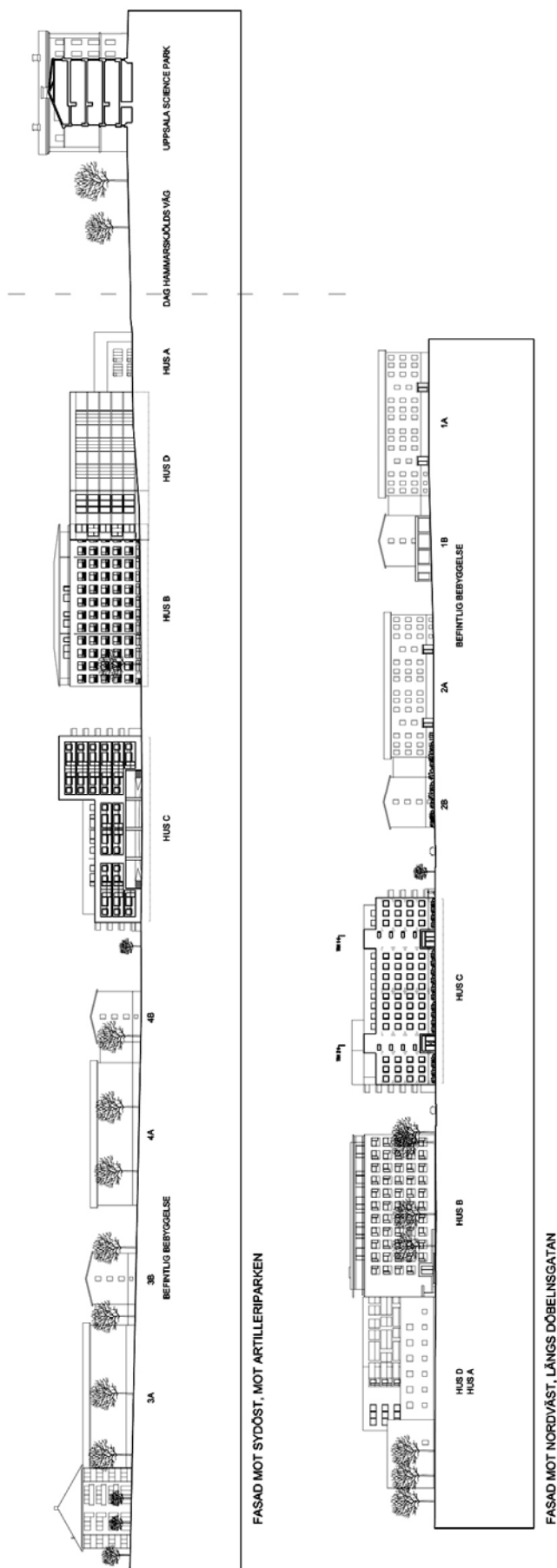
Ledningar och kanalisation för tele och bredband finns Döbelnsgatan och i korsningen med Dag Hammarskjölds väg. Det finns även ledningar inom Kåbo 53:1 med anslutning till hus A.

Avfall

Hämtställen för avfall skall finnas inom kvarteret. Gemensamma hämtställen bör eftersträvas och de boende bör erbjudas möjlighet till källsortering och insamling av producentansvarsavfall nära bostaden. Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplatsen för sopkärnen. Avfallskärl ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder.

prickmark Hämtfordon ska i första hand angöra längs kantsten på angöringsgator. Planen detaljreglerar inte utformningen av körytorna men det finns förutsättningar för rundkörning för hämtfordon inom området. För att underlätta hämtning inom kvarteret bör hämtställe för hus D och E samordnas inom Kåbo 53:1, norr om gc-vägen.

plusmark Det finns möjlighet att placera soprum mot gata/angöringsgata i bottenvåningar eller i fristående byggnader inom områden där komplementbyggnader får byggas. Här kan även undermarksbehållare för avfall placeras. Fristående sophus ska samordnas så långt möjligt med gestaltningen av byggnader och gårdar.



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär i korthet fortsatt markanvändning med allmänt ändamål, t ex universitetsinstitutioner. Inga bostäder tillkommer och befintlig kulturhistorisk och arkitekturhistoriskt värdefull bebyggelse får inget skydd.

Miljöaspekter

Stadsbild

Eftersom planområdet i vissa delar är obebyggt kommer ett genomförande av projektet innebära en förändring av platsen, både för de som bor och verkar i närområdet och för förbipasserade på Dag Hammarskjölds väg. I gällande planer finns dock byggrätter för universitets- och institutionsbyggnader sedan 1960-talet. Nya byggnader föreslås vara i tre till sex våningar, vilket motsvarar gällande planers byggnadshöjder. Nya byggnader vid Dag Hammarskjölds väg ger tydligare gaturum och är positivt för stadsbilden lokalt.

