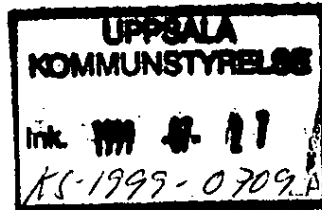


102803



DETALJPLAN FÖR
HERRHAGEN
UPPSALA KOMMUN

Dp 90 H
MÄTARIMYNDIGHETEN
Uppsala kommun

INK. 1999 -12- 15
DNR 99/70292

BESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE Planförslaget möjliggör en utbyggnad med 16 lägenheter i form av parhus. I samband med utbyggnaden kan befintliga fastigheter i Herrhagen anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH NATURERESURSLAGEN Detaljplanen är förenlig med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP -90, och strider inte mot naturresurslagen. Förslagen exploatering överensstämmer i allt väsentligt med översiktsplanen för Stenhagen som antogs av kommunfullmäktige 1981-03-02.

PLANDATA Planområdet som ligger ca 5 km väster om Uppsalas centrum gränsar i söder mot den nya stadsdelen Stenhagen.

Områdets areal uppgår till ca 5,9 ha och är i sin helhet i enskild ägo (15 befintliga fastigheter berörs av planförslaget).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 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 området. Planförslaget innefattar den del av översiktsplanen som betecknats med B 24.

Detaljplan

Planområdet har inte tidigare varit detaljplanlagt. Söder om Herrhagen gäller detaljplan för Stenhagen etapp III, Dp 90 F. Denna plan vann laga kraft 1991-06-04.



Flygfoto över planområdet kompletterad med illustration för del av angränsande detaljplan (Dp 90 F). Skala ca 1:2000.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1991-02-26 givit plan- och byggavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten att planlägga områdena gamla och nya Herrhagen i enlighet med sökandens önskemål. Ärendet har på nytt aktualiserats under hösten 1998.

PLANERINGS- Bebyggelse

FÖRUTSÄTT- Inom området finns tolv fastigheter med bostadshus i form av friliggande villor.
NINGAR Två av husen är från 1940-talet medan övrig bebyggelse i huvudsak tillkommit under 1970-talet.

Vägar

Tillfarten till planområdet sker via gamla Herrhagsvägen. Huvudman för denna väg är Herrhagens vägsamfällighet. Från vändplanen centralt i området finns en gemensamhetsanläggning och tre servitutsvägar som reglerar tillfarten till resp fastighet.

Vegetation, klimat och terrängförhållanden

Planområdet består förutom de delar som redan är ianspråktagna av bebyggelse i huvudsak av tall- och granskog.

Det område som är aktuellt för ny bebyggelse ligger på en söderslutning och bedöms därmed ha goda klimatförutsättningar. I områdets södra och norra del finns höjdparter som når upp till 35-37 meter över havet. De lägsta nivåerna, 30 m.ö.h, återfinns centralt i området i ett öst-västligt stråk.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult i samband med översiktsplanarbetet för Stenhagen. Undersökningen visar att det område inom planen som är aktuell för ny bebyggelse domineras av morän. I samband med kommande byggprojektering bör dock 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 genomföras i samband med byggprojekteringen.



Herrhagen sett från tippen (blivande skidbacken).

PLANENS
INNEHÅLL

Bebyggelse

Gamla Herrhagen föreslås bibehålla sitt bebyggelsemönster med friliggande villor. Det gäller även tomten i planområdets östra del. Förutom inom den obebyggda fastigheten Herrhagen 1:11 tillåts ingen komplettering med nya bostadshus inom befintliga tomter. Fastigheten Börje-Skäggesta 1:17 föreslås få en användningsbestämmelse som säkerställer nuvarande verksamhet (handelsträdgård) inom fastigheten.

Det nya bostadsområdet föreslås inrymma 16 lägenheter i parhusform (totalt 8 byggnader). De naturliga förutsättningarna (sluttningen) gör det lämpligt att inreda souterrängvåningar i de södra husen. I dessa byggnader tillåts även vindsinredning. Övriga byggnader uppförs i två våningar (vindsinredning tillåts inte). Intill vändplanen reserveras mark för transformatorstation och återvinningsstation för sopor.

