

Diarienummer:
2007/20048-1

Detaljplan för
Bostäder vid
Uppsala Resecentrum,
Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2009-07-10



Handläggare: Owe Gustafsson owe.gustafsson@uppsala.se

Telefon: 018-727 4645

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@uppsala.se
Hemsida: www.uppsala.se

riktlinjer ska stadskärnan ges förutsättningar att utvidgas österut. Inom stadskärnan ska byggnadernas bottenvåningar utnyttjas för handel och service.

För Uppsala Central och Östra Stationsområdet gäller en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 1997-01-27. I allt väsentligt överensstämmer planförslaget med intentionerna i översiktsplanen. På grund av bland annat områdets centrala läge med närhet till resecentrum har exploateringsgraden höjts vilket avspeglas i våningshöjden.

Detaljplaner

För området gäller 1880 år plan och detaljplan 13 fastställd 1934-06-15 samt 42 AB som vann laga kraft 2004-10-07.

Parallella uppdrag

För att få bostadsområdets attraktiva läge och kvaliteter i övrigt belyst har fem arkitektkontor bjudits in till parallella uppdrag. I uppdragsprogrammet betonades bland annat följande: ”Den nya bebyggelsen bör utformas med respekt för stadens huvuddrag och med hänsyn till ursprungskaraktären och övergången från den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen öster om Frodeparken till en modern och vacker bebyggelsemiljö intill Uppsala resecentrum”. Den nya bebyggelsen skall bidra till att göra Uppsala känt och forma den nya bilden av Uppsala som rikets fjärde storstad. Innehållet i den nya bebyggelsen skall förutom bostäder visa på hur handel, verksamheter mm kan inrymmas i området och göra gatumiljön levande, intressant och rik på upplevelser.”

Fastighets- och Byggnadsnämnden har efter utförd utvärdering beslutat att det fortsatta planarbetet i den norra delen av planområdet inriktas på en fördjupning av förslag från Svendborgs Architects och i den södra delen, som bland annat innehåller en förskola, av förslag från White arkitekter. I beslutsmotiveringen redovisas att förslag från Svendborgs Architects på ett övertygande sätt har visat hur en spännande och modern bebyggelse i Uppsala resecentrum kan samspela med Frodeparken och Fålhagens äldre byggnader. Förslag från White arkitekter har på ett utmärkt sätt visat hur ett bostadshus med integrerad förskola samt med skyddade lektytor kan avsluta området mot Strandbodgatan.

I beslutet ingick även att i detaljplanearbetet mer ingående studera byggnadshöjder för att uppnå erforderlig exploatering. Dessutom beslutades att ett gestaltungsprogram (designmanual) skulle tas fram i syfte att säkerställa förslagets kvaliteter i genomförandeskedet.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-06-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan med följande inriktning:

- Resultatet av parallella uppdrag med förslag från Svendborg Architects respektive White arkitekter skall utgöra underlag för fortsatt detaljplanearbete.
- Ett gestaltningsprogram utarbetas i detaljplaneskedet för att säkerställa förslagets kvaliteter i genomförandeskedet. Gestaltningsprogrammet skall samordnas med motsvarande program för del av Resecentrum Östra stationsområdet, dnr 2007/20035.
- Att säkerställa lokaler för centrumverksamhet främst mot Stationsgatan.
- Att säkerställa lokaler och mark för utevistelse för förskoleverksamhet.
- Att se över möjlighet till etappindelning dels för detaljplanearbetet, dels för genomförandet.

Förordnanden

Planområdet omfattas av skyddsbestämmelser för grundvattentäkt (yttre skyddszon) enligt länsstyrelsens beslut 1989-11-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är före detta bangård och vegetation saknas.

Geoteknik

Bangården vilar på lera, ofta lös och gyttjig, med varierande djup, ned till ca 20 meter som djupast. Leran är mer eller mindre väl konsoliderad för de laster som förekommer, sålunda sätter sig det opålade stationshuset fortfarande medan rörelser hos spåren är mindre uttalade. Grundvattenytan finns från någon till några meter under markytan. Risken för utdränering är den vanliga för Uppsala och sättningar måste beaktas vid detaljprojekteringen av respektive anläggning. Pålning kommer att behövas för tyngre byggnader. Området närmast Frodeparken övergår successivt till fastare mark.

Markföroreningar

Enligt en rapport daterad 2007-04-17 finns risk för att markföroreningar från tidigare impregneringsverksamhet inom och intill planområdet. Det är angeläget att föroreningsfrågan beaktas under projekterings- och genomförandefasen. Det finns ett förslag till kontrollprogram för schakt, länsvatten och grundvatten daterad 2006-07-13.

Kulturmiljö

Stora delar av Uppsala stad är av riksintresse för kulturmiljövården (C40A). I sitt beslut 1996-08-27 har Riksantikvarieämbetet motiverat riksintresset med att Uppsala stad speglar miljötypen stadslandskap.

Uppsalas stadskärna speglar stadens historiska utveckling som handels- och hantverkscentrum, kyrkligt- och administrativtcentrum.

rum, representativ kröningsstad, universitetsstad, industristad samt är i övrigt en attraktiv miljö att bo och leva i. Förutom riksintresse utgör hela stadskärnan en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige 1988-11-07.

Kulturmiljöerna i övriga delar av staden representerar olika utbyggnadsfaser och stadsplaneringsideal från skilda decennier från mitten av 1800-talet fram till och med 1960-talet. De har till stor del bevarat sina ursprungliga karaktärer och har både höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Planförslaget bedöms i första hand påverka bostadsbebyggelsen kring Frodeparken. Området ingår också i särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt nämnda beslut i kommunfullmäktige (området kallas Södra Kvarngärdet i beslutet). Detta har också tydliggjorts i programmet inför de parallella arkitektuppdragen och även haft stor betydelse när förslagen bedömts.

Bebyggelse

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns en enkel byggnad som används som kontor av Banverket under genomförandefasen av resecentrum.

Förändringar

Den nya bebyggelsen består av sammantaget 8 bostadshus som ligger på den före detta bangården och gränsar dels mot den nya Stationsgatan och dels mot Frodeparken. Planförslaget baseras på de förslag som kom fram i samband med utvärderingen av de parallella arkitektuppdragen.

