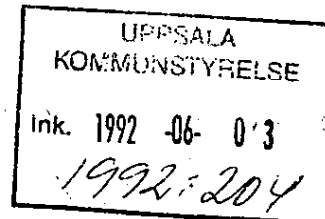


DETALJPLAN FÖR  
SÄVJA AFFÄRSCENTRUM  
ENKLAV 6B  
UPPSALA KOMMUN

Dp 101 N



## PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 101 N betecknad plan-karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebe-skrivning samt illustration.

**PLANENS SYFTE** Detaljplanen för enklav 6 b inom Sävja II-området avser att ge möjlighet att bygga ut den kommersiella service som ännu saknas inom Sävja II- och Sävja III-området. Planen skall även ge utrymme för bostäder och barnom-sorg. Utrymme för framtida behov skall reserveras. En gång- och cykeltunnel byggs för att ge boende i Sävja III en skyddad passage under Skåneresan.

**PLANDATA** Lägesbestämning

Området ligger söder om Uppsala intill väg 255 omedel-bart norr om infartsvägen Skåneresan till södra Sävja. Avståndet till Uppsala centrum är cirka 7 km.

Öster om området ligger Stenbrohultsvägen - tidigare be-nämnd Ölandsresan.

Areal

Planområdet utgör cirka 6,6 ha inklusive naturmarksområ-det på 2,8 ha mot väg 255.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Uppsala kommun.

