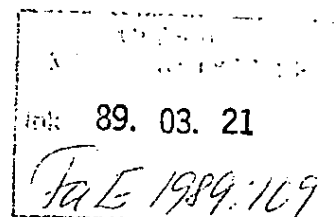


STENHAGEN ETAPP II
LUTHAGENS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 90 C

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN



BESKRIVNING

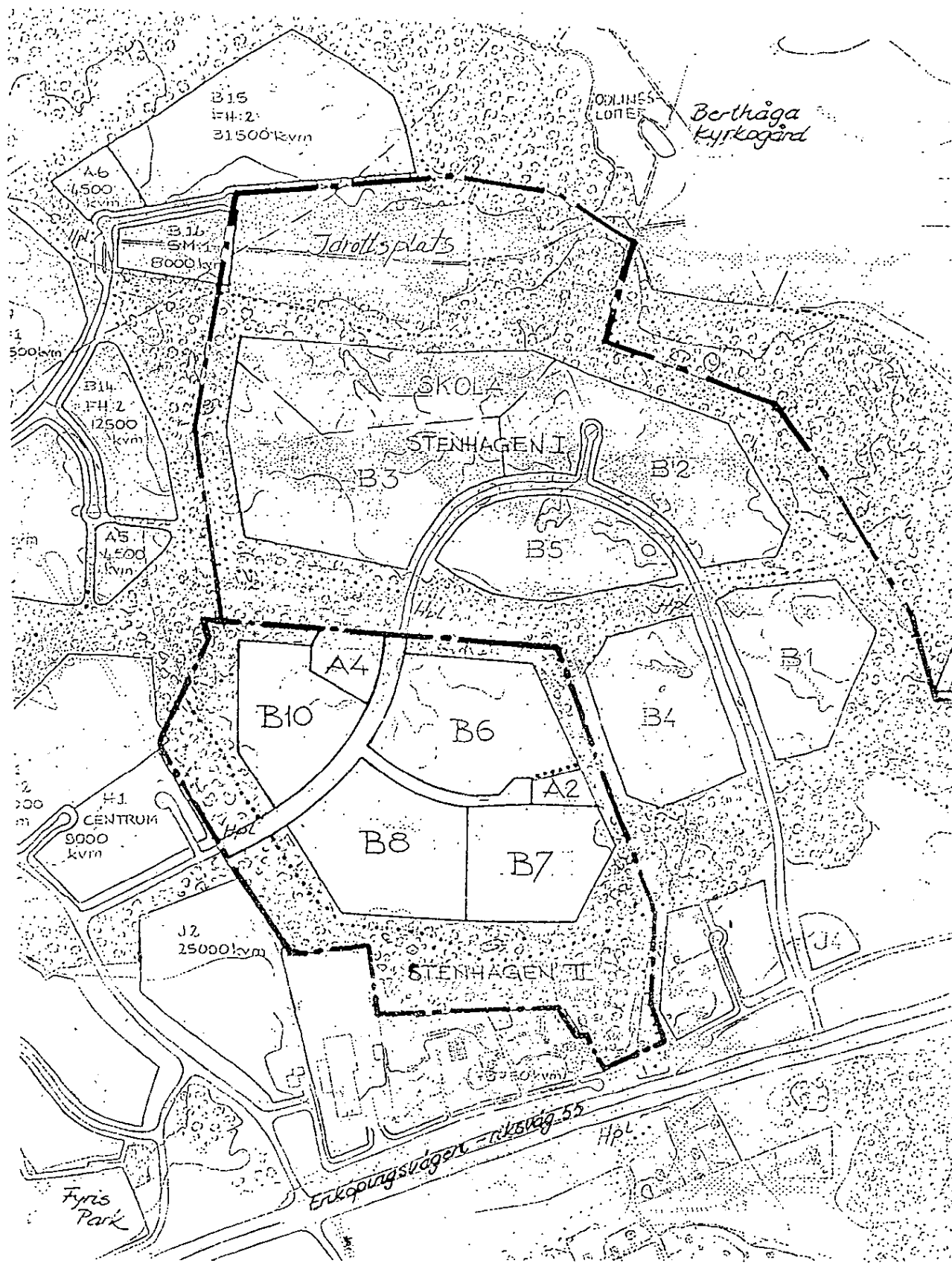
HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 90 C betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

PLANENS SYFTE Planförslaget ingår som en delstap i utbyggnaden av den nya stadsdelen Stenhagen. För närvarande pågår arbetet med att färdigställa cirka 500 lägenheter i den angränsande första etappen. Detaljplaneförslaget för etapp II innehåller fyra bostadskvarter som tillsammans inrymmer ca 370 lägenheter. Dessutom föreslås två byggnader som skall inrymma kyrka/församlingshem respektive förskola.

