

27. 04. 23
082-776-87

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSE
Ink. 87. 01. 16
524 1287 (3)

KV EINAR
UPPSALA KOMMUN

P1 36 M

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område för användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och i bottenvåningen, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför de två nedersta våningarna får dock användas endast för bostadsändamål.
- d) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med p1 och punktprickning betecknad del av bostadsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.
- 3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRADEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vittas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med IV, V eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till högre höjd än respektive 12, 15 och 18 m.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom Markplan, på med punkt- och ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.

5 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1986



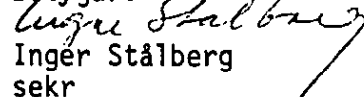
Ingvar Blomster
planchef



Per-Olof Kulin
planarkitekt

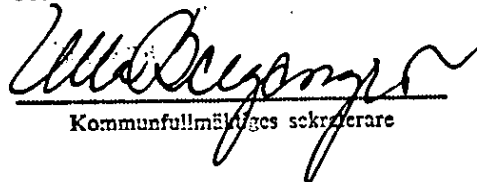
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1986-12-04 § 907

betygar:



Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 30-31 maj 1987 § 64



Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen fastställd genom länsstyrelsens
beslut 1987-08-10.
Beslutet har vunnit laga kraft.



Marianne Nilsson

100594

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSE

Ink. 87. 01. 16

SÄN 1987130

KV EJNAR
UPPSALA KOMMUN

PI 36 M

1987. 04. 23

1082-776-87

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

BESKRIVNINGHANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med PI 36 M betecknad karta, bestämmelser och beskrivning samt illustration. Förslaget innebär ändring av gällande stadsplan PI 36 samt innefattar gällande stadsplan PI 36 F.

PLANDATALägesbestämning

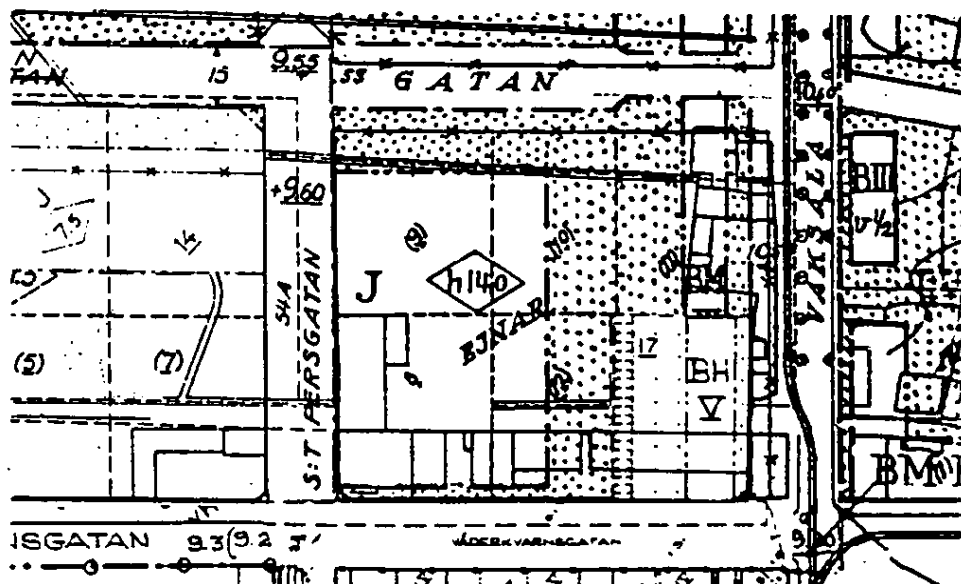
Kvarteret Ejnar är beläget inom Uppsala kommuncentrum, gränsande mot Vaksala torgs norra hörn, och avgränsas av Vaksalagatan, Väderkvarnsgatan, S:t Persgatan och Botvidsgatan.

Areal

Kvartersytan uppgår till 11 762 m² varav 7 874 m² berörs av föreslagna förändringar i byggrätten.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGARDetaljplaner

Inom planområdet gäller för kv Ejnar stadsplan PI 36 fastställd 1936-05-22 samt stadsplan PI 36 F fastställd 1960-06-04.