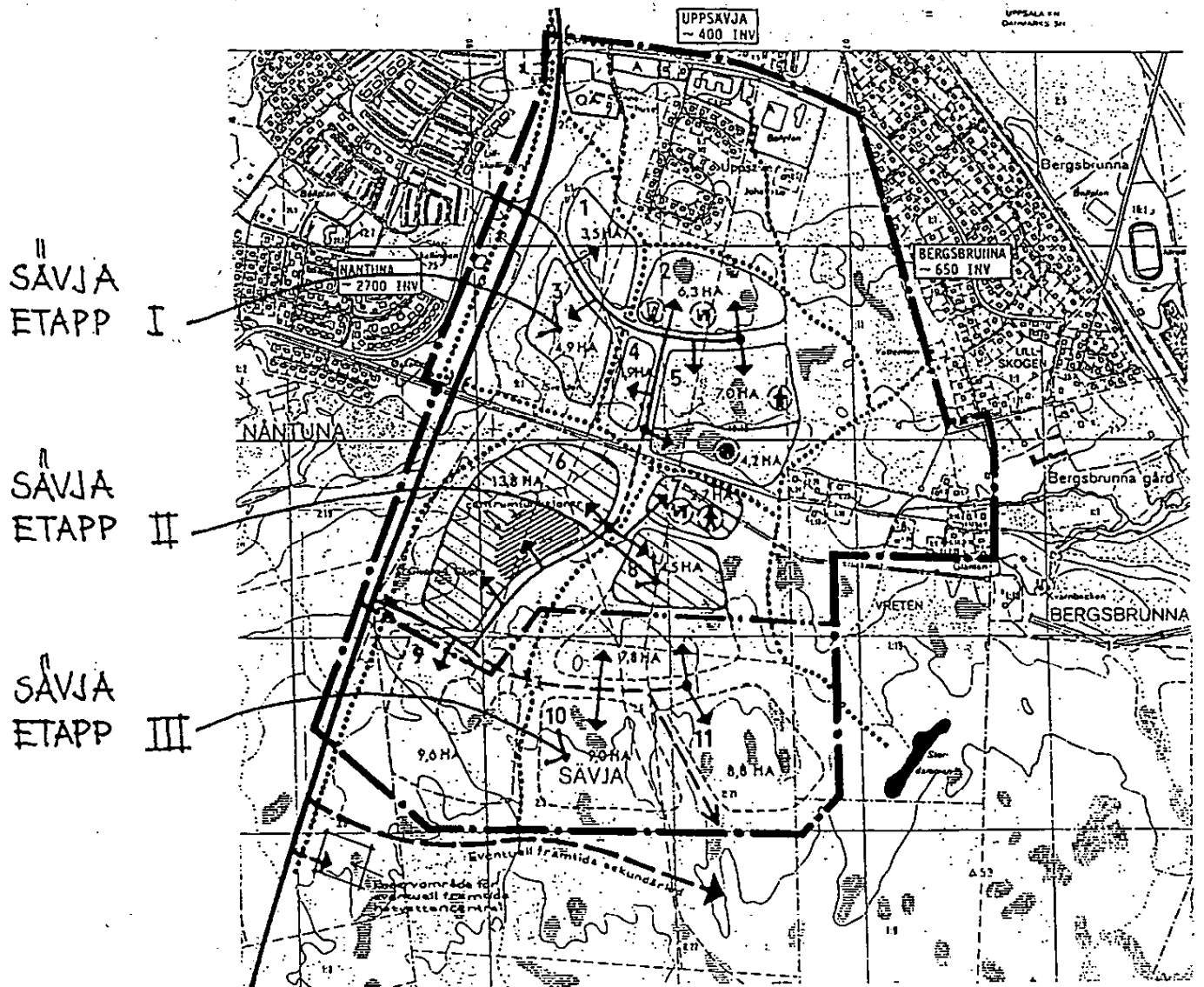
TIDIGARE  
STÄLLNINGS-  
TAGANDEN

Översiktsplan för Sävja 1979-80

Till grund för planeringen av Sävjaområdet ligger planberedningens förslag till översiktsplan 1979-12-11. Kommunfullmäktige har 1980-12-15 beslutat

att lägga planberedningens förslag till grund för byggnadsnämndens detaljplanearbete för området.

Enklav 6 b utgör idag den sista icke planlagda delen inom Sävja II.



Översiktsplan för Sävja, 1979-80. Etappindelning.

Stadsbyggnadskontoret upprättade i augusti 1989 ett förslag till program för fortsatt detaljplanering inom Sävjaområdet som baseras på översiktsplanen för Sävja samt på underlaget till den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP 90). I ÖP 90 redovisades nya tankar kring trafiklösningar, pendeltåg, lokalisering av bebyggelse väster om Sävja vid Gökabo, ett strategiskt område öster om Sävjaområdet m m.

Programmet var föremål för samråd och en samrådsredogörelse redovisades för byggnadsnämnden vid sammanträde 1989-11-09. Byggnadsnämnden beslutade att lägga programmet till grund för fortsatt planering.

#### Bostadsförsörjningsprogram

Enligt fastighetsnämndens förslag till bostadsförsörjningsprogram 1991-1995, skall fortsatt utbyggnad i Danmarks kommun del ske enligt nedan:

1992	Sävja 2	90 lgh
1992	Sävja centrum	100 lgh
1991	Sävja 3	371 lgh
1992	Sävja 3	150 lgh
1993	Sävja 3	240 lgh
1994	Sävja 3	220 lgh
1995	Sävja 3	<u>150 lgh</u>
		1.321 lgh

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Mark och vegetation

En naturmarksinventering för hela Sävjaområdet har 1977/78 genomförts av naturvårdsförvaltningen.

Inom planområdet lutar marken från +39 i sydöstra hörnet mot Stenbrohultsvägen till +30,5 i nordvästra mot väg 255.

Området i sin helhet domineras av äldre gallrad (relativt gles) tall och granskog, med inslag av lövträd och enar i högre delar och lövträd i de sankare lägre delarna. I norr finns ett öppet parti med ung tallskog som dominant i trädskiktet.

Centralt i området finns två våtmarkspartier som sammanbinds med en bäck (rinner mot väster).

Två blandskogsklädda höjder med berg i dagen avgränsar området mot nordöst och sydväst.

Längs hela västgränsen och mot Skåneresan i syd har ett 15-20 m brett ledningsstråk grävts för VA-ledningar.

Mellan detta stråk och väg 255 finns ett ca 15 m brett vegetationsbälte av mest gran och tall, som är av stor vikt för områdets avgränsning i denna riktning.

Längs den norra gränsen och i öster längs Stenbrohultsvägen har ett 15-20 m brett ledningsstråk grävts för fjärrvärme.

Områdets östra kant mot Stenbrohultsvägen tas för närvarande i anspråk för en busshållplats, typ vändplats.