Detaljplaneförslaget är flexibelt utformat vilket innebär att bebyggelsens ändamål, våningsyta och våningshöjd redovisas för varje kvarter men att byggnadernas placering inom kvarteren är flexibel. Illustrationskartan skall därvid vara i princip vägledande för byggnadernas inplacering i terrängen.

PLANDATA Planområdet ligger cirka 4 km väster om Uppsalas centrum utefter Enköpingsvägen. Området gränsar i norr och öster mot bebyggelsen i Stenhagen etapp I. Söder om planområdet ligger "gamla" Stenhagen med några bostadshus samt byggnader för industri- respektive handelsträdgårdsändamål. I väster gränsar detaljplanen mot vägen som leder till Herrhagen.

Detaljplaneområdets areal uppgår till cirka 18 ha och ägs - förutom en mindre fastighet vid gamla Enköpingsvägen - av Uppsala kommun.



Utdrag ur reviderad översiktsplan för Stenhagen med avgränsning för etapp I och II

TIDIGARE
STÄLLNINGSG-
TAGANDEN

Översiktsplan

Under slutet av 1970-talet och början av 1980-talet utarbetades en översiktlig studie av Västra staden som bl a innehöll ett förslag till översiktsplan för Stenhagen. Kommunfullmäktige beslutade 1981-03-02 att översiktsplanen skulle läggas till grund för byggnadsnämndens detaljplanering av Stenhagen.

Stenhagen etapp II som nu avses detaljplaneras innefattar områdena A4, B6-B8 samt B10 i översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet har inte tidigare detaljplanelagts. Öster och norr om planområdet gäller detaljplan för Stenhagen etapp I, Pl 90 B, fastställd av länsstyrelsen 1987-07-09.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt nu gällande bostadsförsörjningsprogram skall utbyggnaden av Stenhagen etapp II påbörjas under 1989.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1981-03-26 uppdragit åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för Stenhagen.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande ingen bebyggelse.

Vegetation, klimat och terrängförhållanden

Planområdet består av skogsmark. I områdets utkanter dominerar tall och gran medan det i de centrala delarna finns björk och asp i form av slyskog.

De bästa klimatförutsättningarna finns i sydexponerade områden som inte ligger i fuktstråk eller är utsatta för vind. Sammantaget är dock lokalklimatskillnaderna små inom planområdet.

Planområdet är relativt flackt och i huvudsak beläget på 30-35 meter över havet. I nordväst finns dock ett höjdparti som går upp till cirka 40 meter över havet.

I planområdets södra del ligger en mindre branddamm.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult i samband med översiktsplanen. Ur denna undersökning kan följande sammanfattning av områdets förutsättningar göras.

Området domineras av morän och berg i dagen med hög bärighet. Dock finns ett större och några mindre sankmarker inom området med ytlager som har ringa bärighet. Urschaktning av de lösa lagren och återfyllning med friktionsjord erfordras om dessa sankområden skall utnyttjas för trafik- eller byggnadsändamål.

I samband med kommande byggprojektering bör en mer noggrann grundundersökning genomföras som vägledning för byggnadernas placering i terrängen.

Enligt den radonutredning som utförts för Uppsala kommun klassas Stenhagen som normalriskområde. Inom moränområdena bör dock frågan beaktas och kompletterande radonmätningar förutsätts ske i samband med byggprojekteringen.

Fornlämningar

Inom planområdets sydöstra del ligger en husgrund efter en smedja som uppmärksammats vid de arkeologiska provundersökningarna 1981 och 1985. När det blir aktuellt att projektera gång- och cykelvägen som ansluter till gamla Enköpingsvägen skall samråd ske med länsantikvarien.

Friluftsstråk

Planområdet berörs av några friluftsstråk som förbinder Starbo, Flogsta och Berthåga med den s k "Svinskinsskogen".