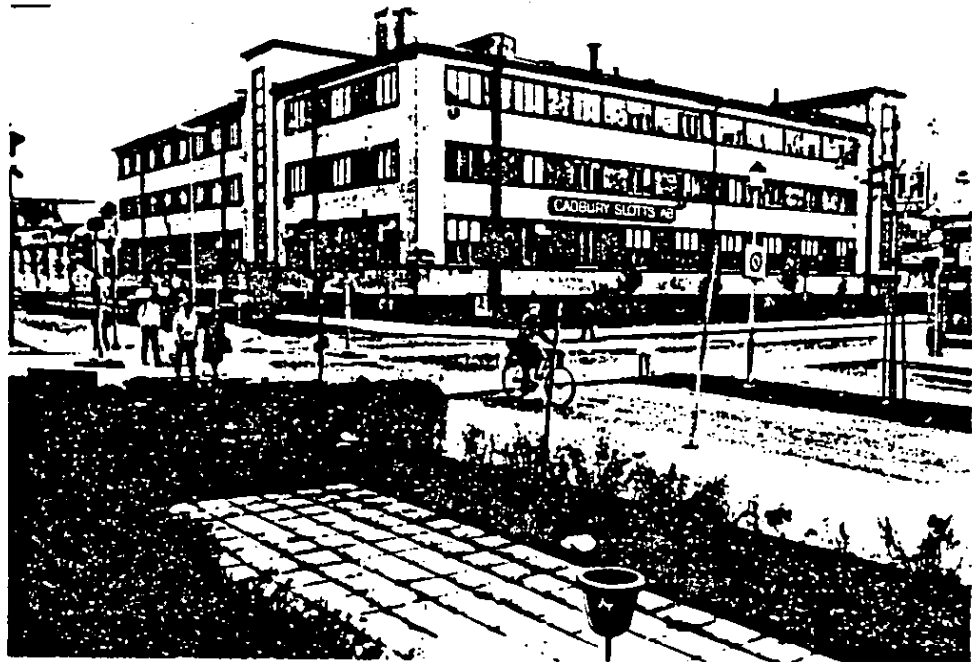
Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 1985-03-14 att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till ändring av stadsplan för kv Ejnar med hänvisning till skrivelse från markägaren.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Inom kv Ejnar består bebyggelsen mot Vaksalagatan av ett bostadshus i tre våningar från 30-talet som ingår som en del av Kvarngärdesbebyggelsen från denna tid samt ett kontors- och bostadshus i fem våningar som uppfördes 1961. Den del av bebyggelsen som berörs av planändringen utgörs av nuvarande Cadbury-Slots gamla fabriks-, kontors- och lagerbyggnader i upp till fyra våningar, huvudsakligen i sten, uppförda i etapper med början från 30-talets mitt.



Gator och trafik

Kvarteret omges av två huvudgator i centralorten, Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan. Immissioner från Vaksalagatan berör endast i mindre omfattning de för planändring aktuella delarna av kvarteret. Väderkvarnsgatan är dubbelriktad och har idag ett trafikflöde på c:a 8 000 fordon/dygn. Dess karaktär av genomfartsgata kan i framtiden ytterligare komma att förstärkas.

S:t Persgatan och Botvidsgatan har i dag karaktär av entrégator. S:t Persgatan utgör också en del av ett tvärs över centrum genom östra stadsdelen genomgående cykel- och gångstråk.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 36:1 ägs av bostadsrättsföreningen Ejnar, fastigheten Kvarngärdet 36:2 ägs av Uppsalahem AB, fastigheten Kvarngärdet 36:5 ägs av Cadbury-Slotts AB.

Skolor, barnomsorg

Det tillkommande elevunderlaget i kv Ejnar avses för såväl låg-, mellan- som högstadiet att beredas plats i Vaksalasolan c:a 250 m söder om kvarteret.

De i distriktet närmast belägna förskolorna är Petterslund, 350 m österut vid Torkelsgatan med 1 avdelning för 1-3 åringar, 2 avdelningar för 3-7 åringar, 1 avdelning för 7-12 åringar och 2 avd deltidförskola, samt Ingemars förskola, 500 m åt sydost vid Norrtäljegatan, med 1 avdelning för 1-7 åringar. Vidare finns i närheten Höganäs förskola med 5 avd för 1-3 åringar samt Botulvs förskola med 4 avd för 3-7 åringar.