### Geotekniska förhållanden

Ingenjörfirman VIAK har år 1968 utfört en översiktlig grundundersökning omfattande större delen av Sävjaområdet. All bebyggelse inom planområdet bedöms kunna grundläggas med grundmur på berg eller plattor på marken. I samband med kommande byggprojektering bör dock en mer noggrann grundundersökning genomföras som vägledning för byggnadernas placering i terrängen.

En radonutredning för Uppsala kommun genomfördes år 1984 av Sveriges Geologiska AB. I utredningen klassas Sävjaområdet som ett normalriskområde. Erforderliga kompletterande radonmätningar förutsätts ske i samband med byggprojekteringen.

En grundundersökning har genomförts i maj 1991 av ingenjörfirman Geo-projektering konsult AB. Den är utförd på de ytor som då var aktuella att bebyggas och bör kompletteras för en något högre exploatering som nu är aktuell. Lös lera har ej påträffats, varför skadliga konsolideringssättningar ej är aktuella. Grundläggning av 2-3 våningshus kan ske enl Nybyggnadsregler Geoteknisk klass 1 (Gk1) BFS 1988:18 kap 6:341, grundplattor med konventionella metoder, alternativt klass 2 (Gk2). En radonundersökning utfördes även av Geo-projektering vid samma tillfälle. Marken klassas som låg- och normalradonmark och man rekommenderar att byggnaderna får ett radonskyddande utförande med åtgärder enligt RAPPORT 59/1982.

## PLANFÖRSLAG

### Allmänt

"Förslag till program för fortsatt detaljplanering inom Sävjaområdet. Augusti 1989 stadsbyggnadskontoret", anger nedanstående riktlinjer för planeringen av enklav 6b.

"Den återstående delen av enklav 6 (6b) reserveras för handelsändamål, kontor och bostäder, se tidigare diskussion om servicestrukturen. Kvarteret skall successivt utbyggas för att kunna möta framtida nu okända behov. Det är av yttersta vikt att framtida kompletteringsmöjligheter finnes om Sävja skall kunna bibehålla goda utvecklingsmöjligheter.

Bebyggelsen i den södra delen av enklav 6 bör i sin gestaltning vara tydlig och lätt att uppfatta. En markering av den självständiga stadsdelen Sävja bör göras. Bebyggelsen kan tillåtas relativt nära huvudgatan och annonseras ut mot riksväg 255.

I kvarteren Rauken och Hoburgen, i norra delen av enklav 6, har avsikten varit att utveckla ett intimt gatu- och gångvägssystem som mynnar ut i den föreslagna centrumbildningen. Denna förutsättning bör vidareutvecklas.

Öster om enklav 6b föreslås att naturmarken sparas för att utgöra en "stadsskog". Kopplingar mellan den urbana miljön i enklav 6b och intilliggande skogsmark har förutsättningar att med medveten planering ge centrumområdet en särprägel och ett högt egenvärde".

Dessa riktlinjer har varit vägledande vid upprättandet av planförslaget. Programmet har dock ändrats vad avser innehåll då önskemål om barnstuga tillkommit. Under samrådstiden har dessutom förslag att få bygga en liten obemannad bensinstation tillkommit.

## PROGRAM- FÖRUTSÄTT- NINGAR

### Planutformning

Vid utformningen av planen har eftersträvat en blandning av affärer och bostäder. Affärerna vänder sig mot ett solbelyst torg, som annonserar sig mot Skåneresan och tydligt markerar att detta är början på Sävja II och Sävja III. Affärer och bostäder byggs ihop, byggnaderna utformas som bostadshus med butiker i bottenvåningen. Samtliga affärer skall ha sin entré mot detta torg, för att ge torget liv.

### Kommersiell service

Centrumutveckling AB har i januari 1990 på uppdrag av Uppsala kommuns fastighets AB studerat förutsättningarna för handel i den expanderande stadsdelen Sävja.

Centrumutveckling rekommenderar för Sävja II och Sävja III en livsmedelshall på 1.500 kvm med utbyggnadsmöjlighet till 2.000 kvm. Övrig handel och service föreslås få en totalyta på 1.000-1.500 kvm.