PLANENS INNNEHÅLL

Bostadsbebyggelse

En utgångspunkt för planarbetet har varit att liksom i föregående etapp betona gaturummets betydelse. De gavelställda husen i etapp I som ligger i Stenhagsvägens ytterkurva följs här upp på motsvarande sätt. Gavlarnas husliv bör också liksom i etapp I förlängas på lämpligt sätt med murar etc som avgränsar gårdarna.

Planförslaget innehåller sammantaget fyra kvarter med bostadsbebyggelse. Bostadskvarteret i sydöst får småhuskaraktär. Övriga tre kvarter har mer inriktning mot flerbostadshus men även ett betydande inslag av radhus. Mot - och sydöst om - Stenhagsvägen föreslås byggnader i fem respektive sex våningar som är gavelställda mot gaturummet. Nordväst om Stenhagsvägen föreslås radhusbebyggelse i två våningar som vänder långsidan mot vägen.

I planförslaget fördelas våningsytor/antal lägenheter för bostadsändamål enligt följande schema.

Bostads- kvarter	Hustyp	Vånings- antal	Brutto area	Ungefärligt antal lägenheter
B 6	Flerbostadshus/ radhus	2, 4, 5	13200 m ²	130
B 7	Småhus	2	6500 m ²	40-45
B 8	Flerbostadshus/ radhus	2, 6	14700 m ²	120-125
B 10	Flerbostadshus/ radhus	2, 5	9000 m ²	80
Summa			43400 m ²	370-380

Denna bebyggelse inklusive kvartersgårdar ger följande exploateringsstal inom bostadskvarteren, B6 0.44, B7 0.33, B8 0.61, B10 0.56.

Den till detaljplanen hörande illustrationsplanen visar det utförande av bostadsmiljön som är önskvärd. Illustrationsplanen har utarbetats i samråd med utsedda byggherrar och deras konsulter.

Offentlig service

Intill Stenhagsvägen och i norra delen av planområdet föreslås en kyrkobyggnad/församlingshemsbyggnad på ca 800 kvadratmeter. Med tanke på den närliggande bostadsbebyggelsen skall klockstapelns lokalisering och utförande särskilt beaktas vid bygglovprövningen.

I planområdets östra del reserveras en tomt för daghemsändamål. Barndaghemmet planeras inrymma tre avdelningar. Utöver barndaghemmet behövs kvarters-/lägenhetsdaghem (3 avd) och 2 öppna förskolor. Dessutom finns behov av lokaler för fritidsverksamhet för skolbarn. Denna verksamhet bör kunna inrymmas i kvartersgårdar. Även församlingshemmet bör kunna utnyttjas till barnomsorg/fritidsverksamhet.

Det skolområde som lagts fast i föregående etapp bedöms även kunna betjäna denna utbyggnadsdel.

Det har framförts önskemål om att etablera gruppbostäder inom planområdet. Bostäderna behövs bl a för psykiskt utvecklingsstörda personer. Det föreligger också - enligt kommunalnämnden - ett behov av ca 10 lägenheter för äldre och handikappade. Behoven av grupp-, äldre- och handikappbostäder bör kunna tillgodoses i det planerade lägenhetsbeståndet. Önskemålen får närmare preciseras i samråd mellan kommunals-/fastighetskontoren och respektive byggherre.