Kulturarv

Planen reglerar byggnaders placering och utformning, så att de inte konkurrerar med märkesbyggnader i närområdet. Kasernbyggnaderna kommer fortsatt att vara dominerande längs Dag Hammarskjölds väg. Den gamla sjuksköterskeskolans hus B kommer att vara den centralbyggnad som råder över de andra byggnaderna i kvarteret. Planen bedöms inte påverka siktlinjer längs infartsvägen, det militärhistoriska arvet eller omkringsliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan inverka negativt på riksintresset för kulturmiljövården.

Arkitekturhistoriska värden

Ett genomförande av planen innebär att en byggnad som bedöms ha särskilt kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värde rivs. Av de tre byggnaderna som tillhör gamla sjuksköterskeskolan bedöms detta vara det minst värdefulla, och det är också en byggnad märkt av år av eftersatt underhåll. Planens varsamhetsbestämmelser innebär förutsättningar för att exteriöra förändringar av de andra två byggnaderna, hus A och B, utförs med hänsyn till byggnadernas karaktär och arkitekturhistoriska värden.

Illustration Vera arkitekter.

Rekreation och friluftsliv

Ett genomförande av planen innebär ett förtydligande av ett grönt stråk till rekreationsområden och parker genom att en väl synlig och lättframkomlig allmän gång- och cykelväg byggs mellan Dag Hammarskjölds väg–Artilleriparken(–Stadsskogen).

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att idag fria ytor blir bebyggda och hårdgjorda. Nya bostadskvarter innehåller sannolikt mer gröna ytor, och mindre hårdgjorda parkeringsytor, än om stora institutionsbyggnader byggts enligt gällande plan (nollalternativet). Andelen genomsläppliga markytor som kan ta emot dagvatten blir större, och dagvattnet bedöms inte innebära någon negativ belastning för recipienten, Fyrisån. Även avfall, transporter och övrig omgivningspåverkan bedöms ge mindre miljöbelastning vid en planändring till i huvudsak bostäder, jämfört med nollalternativet.

Resurshushållning

Ett tillskott av bostäder är positivt för staden som helhet. Det stärker institutionsstråket och kollektivtrafikens stomlinjestråk genom en mer intensiv markanvändning. Förtätning i staden gör också att tidigare investeringar i infrastruktur kan utnyttjas och ger möjlighet att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs, eller att dispens ges, bedöms inte planen medföra någon negativ påverkan på naturresurser.

Hälsa och säkerhet

I förhållande till dagens trafikmängder bedöms tillskottet av trafik till området bli litet och inte innebära någon negativ påverkan med avseende på emissioner (buller och luft). Området ligger också mycket centralt i staden och i anslutning till kollektivtrafikstråk, vilket ger förutsättningar för ett lågt bilinnehav i området.

Luft

Ny bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg innebär att gaturummet kommer att slutas mer än idag. Detta är även möjligt enligt gällande plan. Risken för förhöjda partikelhalter längs gatan är liten, eftersom sektionen är bred, kantad med fristående byggnadskroppar och därmed väl ventilerad. Trädplanteringarna längs gatorna bidrar också till att ta om hand partiklarna i luften.

Buller

Planförslaget innebär att nya bostäder placeras i ett läge där boende riskerar att utsättas för trafikbuller över rekommenderade riktvärden. Byggnader ska genom sin placering bidra till att en god ljudmiljö uppnås på gårdarna. Placering och utformning med hänsyn till ljudmiljön regleras med planbestämmelser. Planområdets centrala läge i anslutning till ett stomlinjestråk motiverar avsteg från riktvärdena enligt Boverkets allmänna råd 2008:1.

Riktvärden för trafikbuller 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå klaras inom stora delar av planområdet. Det finns möjlighet att skapa tysta eller bullerdämpade sidor som understiger 50 dBA ekv nivå och 70 dBA max nivå för de byggnader där riktvärdena överskrids på den bullriga sidan. I de centrala delarna av planområdet, finns goda möjligheter att skapa förskolegård med bullernivåer under 55 dBA, under förutsättning att nya byggnader uppförs som en skärm mot Dag Hammarskjölds väg. Detaljplanen begränsar också möjligheten att anordna skollokaler i bullerutsatta lägen. Sammantaget ger planen möjlighet att uppnå en god ljudmiljö.