I planförslaget samlas livsmedelshall och butiker i en byggnad med en planyta på ca 2.700 kvm. Ovanpå denna affärsyta byggs bostäder i ett till fyra plan. Parkering för anställda och boende inryms i ett källarplan.

Detta affärs- och bostadshus placeras i enklavens sydöstra hörn, i nära anslutning till busshållplats och gång- och cykelvägar. Ett affärs- och kontorshus kan tillkomma i enklavens sydvästra hörn i en senare utbyggnadsetapp.

### Bilservice

En liten obemannad bensinstation placeras i södra delen av det område som ligger väster om torget. En del av det område som avsetts vara reservområde tas därmed i bruk.

På området får ingen byggnad uppföras endast skärmtak, fyra bensinpumpar och erforderliga gatanläggningar och underjordiska anläggningar. Dataterminal som hör till en dylik anläggning förläggs till affärscentrumbyggnaden.

Utformningen av bensinstationens fasta reklamskyltar mm ska godkännas av byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen.

### Offentlig service

Danmarks kdn önskar förlägga en barnstuga med 4 avdelningar till enklaven. Denna barnstuga tar i anspråk en markyta på cirka 6.000 kvm.

Barnstugan läggs norr om affärs- och bostadshuset, med god tillgänglighet från busshållplats vid Stenbrohultsvägen och intill gång- och cykelstråk från bebyggelsen i kv Rauken.

### Bostäder

I marktilldelningen har angivits att enklaven skall inrymma 100 lägenheter. Önskemål har kommit från Fastighetsnämnden, Danmarks Kommundelsnämnd och Uppsala kommuns Fastighetsbolag om en något högre exploatering.

Ovanpå affärsbyggnaden kan uppföras cirka 40 lägenheter i ett till fyra plan. Bostäderna nås från en gemensam gård, planerad på affärshusets tak. Gården nås via trappa och hiss. Boendeparkeringen inryms i ett källarplan under butikerna.

I enklavens nordvästra del byggs bostadshus i två och fyra våningar samlade kring gemensamma gårdar. Dessa bostadsgrupper ansluter till gång- och cykelvägen från kv Rauken och fogar ihop bebyggelsen i kv Rauken med torgbildningen och affärscentrum i 6b. Totalt inryms cirka 80 lägenheter.

Antalet bostäder uppgår till ca 120.

### Bostadskomplement

Bostäderna kompletteras med en kvartersgård. Kvartersgården ska kunna hyras ut till olika verksamheter som finns i stadsdelen.

### Framtida expansion

Enklaven avses att bebyggas i två etapper. Den sydvästra delen av planområdet kommer att fungera som reservyta för framtida expansion av områdets centrumfunktioner. Reservytan får bebyggas med ca 1800 kvm och kan användas för handels-, kontorsändamål.

### Skolor och fritidslokaler

Stordammensskolan ligger vid det kulturella - sociala centret i Sävja II, cirka 600 meter norr om det aktuella planområdet. I skolanläggningen ingår 3 avd förskola, 2 paralleller låg- och mellanstadium med fritidshem samt 6 paralleller högstadium. I västra delen av skolanläggningen, nära Ölandsresan, ligger fritidsgård, stadsdelsbibliotek, samlingsal och sporthall.

### Tillgänglighet

Såväl byggnader som markytor förutsätts utformas på det sätt som stadgas i plan- och bygglagen. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i samband med byggnadslovsprövningen.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom aktuellt planområde finns ingen bebyggelse.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort och behov av skyddsrumspplatser föreligger. Huruvida skyddsrum skall byggas, avgörs i samband med att skyddsrumsbeked erhålls när projekteringen av husen påbörjas.

## FRIYTOR

### Lek och rekreation, naturmiljö

På bostadsgårdarna anläggs småbarnslekplatser. Gång- och cykelvägar sammanbinder enklaven med den orörda naturen i Lunsen med rika möjligheter till lek och rekreation.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Området nås dels söderifrån via en tillfartsgata från Skåneresan, dels österifrån via en tillfartsgata från Stenbrohultsvägen. Båda dessa infartsgator ligger inom kvartersmark. De utförs med en bredd av 5,5 m och med en gång- och cykelbana 2.5 m på ena sidan, anslutande till omgivande gång- och cykelbanor.