Kommersiell service

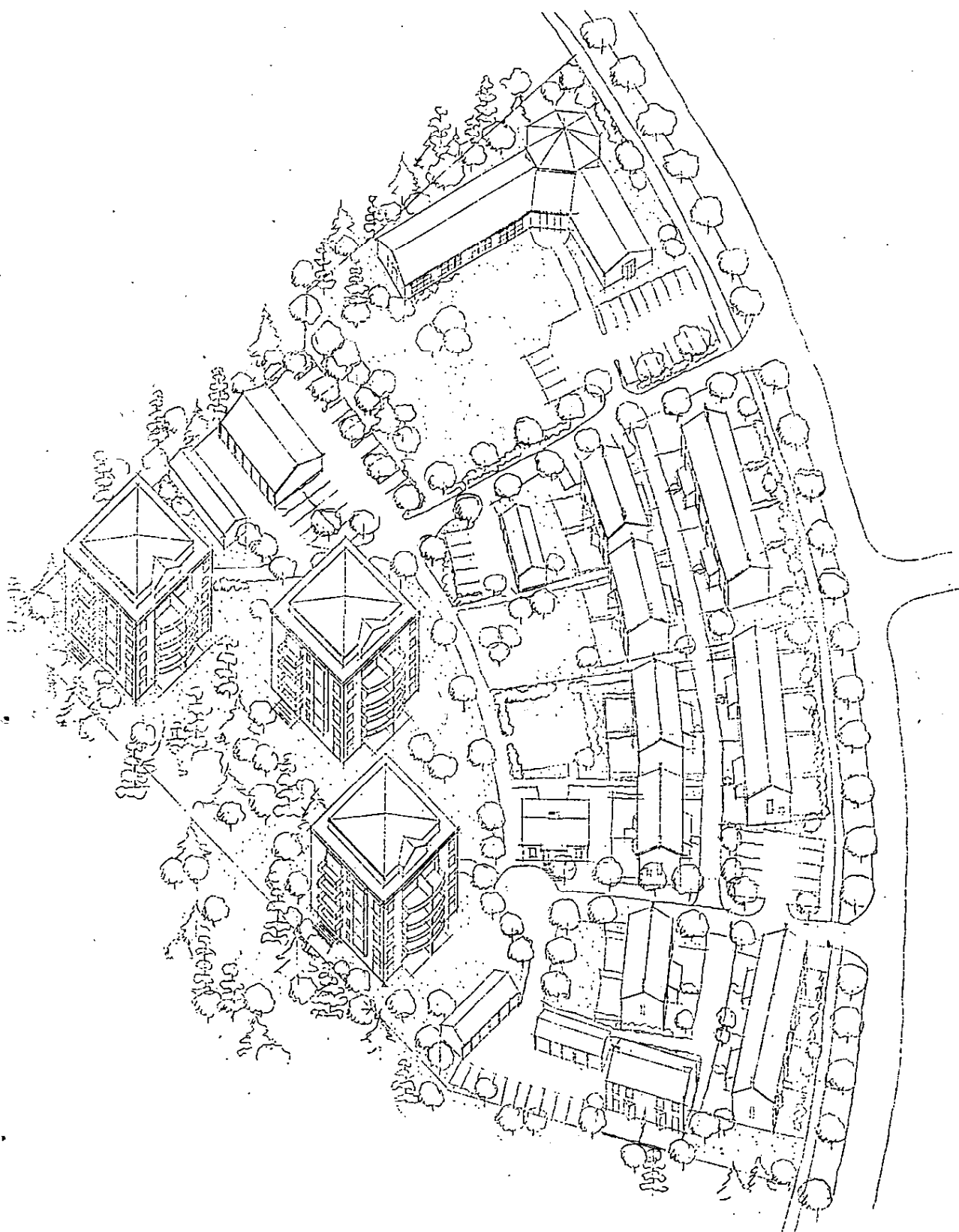
Inom planområdet reserveras inga utrymmen för kommersiell service. Kommande utbyggnad av Stenhagen centrum förväntas ge ett förhållandevis rikt och varierat serviceutbud. I avvaktan på denna utbyggnad får dagligvaruförsörjningen övergångsvis ske i en provisorisk försäljningslokal. Denna butik kommer sannolikt att uppföras i etapp I.