Service

Herrhagen ligger i nära anslutning till Stenhagen och bör därmed kunna utnyttja det serviceutbud som finns resp planeras i stadsdelen. Inom Stenhagen finns för närvarande en tvåparallellig skola med klasserna 1 till 9 samt flera förskolor. Intill skolan ligger en gymnastikhall och centralt i Stenhagen finns en kyrko- och församlingsbyggnad. Inom närområdet ligger också Stenhagen centrum med kommersiell service. En utbyggnad av centrum pågår för närvarande.

Tillgänglighet

Såväl markytor som byggnader förutsätts utformas på det sätt som stadgas i kapitel 3 (15 §) plan- och bygglagen och i paragraf 12 byggnadsverksförordningen. Tillgänglighetsaspekterna kommer närmare att prövas i samband med bygglovgivningen / bygganmälan.

Lekplats

Centralt i området finns en lekplats av enkelt slag.

Natur- och friluftsstråk

Skogspartierna väster och öster om lokalgatan föreslås bli naturområde. Dessutom föreslås ett naturområde mellan den gamla och nya delen i Herrhagen. Skogen norr och öster om Herrhagen kan nås på befintliga vägar och stigar.

Gator samt gång- och cykelvägar

Tillfarten till området sker via Stenhagen och nya Herrhagsvägen. Lokalgatan som leder fram till vändplanen i Herrhagen utformas med en 5,5 meters körbana. Det innebär endast en mindre breddning av nuvarande körbana. De vägarbeten som kommer att göras till det nya bostadsområdet bör ske med stor omsorg för att minska ingreppet i naturmarken.

Till Herrhagen leder en nyanlagd gång- och cykelväg. Denna väg ingår i Stenhagens omfattande nät av gc-vägar med förbindelser till bl a skolan, busshållplatser och centrala Uppsala.

Störningar

Enligt senaste föreliggande flygbullerrön beräknas inte bullret överskrida 55 dB(A) inom planområdet. Det är ändå angeläget att bevaka bullerfrågan så att inte riktvärdet inomhus på 30 dB(A) överskrids. Byggherren bör samråda med miljökontoret och/eller stadsbyggnadskontorets byggnadsinspektör innan slutligt val av hustyp, fönster- och fasadmaterial etc görs.

Kraftledningen (70 kv) söder om planområdet bedöms ha ringa påverkan på vare sig befintlig eller tillkommande bebyggelse. Inom fastigheten Herrhagen 1:2 föreslås dock en begränsning av möjligheten att lokalisera bostadshus närmast ledningsgatan.

Sammanfattning av miljökonsekvenser

Förutom det som tidigare redovisats i planbeskrivningen görs följande sammanfattning beträffande konsekvenser för miljön.

I och med att det nya bostadsområdet tas i anspråk ändras markanvändningen från skogsbruk till bostadsändamål. Utbyggnaden medför ett visst intrång i skogsområdet betraktat som rekreationsområde. Det intrånget bör ändå kunna

accepteras i och med att flera friluftsstråk leder ut till det stora skogsområdet norr om Herrhagen. Dessutom föreslås skogsmarken inom planområdet bli naturområde.

Utbyggnaden i Herrhagen möjliggör en anslutning av befintliga villafastigheter till kommunens vatten- och avloppsnät. Detta bör vara till gagn för miljön i och med att de enskilda va-anläggningarna försvinner.

Fastigheten i planområdet västra del säkerställs som handelsträdgård i planbestämmelserna. Verksamheten bör vara en tillgång för såväl Herrhagen som Stenhagen.

Teknisk försörjning

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp men anslutning av fastigheterna kan ske genom avtal med kommunen.

De nya bostäderna föreslås värmeförsörjas med ett vattenburet system som medger att alternativa energislag kan användas för uppvärmning.