De sju nya husen som ansluter mot Stationsgatan kommer att variera mellan fem och sex våningar. Fyra av husen kragar ut över Stationsgatans trottoar medan övriga hus ligger tillbakadragna mot parken. Byggnaderna vilar på en bottenvåning som kommer att användas för handelsändamål. Bebyggelsestrukturen följer Fålhagens struktur med gavelställda hus mot gatan. En bärande idé har varit att gårdarna - som i bakkant sluttar mot Frodeparken - skall ges en utformning som ger en känsla av att parken växer in på gårdarna. De plana delarna av gårdarna sammanbinds sinsemellan med gårdsbroar som även knyts samman med båghuset i söder. Därmed underlättas kontakter mellan de boende inom hela planområdet.



Bebyggelsen närmast Stationsgatan sett från söder (Perspektiv Svendborg Architects)



Den bågformade byggnaden i söder. I bildens vänstra kant ses stråket mot Frodeparken och kopplingen till bebyggelsen längs Stationsgatan via gårdsbron (Perspektiv White Arkitekter).

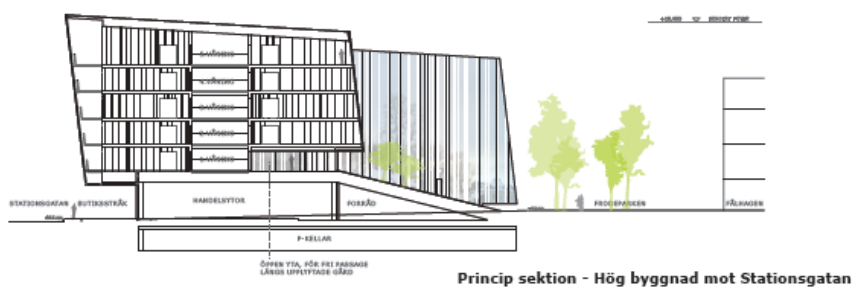
Längst i söder föreslås en bågformad byggnad i sex våningar. Bottenvåningen avses användas som förskola. Det finns även möjligheter att inreda en mindre del av bottenvåningen till handel.

De föreslagna handelsytorna överensstämmer med ambitionen att vidga Uppsalas stadskärna. Handelslokalerna samspelar med tankarna om butik- och handelsytor som föreslås såväl längs Stationsgatan som i Centralpassagens nivå i planerad bebyggelse norr om planområdet (kv Lokföraren).

Genom planområdet föreslås tre gångstråk som sammanbinder Frodeparken och Stationsgatan. Stråken liksom i norr (utanför planområdet) och i söder leder även till bostadshusens entréer.



Sektion genom det bågformade huset sett från väster (Stationsgatan). Förskolan i bottenvåningen. (White Arkitekter)



Sektioner genom bebyggelsen vid Stationsgatan (Svendborg Architects).

	Planbestämmelser I vänstermarginalen visas de beteckningar som finns på plankartan.
GATA	Gäller för de delar av Stationsgatan som ingår i planområdet (trottoar).
GATA ₁ (B)	Gata (trottoar) som får överbyggas med bostäder.
GATA ₂	Gata med järnvägsspår (korsningen vid museijärnvägen)
HUVUDGATA	Gäller för den del av Strandbodgatan som ingår i planområdet. En gång- och cykelbro får uppföras (läget ännu ej preciserat).
PARK	Parkområdet är en utvidgad del av Frodeparken. Gång- och cykelväg kommer att anläggas.
B Bostäder	Det är totalt 8 byggnader som inrymmer bostäder.
HK Handel och kontor	Det första våningsplanet som vänder sig mot Stationsgatan skall inrymma handels- och/eller kontorslokaler. Detta gäller även en mindre del av det bågformade huset.
S Förskola	Båghusets första våningsplan skall inrymma en förskola med 4 avdelningar.
P	Parkering i garage under mark.
Mark som betecknats med prickar resp kryss resp ringar	Marken får inte bebyggas resp marken får endast bebyggas med förråd resp marken får bebyggas med planterbart bjälklag och förråd får uppföras.
g₁, g₂	Reglerar de tre stråken som förbinder Frodeparken och Stationsgatan samt de ytor som upplevs som mindre torgytor intill handelslokalerna. Stråken samt ytorna framför handelslokalerna skall vara en gemensamhetsanläggning som skall vara öppen för allmän gångtrafik. Inom det södra stråket närmast museijärnvägen tillåts även allmän cykeltrafik.
Linje med ofyllda ringar resp fyllda ringar	Reglerar antalet utfarter mot Stationsgatan resp innebär ett förbud mot stängsel mellan kvarters- och parkmark.
I, V, VI	Högsta antal våningar (en-, fem- och sexvåningshus).
V₁	Reglerar de 4 bostadshus som kragar ut över Stationsgatans trottoar. Byggnadshöjd inklusive solenergianläggningar på tak redovisas. Byggnadernas utkragning över trottoar och stråk med minsta frihöjd på 4.0 meter samt passager på gårdsplanet (vån 1) till en frihöjd på 2.5 meter regleras också. Vidare redovisas minsta lutningar på gavlar och tak (6 resp 3 grader).

- V₂** Motsvarande som föregående men utan utkragningar. Bestämmelserna reglerar de 3 bostadshus som ligger tillbakadragna sett från Stationsgatan.
- V₃** Reglerar den bågformade byggnaden i söder. Bestämmelserna överensstämmer i stort med **v₁** ovan. Takvåningar som är tänkta som gemensamma lokaler får tillkomma till maximalt 175 kvadratmeter. Våning sex ska skall vara indragen minst 2 meter från fasaden mot gården. En portik med en frihöjd på minst 4 våningar och 3 meters bredd (ej preciserat läge) skall finnas. Vindfång får byggas utanför entréerna.
- V₄₋₆** Bestämmelserna reglerar gårdplanets (våning 1) bebyggelse, slutning mot parken samt gårdsbroarnas (över stråken) frihöjd.
- Byggnadsteknik** Samtliga bostäder skall ha tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av boningsrummen. Varje bostad skall ha tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden som uppfyller gällande ljudnivåer. Högsta vibrationsnivå regleras också.
- Planbestämmelser som gäller för hela planområdet** Bebyggelsen, gårdsmiljön samt gång- och cykelstråk skall i huvudsak utformas i enlighet med upprättad designmanual. Mindre justeringar av bygggränsgränser som inte förvanskar områdets karaktär eller områdets arkitektoniska kvalitéer får göras.

Designmanual

Designmanualens syfte är att ange riktlinjer för den nya bebyggelsens arkitektur och dess samverkan med omgivningen, samt lägga fast ambitionsnivån i gestaltning och detaljutformning. Designmanualen ska också ange principer för kvartersmarkens utformning som gårdar, gång- och cykelstråk genom kvarteren samt för offentliga platser, gator och parkmark som ingår eller berörs av planförslaget.