Tillgänglighet

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

Skyddsrum

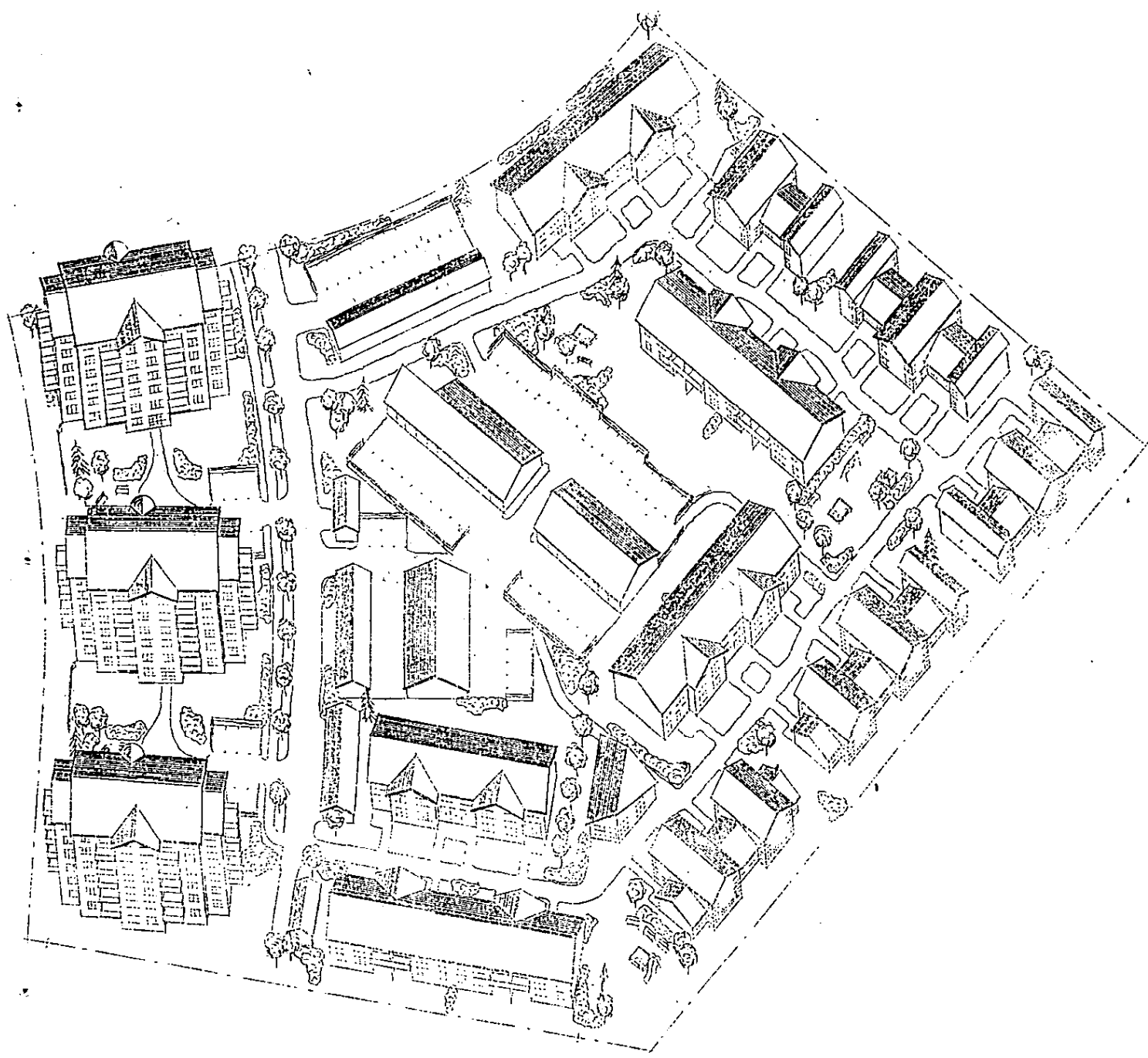
Planområdet ligger inom kommunens skyddsrumsort. Frågan om skyddsrum tas upp till slutlig prövning senast vid igångsättning av detaljprojekteringen.



Kvarter B10 sett från söder. Skiss upprättad av AROSGRUPPEN Arkitekter AB



Kvarter B6 sett från söder. Skiss upprättad av ILLES arkitekter AB



Kvarter BB sett från söder. Skiss upprättad av Riksbyggen konsult A TRE Arkitektkontor

Lek och fritid

Inom respektive bostadskvarter förutsätts erforderligt antal närlekplatser bli anordnade. Dessutom finns goda möjligheter till lek och rekreation i omgivande naturmark.

Natur

I såväl översiktsplane- som detaljplanearbetet har stor vikt lagts vid att ta tillvara Stenhagens naturförutsättningar. Därvid har eftersträvat att dels skapa attraktiva boendemiljöer och dels bevara intressanta landskapspartier för friluftssändamål. Vid utbyggnaden av Stenhagen är det således angeläget att detta följs upp och att bl a värdefull vegetation skyddas under byggnadstiden. Detta gäller i synnerhet bebyggelsen nordväst om Stenhagsvägen. Höjdsättning och markarbeten ska i detta avsnitt göras i enlighet med naturvårdsförvaltningens anvisningar i bygglovskedet.

Naturen i söder och väster ska utgöras av det uppvuxna trädbeståndet. Anpassning till detta måste ske vid projekteringen av kvarteren. Inga träd kommer att fällas för att de skuggar balkonger eller uteplatser.