Störningar under byggskedet

Byggskedet kommer att ge upphov till störningar för närboende. Det är byggherrens ansvar att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd genomförs enligt de krav som ställs i lagar och föreskrifter. Byggherrens skyldighet att förebygga risk för störningar och skador kan i detta fall till exempel innebära besiktning och vibrationsmätningar på intilliggande fastigheter. Förutsatt att byggherren uppfyller sina skyldigheter bedöms störningarna inte bli större än vid ett normalt byggprojekt.

Ljus

Nya byggnader påverkar sol och skuggförhållandena i området i liten utsträckning. Hus C innebär en högre byggnad vid kvarterets entrétorg vid Döbelnsgatan. Men, husets placering ger ett öppnare torg och därmed möjlighet till mer västersol. För befintliga bostadshus som ligger närmast hus C kommer morgonsolen att begränsas något eftersom avståndet mellan husen minskar. Solstudier visar att fasaderna är helt solbelysta från kl. 9.00 vår- och höstdagjämning. Solinstrålning på bostadsgårdar och balkonger mot sydväst är dock oförändrade, varför påverkan totalt sett bedöms liten.



Solstudie, vår- och höstdagjämning kl. 9.00, kl. 12.00 och kl. 15.00. Vera arkitekter.

Sociala aspekter

Trygghet

En omvandling av kvarteret innebär att fler människor (än idag) kommer att röra sig och uppehålla sig i och kring kvarteret. Detta bidrar till att området kan upplevas tryggare under kvälls- och nattetid. Längs Dag Hammarskjölds väg tillkommer bostadsfasader med fönster och entréer. Detta ger både ljus och en viss kontroll över närområdet vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet för förbipasserande på cykelvägen.

Tillgänglighet

Kvarteret ligger i en attraktiv stadsdel centralt i Uppsala, med god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Nya bostäder med god tillgänglighet (hiss) och modern standard ger möjlighet för äldre människor att bo kvar inom stadsdelen.

Barnperspektiv

Planen ger möjlighet till en god utemiljö med solbelysta, bullerskyddade bostadsgårdar. Hur gårdarna utformas i detalj styrs inte i planen. Som komplement till bostadsgården (och förskolegården) kan barn nå en kvarterspark i närheten av området utan att behöva passera större gator. Äldre barn och ungdomar kan i större utsträckning utnyttja närheten till allmänna parker i stadsdelen samt Stadsskogen.

Planen ger möjlighet att uppföra förskolelokaler inom gångavstånd från bostaden. Utveckling av gång- och cykelvägnätet i området ger förutsättningar för att barn och ungdomar på ett enkelt och tryggt sätt kan ta sig till skola och fritidsaktiviteter.

Bostadsutbud och upplåtelseformer

Stadsdelen har en varierad sammansättning och planområdets omgivande bostadskvarter innehåller både hyresrätter och bostadsrätter. Ett varierat bostadsutbud ger förutsättningar för att människor i olika åldrar och i olika skeden av livet kan bosätta sig.

och bo kvar, i stadsdelen. Aktuellt projekt avser hyresrätter, och en stor andel student- och ungdomslägenheter. En detaljplan kan inte reglera bostädernas upplåtelseformer.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området och bidrar till ett ökat stadsliv och ett större underlag för service i området. Planen ger möjlighet till lokaler i bottenvåningar som kan användas till verksamheter och service men även till föreningslokaler eller andra mötesplatser.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen genom en mer intensiv markanvändning i anslutning till stomlinjestråk och en blandning av funktioner i området. Även om planområdet ligger inom institutionsstråket finns ingen institutionsmiljö med sammanhållen park i anslutning till platsen, och detta har därför inte belysts särskilt.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen för kulturmiljövården Uppsala stad. Uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementsområden och att det ligger inom stadens institutionsstråk. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på siktlinjer längs infartsvägen eller påverka det militärhistoriska arvet eller omkringliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan innebära en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 5.

Planförslaget berör skydd av områden, i och med att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs, eller att dispens ges, är förslaget förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i oktober 2011, rev i april 2012 inom markerade stycken.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-04-14
- utställning 2011-10-20

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga kraft

2012-04-19
2013-06-13

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under vintern 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskap ansvarar kommunen för iordningställande och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Exploatören svarar för åtgärder och skötsel inom den egna kvartersmarken.

I samband med byggande, rivning och markarbeten är det byggherren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar och föreskrifter följs.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och exploatören, Uppsalahem, avseende kostnader i samband med detaljplanearbete.

Ett köp- och exploateringsavtal avseende planens genomförande tecknades mellan exploatören och kommunen i februari 2012. Avtalet omfattar fastighetsreglering av markområden och bidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Allmän plats som övergår till kvartersmark skall regleras från kommunens fastighet Kåbo 1:1 till Kåbo 1:10.