Designmanualen är ett levande dokument, som kommer att uppdateras under arbetets gång i en fortsatt dialog mellan byggherrar/arkitekter och kommunen. Manualen ska även kunna kopplas till de försäljningsavtal som upprättas för kvartersmarken och även utgöra underlag vid bygglovprövningen.

Sociala förhållanden

Sättet att visa hänsyn till och möta bebyggelsen i Fålhagen har varit viktigt under hela processen från programmet inför de parallella arkitektuppdragen till den upprättade designmanualen och detaljplanen. Förhoppningen är att sociala kontakter / möten skall underlättas i Frodeparken och bidra till samhörighet mellan nya och gamla innevånare i Fålhagen.

Trygghet och Säkerhet

Det är mycket angeläget att området som helhet får en utformning och ljussättning som gör kvarteret säkert och tryggt. I synnerhet gäller det stråken genom kvarteret. Väggarna på stråken kommer att fasas vilket innebär att passagerna öppnas upp och att mer ljus kommer ner i passagerna.

Barn

Bostadsgårdarna ligger avskärmade mot Stationsgatan och öppnar sig mot Frodeparken vilket bör vara positivt ur barnsäkerhetssynpunkt.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Det är angeläget att gångstråken som förbinder Frodeparken med Stationsgatan utformas med hänsyn till tillgänglighetskraven. De sluttande gårdarna mot Frodeparken kan inte ges lutningar som uppfyller tillgänglighetskraven. De plana delarna av gårdarna liksom gårdsbroarna nås via hissar i bostadshusen.

Offentlig service

Vaksalaskolan ligger i närområdet.

Inom planen föreslås förskola med plats för 3 avdelningar som lokaliserar till båghusets bottenvåning. Förskolan har sina aktivitetsrum mot den uppglasade soliga södra gatusidan medan entréer, kapprum och vilrum är orienterade mot den ljuddämpade gårdssidan. Utanför finns en sammanhängande bullerskyddad lekgård (inläggnad) som ansluter mot Frodeparken. Avsikten är att gården skall samnyttjas såtillvida att gården används för förskolans verksamhet under skoltid och att de boende kan använda gården övriga tider.



”Båghusets” gård sett från stråket mot Frodeparken. I förgrunden en grön ramp upp till första våningen. I bakgrunden och centralt i byggnaden ses den rödfärgade portiken (White Arkitekter).

Kommersiell service

Service i olika former finns i city och vid Vaksala Torg. Nya handelslokaler planeras inom området och intill området. Hotell planeras intill planområdet.



Den nya bebyggelsen med sluttande gård och passage/gångstråk genom kvarteret sett från Salagatan (Svendborg Architects)

Friytor

Lek och rekreation

Det centrala läget i staden gör att det är bostadsgårdarna som i första hand får nyttjas för lek etc. De sluttande gårdsdelarna kan inbjuda till spännande lekmiljöer för barn. Dessutom kan Frodeparken utnyttjas för lek, promenader etc

Park

Frodeparken vidgas i västlig riktning för att inrymma ett gång- och cykelstråk. I samband med exploateringen kommer Frodeparken att rustas upp. Avsikten är dock att bibehålla nuvarande karaktär med ett strövstråk kantad av träd.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Gatunätet påverkas inte av utbyggnaden.

Trafikflöden

Trafikprognosen för Stationsgatan är enligt Uppsala kommuns trafikplan cirka 5000 fordon/veckomedeldygn för år 2020. Hösten 2007 uppmättes cirka 4400 fordon/veckomedeldygn. Nya mätningar kommer att genomföras under innevarande år.

Museijärnvägen

Korsningen mellan Stationsgatan och museijärnvägen skall signalregleras. Det kommer sannolikt att krävas separat bomreglering för gång- och cykeltrafik på Stationsgatans båda sidor.

Gång- och cykeltrafik

Det kommer att anläggas nya gång- och cykelvägar i området som kommer att leda bland annat till Centralpassagen, cykelparkeringar vid passagen och resecentrums södra entré.

Inom parkområdet mellan bostadskvarteret och Frodeparken kommer en gång- och cykelväg (i nordsydlig riktning) att anläggas. I planområdets södra del säkerställs passage för gång- och cykeltrafik som förbinder Frodeparken med Stationsgatan/Strandbodgatan. Dessa två gång- och cykelstråk kommer att få ökad betydelse när en bro anläggs över Strandbodgatan. Genom kvarteret anläggs 3 gångförbindelser som binder samman Stationsgatan med parkområdet. Det mellersta stråket leder in i Fålhagen via Marielundgatan. Norr om planområdet anläggs en gång- och cykelförbindelse som leder vidare österut via Ymergatan.

Nuvarande gångstråk i Frodeparkens skall i huvudsak bibehålla sin utformning och karaktär.

Skolvägar

De gång- och cykelvägar som beskrivits i föregående avsnitt kan nyttjas som skolvägar och leda till Vaksalaskolan.

Kollektivtrafik

I närområdet finns Uppsala resecentrum som erbjuder ett varierat utbud av tåg- och bussförbindelser. Stationsgatan kommer att trafikeras av lokalbussar.

Parkering, angöring och utfart

Bilparkering för bostäderna och för handeln (anställda) kommer att byggas i garage under kvarteret. Parkeringsnormen kan uppfyllas. Kunder till handeln kan korttidsparkera längs Stationsgatan östra sida (sannolikt även på gatans västra sida). Angöring till kvarteret kan ske via garage eller i markplan via stråken till respektive entré.

Angöring och parkering vid förskolan kommer att ske på kvartersgatan söder om det bågförmade huset.

Cykelparkering

Parkeringsbehovet för bostäderna kan tillgodoses vid respektive entré. Det är även möjligt att använda del av garaget för cykelparkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät.

Värmeförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmenätet

El, tele och bredband

Området skall anslutas till befintligt nät för el, tele och bredband.

Avfall

På grund av områdets disposition och utformning försvåras en traditionell avfallshämtning i markplanet. Frågan om avfallshantering kommer att studeras vidare under planarbetet. Olika lösningar har diskuterats. Ett alternativ kan vara att hämtning sker i garage direkt via en uppsamlingslokal/-kärl. Uppsamlingen i garage kan också ske via ”rörposter” med flera fraktioner som exempelvis placeras vid bostadshusens entréer. Motsvarande rörsystem kan också kopplas till ett stationärt vakuumsystem - så kallad ”sopsuganläggning”-

med en uppsamlingsplats utanför planområdet. Vakuumsystemet kan då även betjäna ett stort antal fastigheter utanför planområdet (inom en radie av cirka 1 km).