PLANFÖRSLAGAllmän orientering

Bebyggelsen utmed Vaksalagatan berörs inte av planändringen.

Den gamla industribyggnaden, "senapsfabriken", avses att rivas.

A den för nybebyggelse tillgängliga kvartersmarken skall uppföras bostäder 120-140 lgh samt kontor omkring 3 000 m²

Bebyggelse

Bebyggelsen avses utformas i en E-formation med "ryggen" mot S:t Persgatan.

Mot Väderkvarnsgatan, S:t Persgatan och Botvidsgatan omfattar förslaget en byggnadsrätt för bebyggelse i fem våningar varav den översta utformas som indragen vindsvåning. I vissa begränsade partier föreslås en byggnadsrätt för bebyggelse i fem resp sex hela våningar för att ge möjlighet att markera hörnpartier och åstadkomma en rytmisk indelning av byggnadskropparna. Inne på gården föreslås en byggnadsrätt som medger fyra våningars bebyggelse. Kontorsutrymmen avses förläggas mot Väderkvarnsgatan i 2-3 våningars höjd.

Exploateringsstal

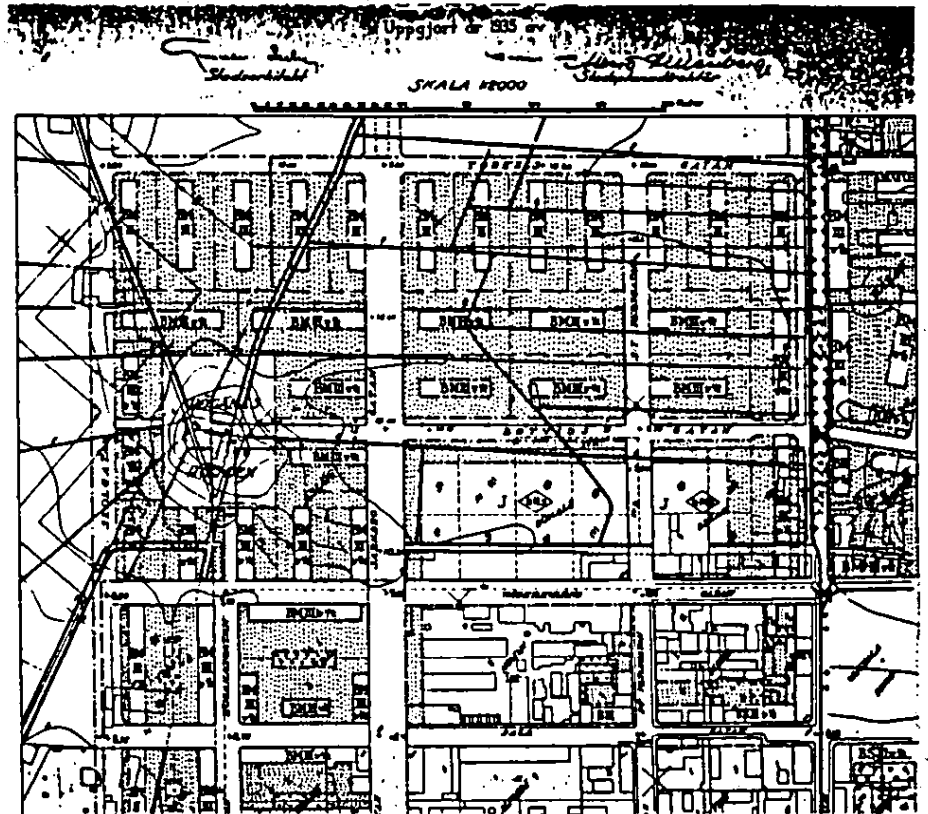
Exploateringsstalet (våningsyta/tomtyta) inom fastigheten Kvarngärdet 36:5 = 2.1.

Skyddsrum

Erforderligt antal skyddsrumspatser för skyddsområdet skall tillgodoses inom tillkommande bebyggelse.