Byggnaderna skall utrustas för källsortering av avfall. I planen har ett område reserverats för transformatorstation och återvinningsstation (om möjligt sammanbyggda). Återvinningsstationen som skall handikappanpassas och placeras lättillgängligt för hämtfordon bör kunna nyttjas av såväl gamla som nya hushåll i Herrhagen.

Administrativa frågor


Planens genomförandetid börjar dagen efter lagakraftsdatumet och varar sedan i 10 år.

MEDVER- Detaljplanen har utformats i samarbete mellan tjänstemän inom stadsbyggnads-
KANDE kontoret, tekniska kontoret samt byggherren och arkitektkonsulten
TJÄNSTEMÄN (Arkitektjänst AB).

STADSBYGGNADSKONTORET

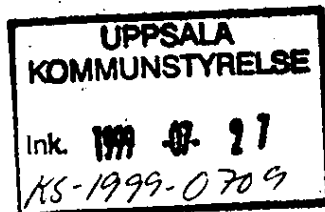
Uppsala i april 1999


Björn Ringström
planchef


Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1992-07-02
Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1999-01-21
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1999-04-22
Godkänd av byggnadsnämnden för antågande	1999-07-08
Antagen av kommunfullmäktige	1999-10-25
Laga kraft	1999-11-20

DETALJPLAN FÖR
HERRHAGEN
UPPSALA KOMMUN



Dp 90 H

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA-
TORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Samråds- och utställningsförfarandet väntas vara genomfört omkring halvårs skiftet 1999. Planen kan därefter förväntas bli antagen under hösten varefter bygglov kan medges. Därmed kan byggstarten ske tidigast i slutet av 1999 eller i början av år 2000.

Genomförandetiden

Planens genomförandetid börjar dagen efter lagakraftsdatumet och varar sedan i 10 år.

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden av bostäder kommer att genomföras på initiativ av markägaren. Nuvarande och tillkommande fastighetsägare kommer gemensamt att svara för huvudmannskapet för allmän platsmark dvs lokalgatan inklusive vändplanen samt de områden som är benämnda natur i planen.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Marköverlåtelse

Ägaren till Börje-Skäggesta 1:14 skall utan kostnad överlåta allmän platsmark (lokalgata och marken som redovisas som natur) till fastighetsägarna, nuvarande och tillkommande.

Samfälligheter, gemensamhetsanläggningar, servitut

För att reglera det gemensamma ägandet och skötseln av allmän plats skall en marksamfällighet bildas. Övriga frågor som Va-områden, kvartersgator och återvinningsstation m.m. får regleras med gemensamhetsanläggningar. Uppsala Energi bör få marken för transformatorstation säkerställd med servitut.

Ledningsrätt

Telenätet i det befintliga villaområdet kan vid behov säkerställas med ledningsrätt.

AVTAL OCH
EKONO-
MISKA
FRÅGOR

Avtal

Avtal som reglerar bl.a. marköverlåtelse, Va-utbyggnad, byggande och underhåll av lokalgatan, skötsel av naturmarken skall upprättas. Huvuddelen av frågorna som skall regleras i avtal rör i första hand förhållandet mellan byggherren inom Börje-Skäggesta 1:14 och övriga fastighetsägare inom planområdet samt

standard på lokalgatan skall dock regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare inom planområdet. Avtalen bör i allt väsentligt föreligga innan detaljplanen antages.

Ekonomi

Kostnaderna för utbyggnad av lokalgatan, kvartersgatan, vatten och avlopp samt drift och skötsel av detta och naturmarken åvilar fastighetsägarna inom området antingen gemensamt eller i delar. Detta får regleras närmare i avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Masshantering

Det är angeläget att eftersträva massbalans inom utbyggnadsområdet. Behöver ändå massor bortforslas i samband med exploateringen finns tippen söder om Herrhagen att tillgå.


MEDVER- KANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats i samarbete mellan tjänstemän inom stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 1999


Björn Ringström
planchef


Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1992-07-02
Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1999-01-21
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1999-04-22
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1999-07-08
Antagen av kommunfullmäktige	1999-10-25
Laga kraft	1999-11-20