Angöring

Angöring till hus D och E (se illustration) längs Dag Hammarskjölds väg ska ske med in- och utfart mot Döbelnsgatan.

n₁
y₁

Hus E inom Kåbo 1:10 måste korsa allmän gång- och cykelväg och passera över Kåbo 53:1 för att nå Döbelnsgatan. Detaljplanen anger att marken inom Kåbo 53:1 ska vara tillgänglig för utfart (y₁) för angränsande fastighet. Angöringsvägens exakta läge avgörs i lantmäteriförrättning. För god framkomlighet för nyttofordon ska körytan vara minst 3,5 meter bred.

Om även hus D inom Kåbo 53:1 blir egen fastighet kan samma utfartsmöjlighet användas.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Kulturhistorisk dokumentation av gamla sjuksköterskeskolan

Senast i samband med ansökan om rivningslov ska byggherren låta göra en fotodokumentation av samtliga byggnader inom sjuksköterskeskolan (hus A, B och C) som avses rivas eller byggas om. Dokumentationen ska erbjudas Upplandsmuseet.

Buller

I bygglovskedet ska en bullerutredning göras för varje byggnad/etapp där ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasader och på uteplats/gård redovisas. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

Trafikbullernivåer på (hela) skolgården ska understiga 55 dBA ekv nivå.

Byggskedet

Byggherren ska i god tid informera grannar om störningar som byggtrafik, buller med mera under byggtiden.

Det är byggherrens ansvar att förebygga och vid behov vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. I samband med bygglov och tekniskt samråd fastställs en kontrollplan där det framgår vilka krav som ska bevakas och kontrolleras i byggskedet. Det kan t ex vara en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart.

Vattenskyddsområde

Byggherren ansvarar för att ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos Länsstyrelsen innan markarbeten påbörjas. Eventuell förekomst av sulfidlera i lerlagren bör kartläggas och vid behov undersökas närmare innan markarbeten påbörjas.

Ledningar

Följande ledningar finns inom eller i anslutning till planområdet enligt ledningsförfrågan i februari 2011:

E

Vattenfall eldistribution har lågspänningsledningar i lokalnätet som utgår från transformatorstationen i planområdets östra del. Ledningar finns i allmän plats och även inom Kåbo 53:1. Högspänningsledningar, 11 kV, finns längs Dag Hammarskjölds väg, norr om transformatorn.

prickmark

Gällande elsäkerhetsföreskrifter ska tillämpas. Säkerhetsavståndet är 2 meter på var sida om högspänningskabeln. Byggnader och annat brännbart material får inte placeras närmare än 5 meter från transformatorn. Området får enligt planen inte bebyggas (prickmark), men elsäkerhetsföreskrifterna gäller även byggnader och anläggningar som inte kräver bygglov.

Uppsala kommun har ledningar för gatubelysning samt trafiksignaler.

Vattenfall värme har fjärrvärmeledningar i Döbelnsgatan.

GC-VÄG
u
n4

Uppsala vatten och avfall AB har vatten-, dag- och spillvattenledningar i området. Ledningar söder om Kåbo 53:1 försörjer idag hus C och "Magistern". Denna ledning säkras i planen med ett u-område inom kvartersmark och går i övrigt i allmän plats (gång- och cykelväg). Avgränsningen som föreskrivs mot cykelvägen får ej hindra tillgänglighet till ledningen.

En spillvattenledning i Döbelnsgatan måste flyttas längre ut i gatan framför hus C, för att säkerställa tillräckligt utrymme för service av ledningen.

u | En vattenledning som försörjer hus A, B och C säkerställs genom u-område på kvartersmark närmast Döbelnsgatan. Även längs Dag Hammarskjölds väg säkras VA-ledningar inom allmän plats genom u-område på kvartersmark.

Telia/Skanova har ledningar inom allmän plats och inom Kåbo 53:1.

IP-Only och *Stokab* har ledningar/kanalisation i korsningen Döbelnsgatan-Dag Hammarskjölds väg

Uppsala universitet har kanalisation för data och tele inom allmän plats och inom Kåbo 53:1 (anslutning till hus A).

Övrigt

Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bedömer att projektet är ekonomiskt genomförbart.

Finansieringen av ombyggnader inom allmän plats som blir en konsekvens av planens genomförande sker genom att exploatören erlägger en exploateringsavgift till kommunen.

Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv bedöms planen vara ekonomiskt genomförbar förutsatt det ovan nämnda, vilket innebär att kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen inte bedöms överstiga intäkterna.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i oktober 2011, rev i april 2012 inom markerade stycken.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-04-14
- utställning 2011-10-20

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga kraft

2012-04-19
2013-06-13