Gårdsmiljöer, vegetation

Inom den för nybebyggelse upptagna kvartersdelen är vegetationen sparsam.



Utmed Botvidsgatan finns en uppvuxen trädrad. Den är en del i en tidigare stadsplaneidé där en allé omger Botvidsgatan och mynnar i Höganäshöjden. Botvidsgatan utgör dessutom en gräns mot den mera glest bebyggda stadsdelen i norr. Med hänsyn till detta föreslås att den befintliga planens förgårdsmark mot Botvidsgatan bibehålles vilket möjliggör att trädraden bevaras.

I nära anslutning till gränsen mellan bostadsrättsföreningens fastighet (36:1) och industrifastigheten står en rad uppvuxna björkar, som måste anses vara värdefulla bl a som visuell avskärmning mot den föreslagna parkeringsanläggningen.

Inom den för nybebyggelse aktuella delen av kvarteret finns för övrigt ingen vegetation, varför stor vikt bör läggas vid nyplantering och markbehandling för att åstadkomma attraktiva gårdsbildningar.

Gator, trafik och parkering

För att få till stånd en diskussion om tänkbara förbättringar av det nuvarande trafiksystemet beslöt KS 1984-06-20 att låta genomföra en ny trafikutredning för Uppsala. Den remissutgåva som för närvarande föreligger redovisar ett antal olika alternativ och genomförandeskedan, av vilka flertalet innebär en ytterligare trafikbelastning på Väderkvarnsgatan.

S:t Persgatan utgör redan idag en del av ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik, och har i planen för intilliggande kvarter lagts ut som parkmark i hela sin bredd.

För att inte föregripa en kommande utveckling har det bedömts lämpligt att förlägga kvarterets in- och utfarter mot Botvidsgatan, samt att utforma denna entré så att servicefordon av olika slag kan nå det inre av kvarteret, vilket även av brandtekniska skäl torde vara nödvändigt.

En delvis nedgrävd parkeringsanläggning redovisas i förslaget. Enligt gällande parkeringsnorm beräknas bilplatsbehovet i kv Ejnar till 117 platser. Detta förutsätter att behovet av besöksparkering tillgodoses i det intilliggande parkeringshuset i kv Njord på Väderkvarnsgatan.

Immissioner

En ökning av trafikmängden från nuvarande c:a 8 000 fordon/dygn till c:a 12 000 fordon/dygn kan enligt föreliggande trafikutredning bli aktuell. Vid denna trafikbelastning beräknas immissionerna i form av avgaser ligga nära men inte överskrida föreslagna riktvärden för CO och NO₂ halt.

Enligt trafikbullermätningar som genomfördes 1982 låg ekvivalent dygnsnivå för det aktuella partiet av Väderkvarnsgatan på 67 dB(A), 1,5 m över mark. Vid en ökning av fordonsmängden till c:a 12 000 fordon/dygn enligt ovan beräknas ekvivalent dygnsnivå uppgå till omkring 69 dB(A) på samma höjd. På tredje våningen (7 m över mark) beräknas ekvivalensnivån uppgå till 68 dB(A).


Med speciella bullerskyddande åtgärder i fasad mot Väderkvarnsgatan torde det vara möjligt att nedbringa ekvivalensnivån inomhus till det föreslagna gränsvärdet 30 dB(A).


Energifrågor

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

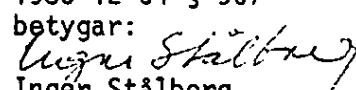
STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 1986

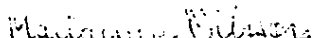

Ingvar Blomster
planchef


Per-Olof Kulin
planarkitekt

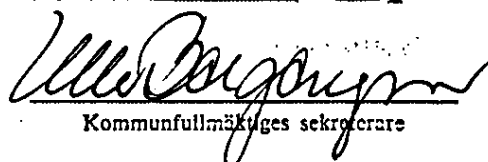
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1986-12-04 § 907

betygar:

Inger Stålberg
sekr

Tillhör länsstyrelsens
beslut 1987-08-10


Marianne Nilsson

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 30-31 mars 1987 § 64


Kommunfullmäktiges sekreterare