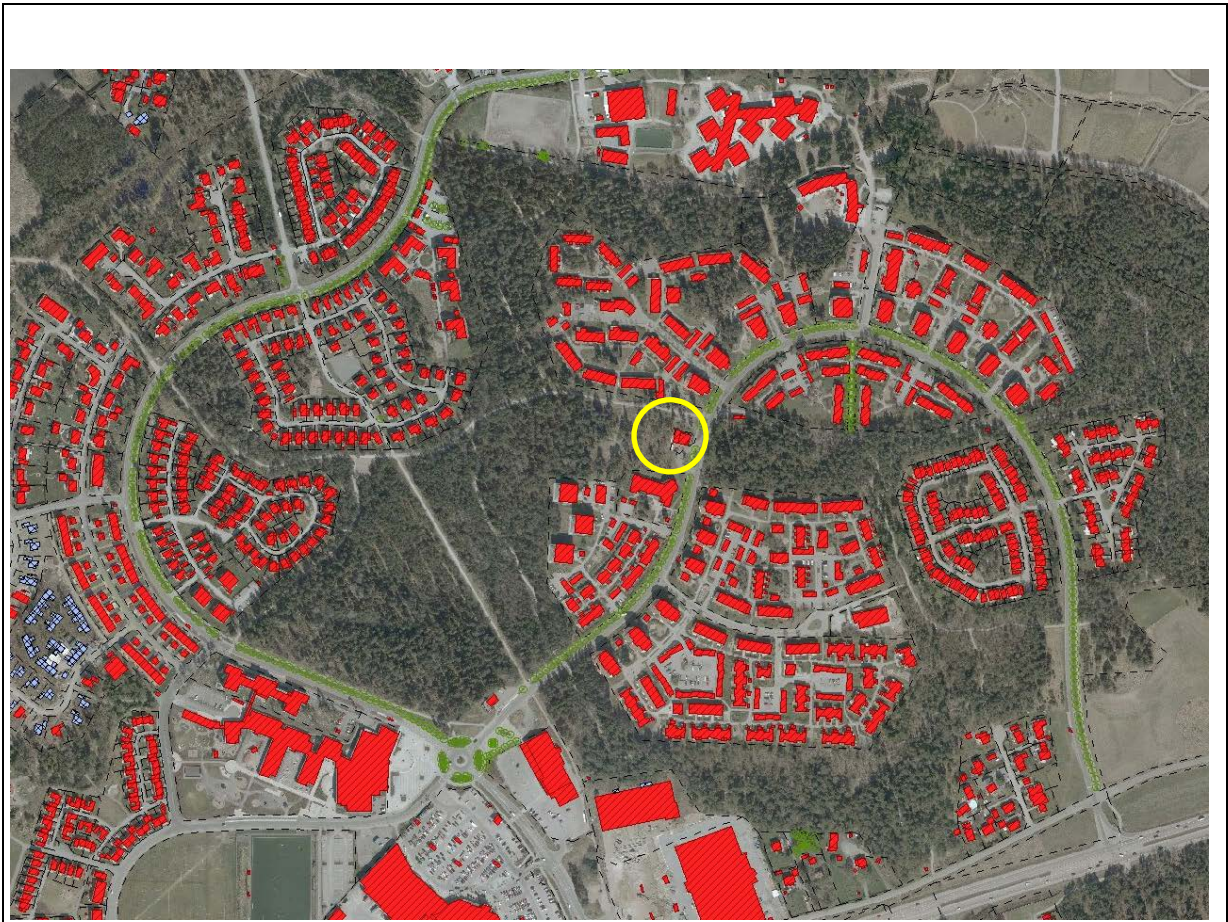


2012/20093-1

## Detaljplan för del av kv Stenåkern, Berthåga 11:33

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-11-14



Handläggare: Maria Nordqvist

Postadress: Kontoret för samhällsutveckling, Uppsala kommun • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stationsgatan 12  
Telefon: 018 – 727 87 00 • Fax: 018 – 727 00 01 • E-post: [kontoret.samhallsutveckling@uppsala.se](mailto:kontoret.samhallsutveckling@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