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Störningarna inom planområdet härrör i huvudsak från väg- och järnvägstrafik.

Buller och vibrationer

Bullerutredningar har tidigare genomförts i flera skeden före själva planarbetet. Som underlag för planarbetet har en trafikbullerutredning upprättats (daterad 2009-02-20 reviderad 2009-03-30). En uppföljning av bullermätningen skall genomföras när bebyggelsen färdigställts.

Luftföroreningar

Frågan har inte utretts. Sannolikt överskrids inte riktvärdena med tanke på att det är enkelsidig bebyggelse mot Stationsgatan och att området i öster gränsar mot Frodeparken.

Förebyggande åtgärder mot brand och olyckor

Ventilationen skall utformas så att den kan göras snabbt avstängningsbar på grund av närheten till järnvägen och risken för utsläpp av Farligt gods.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Utbyggnaden av området och därmed en utvidgning av stadskärnan i östlig riktning är helt i linje med tankegångarna i Översiktsplan för staden.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Miljöbedömning enligt MB kap 6

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan anses leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter samråd med länsstyrelsen har byggnadsnämnden 2008-12-16 beslutat att ett genomförande av detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan (kulturmiljön) enligt MB 6:11. Beslutet innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas och fogas till samrådshandlingen. Inför utställningen reviderades miljökonsekvensbeskrivningen 2009-03-17.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadskontoret.

Nedan ges en kortfattad beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Stadsbild och kulturmiljö

Utbyggnaden kommer att påverka nuvarande stadsbild (fd bangård) i hög grad. I programmet inför de parallella arkitektuppdragen betonades bland annat följande: ”Den nya bebyggelsen bör utformas med respekt för stadens huvuddrag och med hänsyn till ursprungskaraktären och övergången från den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen öster om Frodeparken till en modern och vacker bebyggelsemiljö intill Uppsala resecentrum.” Till detaljplanen fogas en designmanual i syfte att ange riktlinjer för den nya bebyggelsens arkitektur och dess samverkan med omgivningen, samt lägga fast ambitionsnivån i gestaltning och detaljutformning. Manualen är ett levande dokument, som kommer att uppdateras under arbetets gång i en fortsatt dialog mellan byggherrar/arkitekter och kommunen.

Trafik

Trafiken kommer att öka i och med utbyggnaden men Stationsgatan bedöms ha kapacitet att klara trafiktillskottet.

Mark

Det föreligger risk för markföroreningar i området. Föroreningsfrågan har utretts och kommer att följas upp i genomförandeskedet (kontrollprogram har upprättats).

Uppsala kommuns miljöprogram

Bebyggelsen ligger intill resecentrum som ger utmärkta förutsättningar för arbetspendling med kollektiva färdmedel till ett flertal mål. Det kommer att främja ett ökat kollektivt resande. Därmed minskar belastningen på miljön totalt sett. Därmed bör användningen av icke förnyelsebara energislag minska vilket i sin tur bör ge minskad klimatpåverkan och renare luft.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret och i nära samarbete med fastighetskontoret. Byggherrarna med arkitektkonsulter Svendborg Architects och White Arkitekter har bidragit med underlag -designmanual, illustrationsplan mm- till planen

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2009 reviderad i juni 2009. Revideringen avser komplettering med krav på uppföljande bullermätning, redaktionella tillägg och ändringar beträffande förskolan, miljökonsekvensbeskrivningen samt bullerutredningen.

Ulla-Britt Wickström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-10-23
- utställning 2009-02-19

Antagen av byggnadsnämnden 2009-06-11

Laga kraft 2009-07-10

Diarienummer:
2007/20048-1

Detaljplan för Bostäder vid Uppsala Resecentrum, Uppsala kommun Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas i juni 2009

ÖVERSIKT BOSTADSPROJEKTET

Etapper:

Tomten kan delas upp i 4 etapper.
Ettapp 1,2,3 ritas av Svendborg Architects i samarbete med Skanska Nya Hem, och består av 7 byggnader med bostäder och centrumverksamhet.

Ettapp 4 ritas av White Arkitekter i samarbete med UppsalaHem och består av ett bågformat hus i 6 våningar innehållande förskola, en butik och bostäder. Hårtill kommer garage.



Översikt med etappindelning (utdrag ur designmanualen)

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda eventuellt uppkomna skador som uppstår på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggnader i grannskapet skall kontrolleras före och efter exploateringen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Gång- resp cykelstråk genom planområdet och vistelseytor vid Stationsgatan är utlagda som gemensamhetsanläggningar där kommunen skall vara en part.

Exploateringssamverkan

Viss former av exploateringssamverkan kan bli aktuell när det gäller bland annat gemensam garageutbyggnad.

Avtal

Detaljplaneförslaget förutsätter att kommunal mark överförs till kvartersmark. Köpeavtal som reglerar markfrågorna och ansvarsfördelning av exploateringskostnader skall upprättas.

Fastighetsnämnden har i mars 2008 beslutat genomföra markanvisning till Skanska Nya Hem AB (etapp 1-3) och Uppsalahem AB (etapp 4) under förutsättning att markanvisningsavtal träffas mellan kommunen och respektive byggherre.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Planen medger att 3D-fastighetsbildning genomförs. Det kan bli aktuellt för parkeringsgaraget, handels- och kontorslokaler samt bostäderna som kragar ut över gatumark.

Gång- resp cykelstråk genom planområdet och vistelseytor vid Stationsgatan är utlagda som gemensamhetsanläggningar där kommunen skall vara en part.

UTREDNINGAR

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

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.

Markföroreningar

Det föreligger risk för markföroreningar i området. Föroreningsfrågan har utretts och kommer att följas upp i genomförandeskedet (kontrollprogram har

upprättats).

Bullerutredning (uppföljning)

Den bullerutredning som fogats till planhandlingen (daterad 2009-02-20 reviderad 2009-03-30) skall följas upp med en ny utredning när bebyggelsen färdigställts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

För att genomföra detaljplanen uppstår kostnader för olika åtgärder. Värdet av de byggrätter som tillskapas i planen bedöms dock vara betydligt högre, varför möjligheterna att genomföra detaljplanen bör vara goda.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2009 reviderad i juni 2009 Revideringen avser komplettering med krav på uppföljande bullermätning, redaktionella tillägg och ändringar beträffande förskolan, miljökonsekvensbeskrivningen samt bullerutredningen.