### Gång- och cykelstråk

Gång- och cykeltrafiken är separerad från motortrafiken och ansluter till befintliga stråk utanför planområdet. En gång- och cykeltunnel byggs i enklavens sydöstra hörn för att oskyddade trafikanter ska kunna korsa Skåneresan planskilt.

### Kollektivtrafik

Buss trafikerar Stenbrohultsvägen och har nu en vändplan vid enklav 6b, strax norr om rondellen vid Skåneresan. Vändplanen ersätts med busshållplatser på vardera sidan om vägen.

### Parkering och angöring vid affärscentrum

Vid dimensionering av parkeringsytor för affärsverksamheter har räknats med 32 pl/1.000 kvm vy. Kundparkeringen sker i markplanet med tillfart från Skåneresan. Anställda har sin parkering i anslutning till inlastningen, som nås från Stenbrohultsvägen, eller i affärsbyggnadens källarplan. Cykeluppställningsplatser arrangeras invid butikernas entréer. Handikappfordon ska kunna parkeras nära entréerna.

### Parkering och angröring vid bostäder

Vid dimensioneringen av parkeringsytorna har räknats med 1,1 bilplats/lägenhet.

Bostäder i anslutning till affärscentrum nås antingen från Skåneresan eller från Stenbrohultsvägen. Boendeparkeringen sker i affärsbyggnadens källarplan. Även vissa bostäder i enklavens nordvästra del kommer att få parkeringsplatser i detta källarplan.

Bostäder i nordvästra delen av enklaven nås via infartsgatan från Skåneresan. Denna nya infartsgata slutar i ett angröringstorg. I anslutning till vardera bostadsgruppen finns parkeringsplatser, inhägnade av garage, plank och spaljéer. Cykeluppställningsplatser arrangeras i anslutning till parkeringsplatserna.

Handikappfordon ska kunna ställas upp intill entréerna.

### Sammanställning av parkeringsplatser

#### Parkeringsbehov

	kvm vy.	p-platser
Bostäder 120 st (1,1p per lägenhet)	12.000 kvm	132 p
Affärer, kontor mm (32p/1000 kvm vy)	2.700 kvm	86 p
Barnstuga (10p/1000 kvm vy)	1.000 kvm	10 p
Kvartersgård (samutnyttjar affärscentrums p)	200 kvm	
Kontor och affärer i reservområdet (18p resp 32p/1000 kvm vy)		( 32 p)
summa	15.900	228 p
reservområde	1.800	32 p
summa totalt	17.700	260 p

### Störningar

Bostadsbebyggelsen placeras ca 100 meter från vägmitt på väg 255, i denna zon finns vegetation som dämpar eventuella störningar från trafiken.

TEKNISK  
FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunala va-ledningar vid tomtgränsen. Ett område reserveras för en tryckstegningsstation för vatten.



Värme

Fjärrvärmeledning förläggs i tillfartsgatorna och ansluts till befintligt nät i planområdets norra gräns.

El

Centralt i området reserveras ett E-område på 70 kvm för transformatorstation.

Tele

Ett markområde på minst 30 kvm för en koncentratorbyggnad reserveras i planområdets nordöstra del.

Avfall

Utrymmen som möjliggör källsortering av sopor placeras i anslutning till angöringstorg och inlastningsytor enligt kommunens råd och anvisningar. Utrymmena skall handikappanpassas. I området ska finnas vändmöjligheter enligt gatukontorets anvisningar.

Masshantering

Återanvändning av schakt- och avtäckningsmassor skall eftersträvas. Överblivna massor skall deponeras.

MILJÖKONSE-  
KVENSERVegetation, landskap

Bebyggande av skogsmarken i Sävja är en exploatering av jungfrulig mark. Den befintliga växtligheten kan endast bevaras i vissa preciserade stråk. Anläggande av vägar och annan hårdgjord mark innebär en omfattande masshantering, då detta planområde har komplicerade höjdförhållanden.

Grundvattennivån kommer att påverkas dvs sänkas till följd av byggandet.