<b>DETALJPLAN FÖR DEL AV KV STENÅKERN, BERTHÅGA 11:33 UPPSALA KOMMUN .....</b>	<b>1</b>
<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
HANDLINGAR .....	1
<i>Planhandling</i> .....	1
<i>Övriga handlingar</i> .....	1
<i>Läshänvisningar</i> .....	1
PLANENS SYFTE .....	1
PLANDATA .....	1
<i>Geografisk läge</i> .....	1
<i>Areal</i> .....	2
<i>Markägoförhållanden</i> .....	2
BEHOVSBEDÖMNING .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	2
<i>Översiktliga planer</i> .....	2
PLANENS INNEHÅLL .....	3
GENOMFÖRANDE .....	4
<i>Avtal</i> .....	4
<i>Genomförandetid</i> .....	4
<i>Fastighetsrätt</i> .....	4
<i>Tekniska utredningar</i> .....	5
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	5
<i>Tidplan</i> .....	5
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	5

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

## HANDLINGAR

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning med illustrationsbilaga

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning daterad 2012-09-07

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtals-skrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

## PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att tillåta en byggnad för föreningsverksamhet mellan bostadsområden i Stenhagen i nära anslutning till Sankta Maria kyrka.

## PLANDATA

Detaljplanen kallades tidigare ”*detaljplan för del av Berthåga 11:33*”. Då ett annat detaljplaneärende har detta namn kallas aktuell detaljplan fr.o.m. samråd för ”*detaljplan för del av kv. Stenåkern, Berthåga 11:33*”.

### Geografiskt läge

Planområdet är beläget i Stenhagen, i västra delen av Uppsala. Området ligger intill Stenhagsvägen och nära Sankta Maria kyrka (se även orienteringskarta på planhandlingens framsida).

### Bebyggelse och områdesbeskrivning

På den avstyckade fastigheten Berthåga 44:1 ligger idag en butik- och restaurangverksamhet i ett plan. Den parkeringsplats som enligt gällande detaljplan skulle anordnas som gemensamhetsanläggning är inte anlagd. Istället används den vändslinga som löper runt fastigheten för parkering. Vändslingan kan idag upplevas som en otrygg plats.

## Areal

Planområdet omfattar ca 4000 kvm.

## Markägförhållanden

Berthåga 11:33 ägs av Uppsala kommun. Berthåga 44:1 är privatägd.

## BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

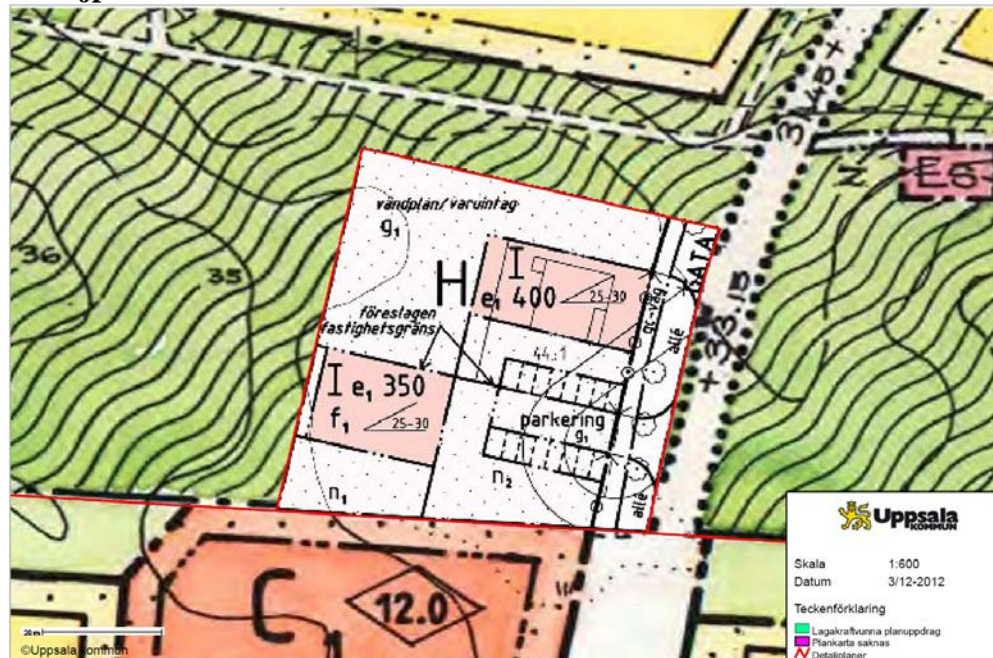
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i yttrande daterat 2012-12-17 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet ligger i Stenhagen som i gällande översiktsplan utpekats som större utvecklingsområde. Det grönstråk som löper förbi planområdet från öster till väster är i översiktsplanen redovisat som del av grönstrukturen.

### Detaljplaner



Utsnitt ur sammanställning av gällande detaljplaner.