Ulla-britt Wickström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-10-23
- utställning 2009-02-19

Antagen av byggnadsnämnden 2009-06-11

Laga kraft 2009-07-10

Bilaga: Skuggstudier

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



Skuggdiagram / Etapp 1-3
Datum:
21.3, 9:00



Svendborg Architects

Udbetingsgade 55, 1st floor
DK-2300 Copenhagen S
Phone: (+45) 2129 8624
E-mail: info@svendborgarchitects.dk
www.svendborgarchitects.dk

Vår- och höstdagjämning kl 09

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



Skuggdiagram / Etapp 1-3
Datum: 21.3, 13:00

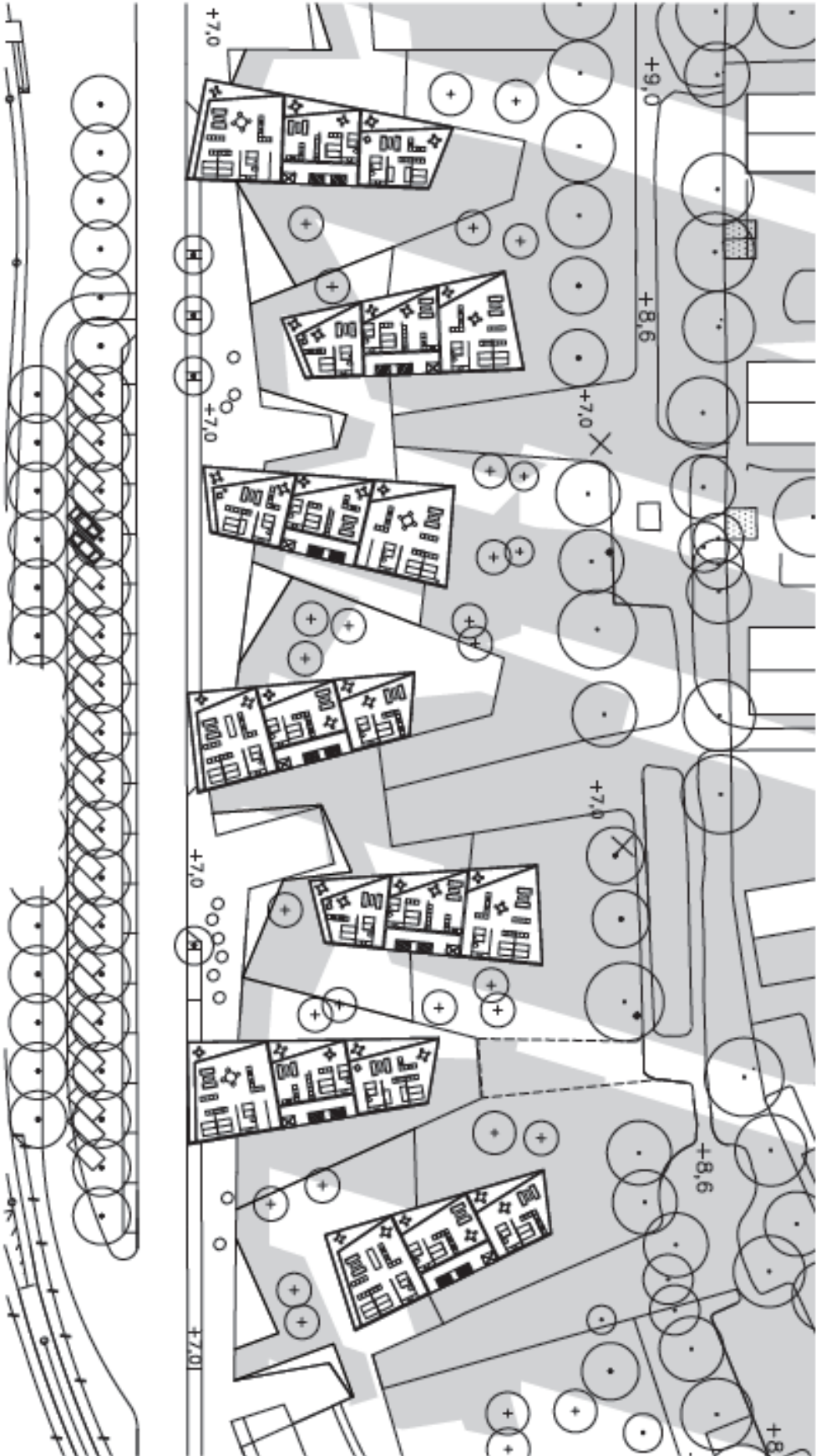


Svendborg Architects

Upplysningsväg 55 1st floor
DK-2300 Copenhagen S
Phone: (+45) 2129 8829
E-mail: info@svendborg.dk
www.svendborgarchitects.dk