Den vegetation som kommer att finnas mellan centrumhusen kommer till allra största delen att vara nyplanterad och nyanlagd. Grönstråk utanför det aktuella planområdet är därför en viktig förutsättning för en god boendemiljö.

Bostadshuset i enklavens norra del placeras så att befintlig växtlighet kan bevaras.

Under rubriken PLANFÖRUTSÄTTNINGAR behandlas naturmarksinventering och geotekniska förhållanden.

Stadsbild

Sävja är planerat för att bli en ny stadsdel i Uppsala med egna kommersiella och offentliga servicefunktioner. Denna enklav 6b med affärscentrum och bostäder är ett fullföljande av dessa intentioner.

Sävja affärscentrum kommer att komplettera stadsbilden så att det i bästa fall upplevs som ett naturligt inpas-

sat centrum där miljön känns trivsamt och funktionell för de boende i hela Sävja.

### Trafik

En affärscentrumenklav är till sin definition en trafik- alstrande del i sin stadsdel. Affärer och andra mindre arbetsplatser behöver infarter, inlastningsytor och parkeringsytor

Daghemmet med 4 avdelningar, dvs ca 65 barn, alstrar trafik speciellt på morgonen då alla barnen lämnas inom en tidsrymd av ca 1 timme. Hämtning av barnen sker mer utspritt under dagen.

Trafikproblemen på väg 255 vid Sävjas två infarter har påtalats av bl a. Vägverket och av Gatukontorets trafik- planeavdelning i en PM 1991-02-20 "Trafiksituationen i Sävja". Denna enklav belastar Sävjas södra infart och åtgärder kommer att behöva göras för att öka trafiksä- kerheten.

Boende i Sävja I som ska nå denna centrumenklav är med nuvarande trafiklösning hänvisade till att ta sig dit via väg 255.


Trafiken på väg 255 alstrar störande buller. Detta pro- blem kommer att öka vartefter Sävja byggs ut och trafi- ken tätar. Den bullerdämpande zonen på ca 100 m som re- dan nu finns är därför starkt motiverad.

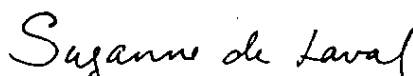
### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från stadsbyggnadskontoret har medverkat Ingvar Bloms- ter och Suzanne de Laval.

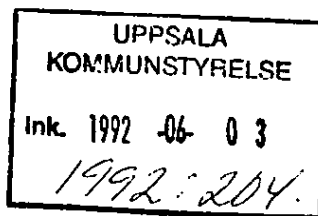
### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1991, reviderad i maj 1992

  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Suzanne de Laval  
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910418
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	911219 / qh
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	920521 / qh
Antagen av kommunfullmäktige	920831
Laga kraft	921121 / qh



DETALJPLAN FÖR  
SÄVJA AFFÄRSCENTRUM  
ENKLAV 6B  
UPPSALA KOMMUN

Dp 101 N

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Förfarandet med samråd och utställning beräknas vara slutfört första halvåret 1992. Detaljplanen bör kunna bli antagen i augusti 1992.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Uppsala kommun äger marken inom planområdet. Kommunstyrelsen har genom beslut i januari 1990 anvisat marken till Uppsala kommuns Fastighets AB. Husbyggandet inom planområdet kommer att ske i fastighetsbolagets regi.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

En bedömning av exploateringsekonomi som utförts visar att exploateringsanläggningarna kan finansieras med tomtförsäljningsintäkter från centrumbebyggelsen. Anläggningarna är i huvudsak redan utbyggda. Kvar att utföra är bl.a. gång- och cykeltunnel (ca 3 mkr) och allmänna gång- och cykelvägar.

### TEKNISKA FRÅGOR


#### Tekniska utredningar

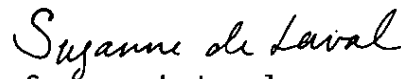
En översiktlig geoteknisk undersökning finns utförd för området.

MEDVERKANDE Från stadsbyggnadskontoret har medverkat Ingvar Blomster och Suzanne de Laval.  
TJÄNSTEMÄN

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1991

  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Suzanne de Laval  
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910418
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	911219 / qh
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	920521 / qh
Antagen av kommunfullmäktige	920831
Laga kraft	921121 / qh