Branddammen som ligger i skogsområdet söder om kvarteret B 7 föreslås bli igenlagd.

Gator och trafik

Tillfart till området kommer liksom i föregående etapp att ske via Stenhagsvägen. Denna uppsamlingsgata utformas med 7 meters körbana samt separerad gång- och cykelbana på nordvästra sidan.

Den västliga infarten från Enköpingsvägen kommer tidigast att kunna tas i bruk i samband med att stadsdelens centrum byggs. Därmed får båda utbyggnadsetapperna i ett övergångsskede nyttja den nybyggda östliga infarten till stadsdelen. Såväl Stenhagsvägen som korsningen vid Enköpingsvägen bedöms dock ha kapacitet för denna trafik.

Centralt i planområdet och mot öster föreslås en lokalgata. Lokalgatan slutar vid en vändplan invid daghemstomten. Gatan utformas med 5,5 meters körbana och 2 meters gångbana på norra sidan.

Kollektivtrafik

Planområdet föreslås betjänas av en busslinje (nr 8) som från Berthåga ges en sträckning längs uppsamlingsgatan. På sikt när hela stadsdelen är utbyggd kan det bli aktuellt med en ny linje till Stenhagen. Inom planområdet föreslås busshållplatser vid lokalgatans anslutning till Stenhagsvägen. Detta innebär att det verkliga gångavståndet till hållplatsen blir mindre än 400 m från samtliga bostäder.

Längs Enköpingsvägen och vid infarten till Stenhagen föreslås hållplatser för den regionala busstrafiken. När en tunnel för gång- och cykeltrafik byggs under Enköpingsvägen, som föreslås i översiktsplanen, bör dessa hållplatser flyttas till detta läge.

Gång- och cykeltrafik

Inom Stenhagen etapp 2 föreslås förutom tidigare nämnda gång- och cykelbanor även stråk för gång- och cykeltrafik inom parkmark. Planområdet inringas av dels nya parkvägar i väster och söder samt dels tidigare fastlagda gång- och cykelstråk i parkområdet mellan etapp 1 och 2.

I översiktsplanen föreslås ett gång- och cykelstråk rakt söderut mot Starbo. Detta förutsätter en planskild förbindelse - tunnel - under Enköpingsvägen. Starka skäl talar för denna lokalisering. Ledningssystem etc. bör planeras så att dessa inte spolierar genomförandet av vägtunneln. Dock bör det slutliga beslutet om vägtunnelns lokalisering tas i samband med att Stenhagens centrum planeras. Detta centrum kommer sannolikt att ligga relativt nära Enköpingsvägen.

Parkering och angöring

Bostadskvarteret i väster och församlingslokalen betjänas av två infarter från Stenhagsvägen. Övriga kvarter och daghemmet har sin angöring från lokalgatan.

Bostädernas parkeringsytor har i mesta möjliga mån delats upp och ligger spridda inom kvarteren. Detta bedöms dels ge positiva effekter på boendemiljön allmänt och dels minska gångavstånden. Föreslagna parkeringsområden redovisas på illustrationsplanen. Dessutom bör ett mindre antal lättillgängliga parkeringsplatser för handikappfordon anordnas i anslutning till bostadsentréerna. Det förutsätts att parkeringsområdena utformas med stor omsorg och inpassas varsamt i terrängen.

För de tre kvarter som inrymmer flerbostadshus redovisas parkeringsantal som varierar mellan 1,1 och 1,25 bilplatser/lägenhet. I småhuskvarteret ordnas parkeringen inom respektive tomt. De parkeringsplatser som redovisas intill församlingshemmet och daghemmet uppfyller väl de krav som ställs i kommunens parkeringsnorm. Det bedöms även finnas reservytor inom daghems- och församlingstomterna om ytterligare parkeringsbehov uppkommer.