Vår- och höstdagjämning kl 13

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



Skuggdiagram / Etapp 1-3
Datum:
21.3, 16:00

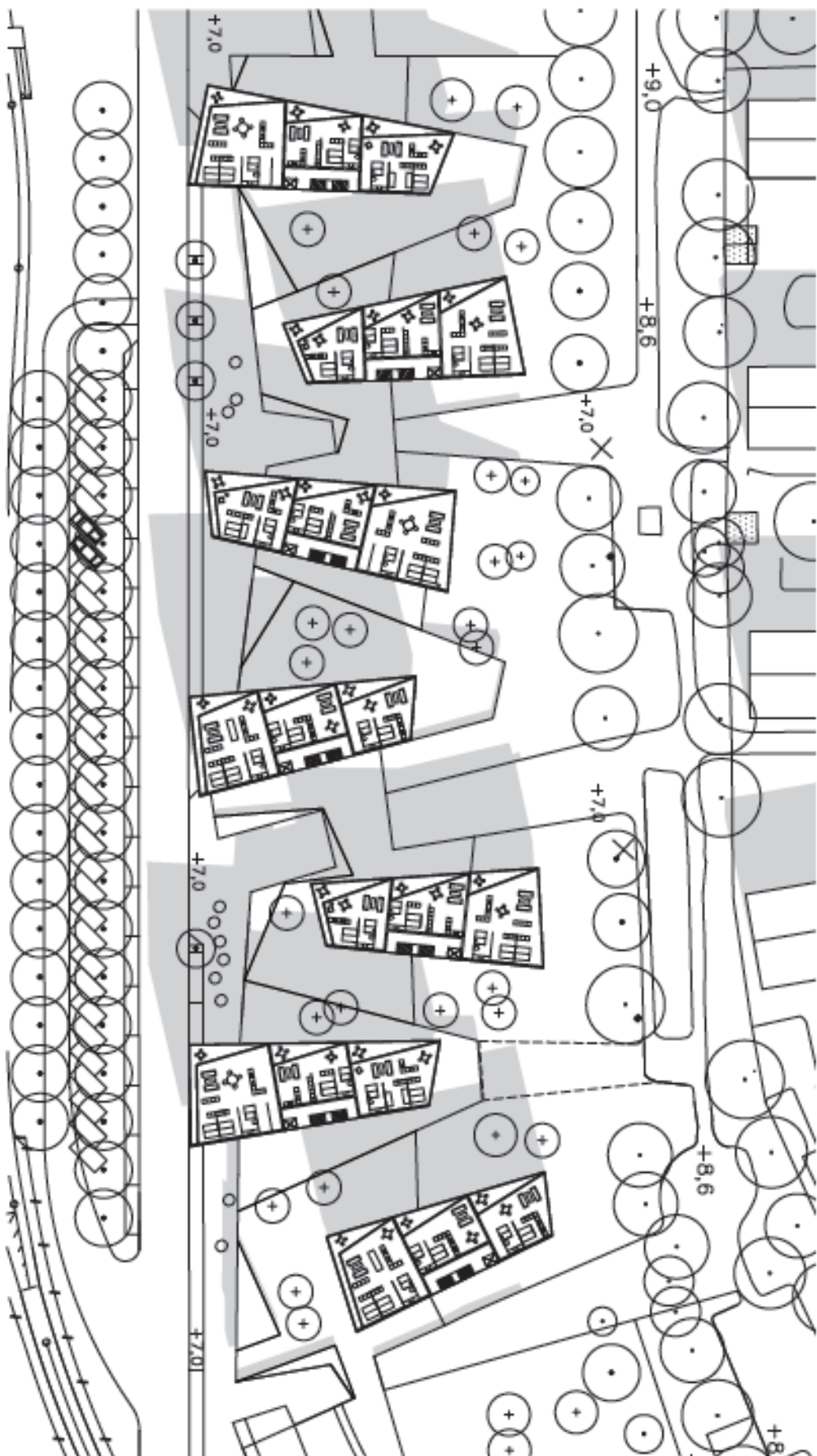


Svendborg Architects

Ujshøjsgade 56 1st floor
DK-2300 Copenhagen S
Phone: (+45) 2129 8029
E-mail: info@svendborg-architects.dk
www.svendborg-architects.dk

Vår- och höstdagjämning kl 16

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



Skuggdiagram / Etapp 1-3
Datum:
21.5, 9:00

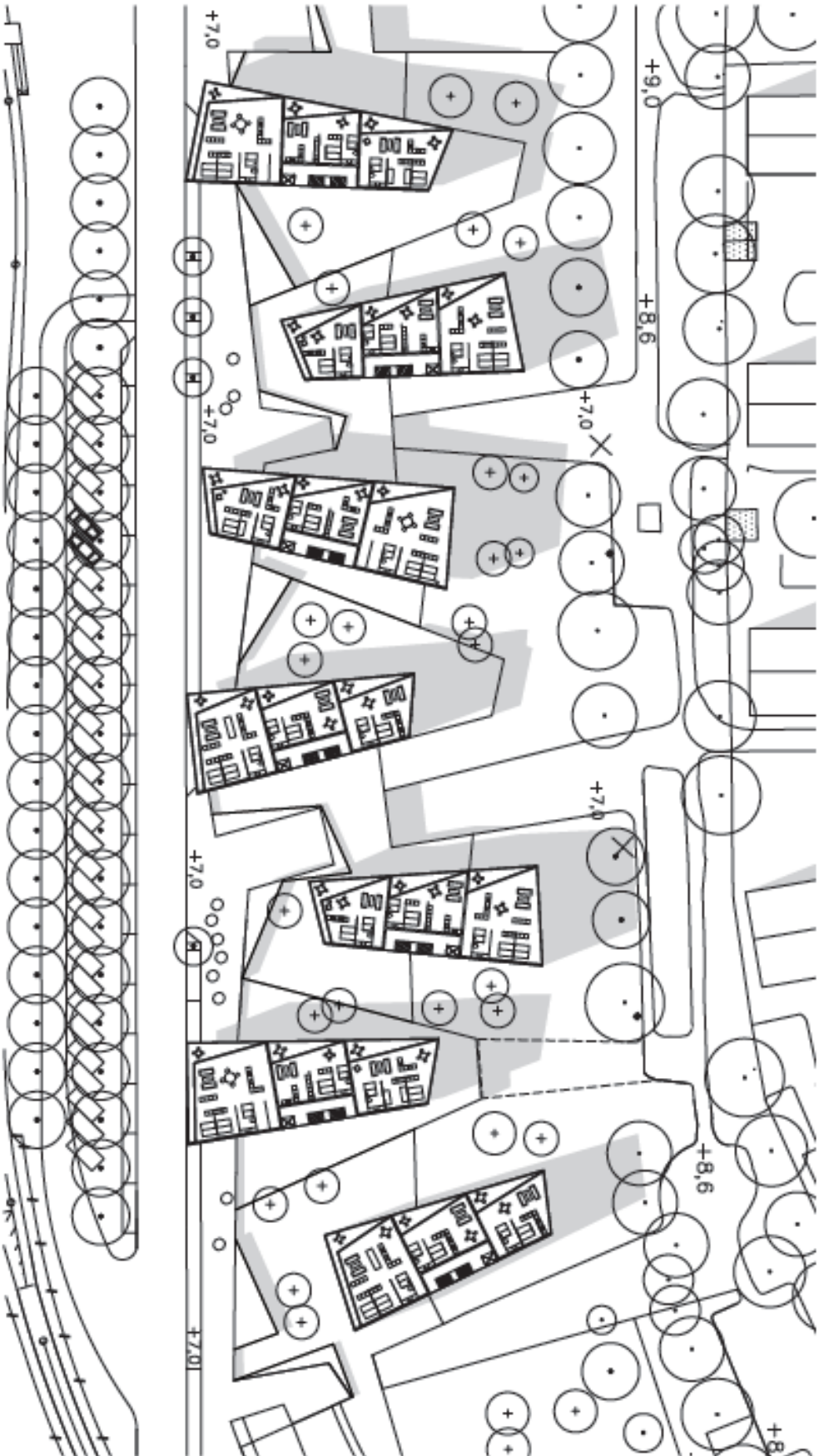


SvendborgArchitects

Ulystvedgade 96 1st floor
DK233 DD Copenhagen N
Phone: (+45) 2129 8829
E-mail: info@svendborgarchitects.dk
www.svendborgarchitects.dk