Störningar

De beräkningar om vägtrafikbuller som gjordes i samband med planarbetet för etapp 1 bedöms också kunna tillämpas för denna detaljplan. Kommunens planeringsmål för trafikbuller innebär att den ekvivalenta ljudnivån inte skall överstiga 30 dB(A) inomhus respektive 55 dB(A) utomhus. Dessutom gäller att maximalnivån vid enstaka

fordonspassage inte får överstiga 45 dB(A) inomhus. Erforderligt avstånd till vägmitt för att maximala ljudnivån bedöms till cirka 25-30 meter. Längs Stenhagsvägen föreslås bebyggelsen ligga på ett avstånd av cirka 20 meter från vägmitt. Fasaderna på byggnaderna längs Stenhagsvägen skall således ges en lämplig extra isolering för att klara kraven på bullerdämpning. Beträffande utomhusbullret berörs endast tomtmark öster om Stenhagsvägen. Bullernivån beräknas överstiga planeringsmålet inom område på ca 15 m från vägmitt. Därmed bedöms endast ett smärre stråk av tomtmark bli bullerstört.

Denna utbyggnadsetapp bedöms endast i mindre omfattning komma att påverkas av buller från flyget (F 16). Riktvärdena för inom- och utomhusbuller på 30 dB(A) respektive 55 dB(A) bedöms inte överskridas. Även om störningarna inte är så uttalade är det ändå angeläget att beakta bullerfrågan. Med hänsyn härtill bör byggherrarna samråda med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen under projekteringstiden.

Teknisk försörjning

Planområdet skall försörjas med vattenburen värme som anslutes till fjärrvärmenätet. Även vatten, avlopp och el skall anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Öster om Stenhagsvägen och inom kv B8 föreslås en transformatorstation uppföras. På grund av detaljplanens flexibla karaktär redovisas inte placeringen på kartan. Transformatorstationen som upptar ca 12 m² skall samlokaliseras med en garagebyggnad. Frågan om markupplåtelse etc får närmare klargöras i förhandlingar mellan byggherren och Uppsala Energi.

Utrymmen som möjliggör källsortering av sopor skall tillgodoseas i planförslaget.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid utgår 1999-12-31.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utformats i samarbete mellan stadsbyggnadskontorets tjänstemän och byggherrarnas konsulter: AROSGRUPPEN Arkitekter AB, ILLES Arkitekter AB samt Riksbyggen Konsult A TRE ARKITEKTER.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1988, reviderad i mars 1989



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av BN för samråd 880929/qh

Godkänd av BN för utställning 881222/qh

Godkänd av BN för antagande 890309/bh

Antagen av KF 890529/qh

Laga kraft 890701/qh

89. 03. 21

FAE 1989: 109

STENHAGEN ETAPP II
LUTHAGENS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 90 C

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA- TORISKA FRÅGOR

Tidplan

Förfarandet med samråd och utställning väntas vara avklarat i början av 1989. Detaljplanen kan förväntas bli antagen av kommunfullmäktige under våren varefter en byggstart bör kunna vara möjlig i början av hösten 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid utgår 1999-12-31.

Huvudmannaskap

Enligt beslut i fastighetsnämnden 1988-02-16 har markfördelning för tre av områdets fyra bostadskvarter skett enligt följande: kvarter B6 till Uppsalahem AB, kv B8 till Riksbyggen och kv B10 Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation ek för (SBC). Dessutom beslutades att kv B7 skall bli föremål för en markfördelningstävling med fastighetsnämndens arbetsutskott som upphandlingskommitté.

Barndaghemmet (kv A2) skall byggas i kommunal regi och kyrkan/församlingshemmet (kv A4) kommer att byggas av Uppsalas kyrkliga samfällighet (Helga Trefaldighets församling).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskostnaderna för etapp II har beräknats till ca 16 miljoner kronor för gator och va-anläggningar och ca 4,3 miljoner kronor för parkanläggningar. Kostnaderna skall finansieras genom tomtförsäljningsintäkter från dels bebyggelse inom planområdet och till

viss del även från kommande etapper i Stenhagen i enlighet med kalkylen för hela stadsdelen Stenhagen. Omkring 1 miljon kronor av kostnaderna för vatten och avlopp skall finansieras dels via anslutningsavgifter från befintlig bebyggelse och dels via va-fonden beträffande den del va-kostnaden som utgör kostnader för uppdimensionering av ledningar för anslutning av Brunna.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats i samarbete mellan tjänstemän inom stadsbyggnads- och fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1988, reviderade i mars 1989



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av BN för samråd	880929/qh
Godkänd av BN för utställning	881222/qh
Godkänd av BN för antagande	890309/qh
Antagen av KF	890529/qh
Laga kraft	890701/qh