21 maj kl 09

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



Skuggdiagram / Etapp 1-3
 Dato: 21.5, 13:00



Svendborg Architects

Ulystvej 55, 1st floor
 DK-2300 Copenhagen S
 Phone: (+45) 2129 8629
 e-mail: info@svendborg.dk
 www.svendborg.dk

21 maj kl 13

SKUGGDIAGRAM ETAPP 1-3



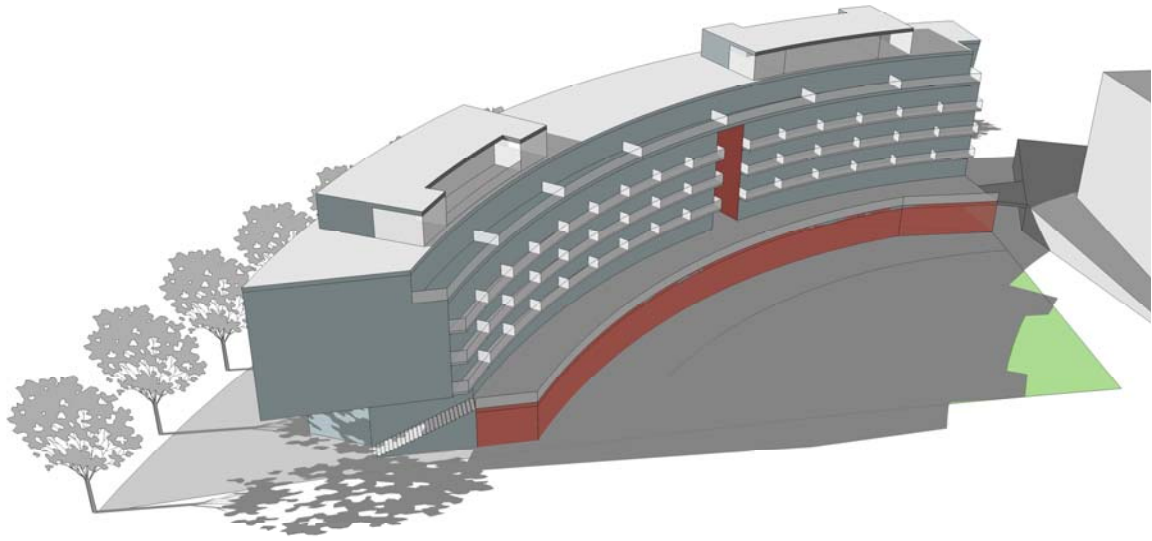
Skuggdiagram / Etapp 1-3
Dato:
21.5, 16:00



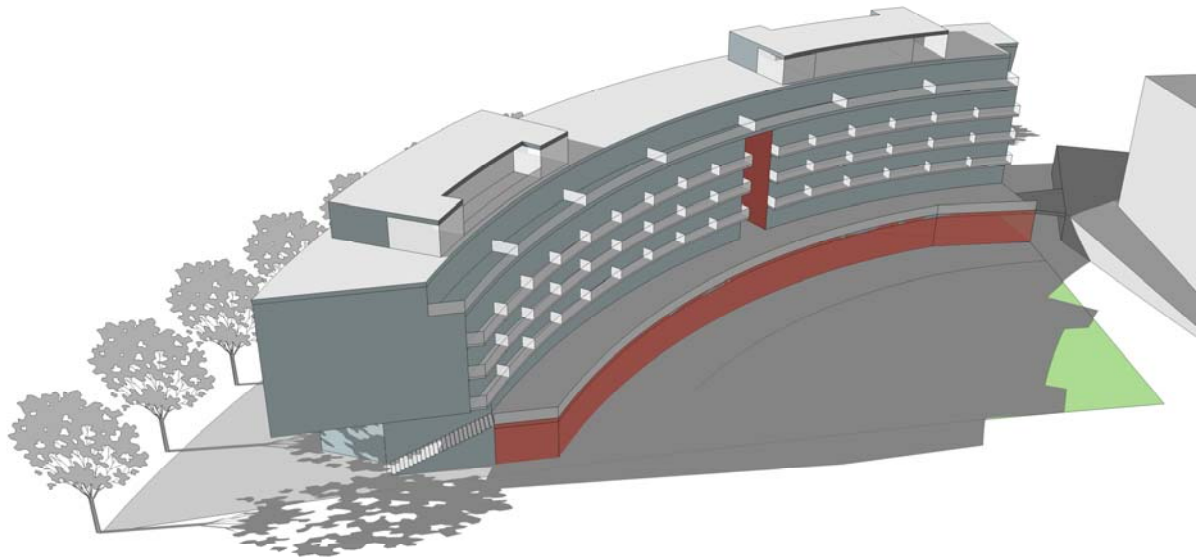
Svendborg Architects

Udgangspunkt 26 1st floor
DK-2300 Copenhagen S
Prætoriet 1 (1-4) 2129 8229
Borgergade 100 2129 8229
www.svendborgarchitects.dk

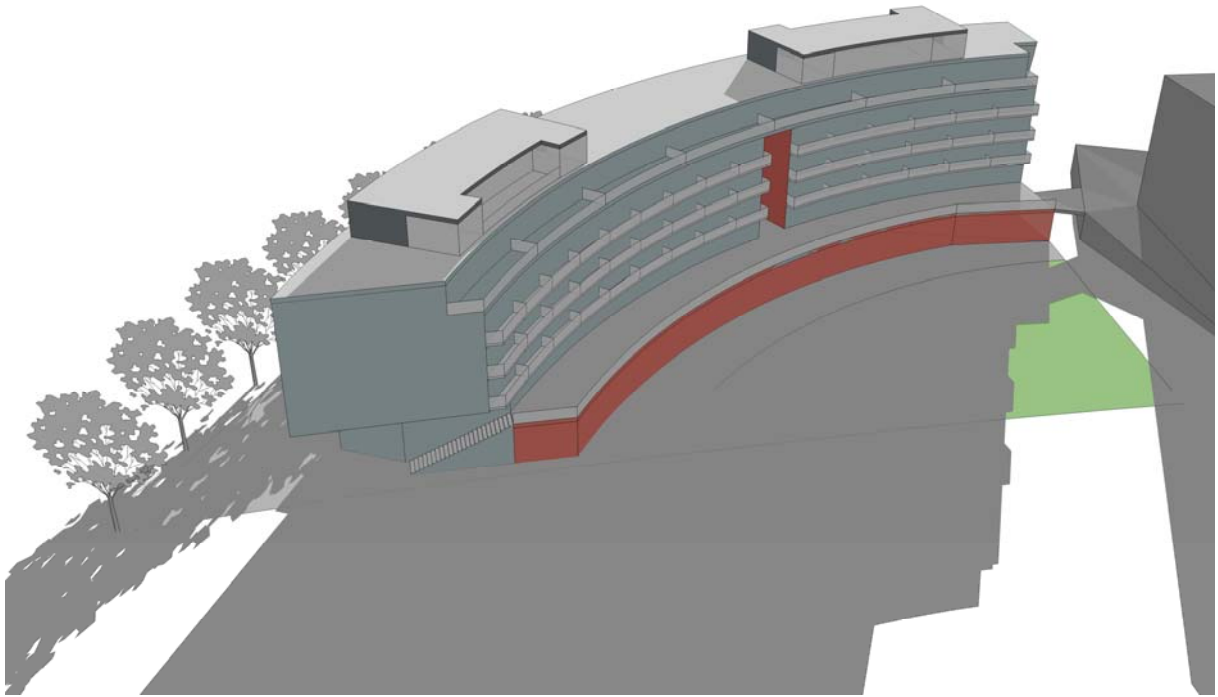
21 maj kl 16



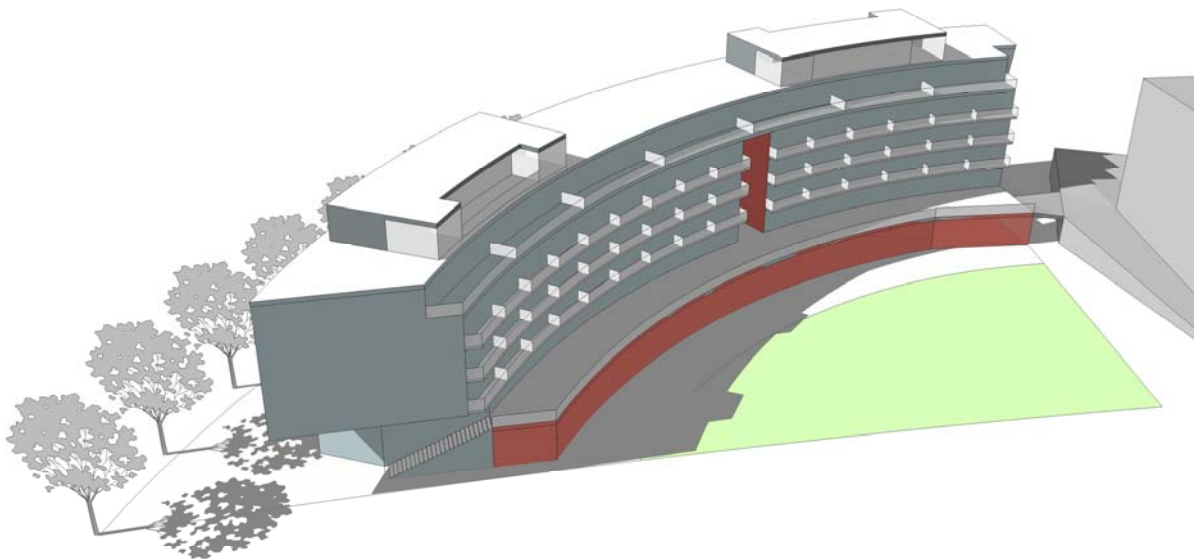
Vår –och höstdagjämning kl 09



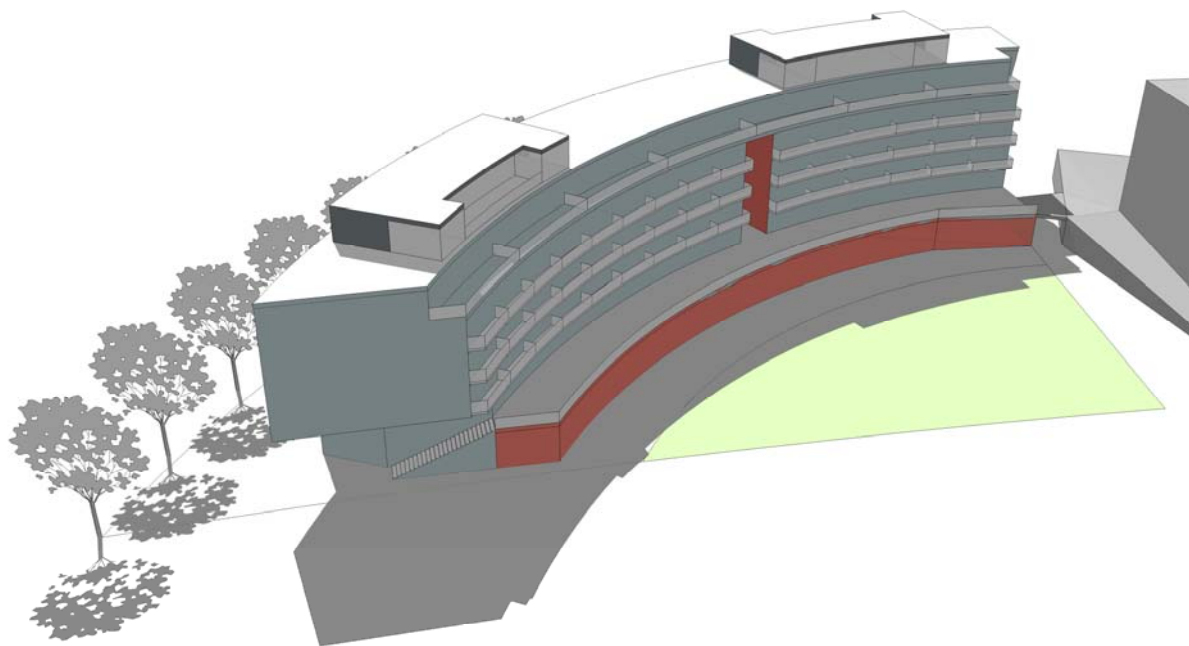
Vår –och höstdagjämning kl 13



Vår –och höstdagjämning kl 16



21 maj kl 09



21 maj kl 13