Gällande plan (antagen av kommunfullmäktige 2002-10-28) tillåter handelsverksamheter i en våning. Planen syftade i sin helhet till att möjliggöra verksamhetslokaler i två byggnader med en gemensam parkeringsyta samt vändplan/varuintag på byggnadernas baksida.

## Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2010-12-07 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplaneläggning med enkelt planförfarande för del av Berthåga 11:33.

## PLANENS INNEHÅLL

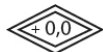
C

Planen medger en ny byggnad på tomten för föreningsverksamhet (bönsal, kök, bibliotek, kontor mm). Byggnaden får ha en bruttototalarea på 1200 kvadratmeter fördelat på två plan.

Befintlig restaurangverksamhet ryms inom samma planbestämmelse som den tillkommande byggnaden, C – centrum, föreningslokal, restaurang och service, ej dagligvaruhandel. En gemensam användningsbestämmelse för hela planområdet ger större flexibilitet för framtiden bland annat vad gäller fastighetsbildning.

### Utformning/placering/gestaltning

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Sankta Maria kyrka som är en karaktärsbyggnad i området. Tillkommande byggnad får uppföras i två våningar och med en högsta tillåtna totalhöjd på 10,3 meter. Därmed kommer byggnadens nockhöjd att vara lägre än kyrkans nockhöjd. Byggnadens fasader och tak ska utformas så att de harmonierar med kyrkobyggnaden.



II  
f<sub>1</sub>

Byggnaden bör placeras med huvudentré mot den torgyta som är planerad att ansluta mot parkeringen. Parkeringsytorna bör inramas av busk- och trädplanteringar.

### Trafik

Angöring föreslås från två håll i enlighet med gällande plan. Detta ger möjlighet till god framkomlighet/tillgänglighet för angöring och god trafiksäkerhet.

### Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Stenhagsvägen trafikeras av flera busslinjer. Hållplatser finns inom ett avstånd på 100 meter.

### Parkering

parkering  
g

I Detaljplanen från 2001 planerades ett 16-tal parkeringsplatser som gemensamhetsanläggning för de två planerade verksamheterna. Gemensamhetsanläggningen innefattade även tillfart till parkering samt inlastning.

Parkering för befintlig och nytillkommande verksamhet samordnas genom att en gemensamhetsanläggning mellan de båda fastigheterna bildas. Tillfart till fastigheten Berthåga 44:1 skall också garanteras genom gemensamhetsanläggningen.

Ett 30-tal parkeringsplatser planeras gemensamt för de båda verksamheterna. Föreningslokalen är främst avsedd som möteslokal för besökare från närområ-

det (stadsdelen). Mot den bakgrunden bedöms antalet parkeringsplatser vara tillräckligt.

### **Grönstruktur**

Planområdet sträcker sig något längre västerut än tidigare detaljplan för området och tar därmed en bit parkmark i anspråk. Cirka 1000 kvadratmeter som i detaljplan från 1987 är planlagt som parkmark kommer att övergå till kvartermark. Denna bedöms inte ha några särskilda värden för rekreation och friluftsliv. Det gångstråk som idag löper från kyrkan till bostadsområdet i norr påverkas inte av detta.

En basketbollplan ligger i naturmarken väster om planområdet och nås från en stig från bostadsområdena norr och söder om planområdet. Mellan basketbollplanen och föreslagen plangräns finns en parkremsa på cirka 7 meter som bevaras för att ge plats åt det gångstråk som löper här. Norr om planområdet löper ett gång- och cykelstråk som sträcker sig mellan stadsdelens östra och västra bostadsområden.

### **Teknisk försörjning**

Sophantering samordnas med befintlig verksamhet på fastigheten Berthåga 44:1 och avfallshämtningen sköts från Stenhagsvägen. Byggnaden ansluts till det kommunala VA-nätet samt det allmänna elnätet.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten avleds och kopplas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten kommer att avledas till recipienten Hågaån som är Natura 2000-område. Mängden dagvatten från den nya bebyggelsen är dock liten varför recipientens ekologiska eller kemiska status inte bedöms påverkas.

### **Fjärrvärme**

Området kan kopplas till det kommunala ledningsnätet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Avtal**

Köpeavtal skall upprättas mellan sökanden Uppsala stiftelsen Dawa och Uppsala kommun.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Fastighetsrätt**

Mark från Berthåga 11:33, som ägs av Uppsala kommun kommer i samband med planens genomförande att avstyckas och säljas.

Fastigheten Berthåga 44:1 ges, i samband med att mark avstyckas från Berthåga 11:33 möjlighet att köpa till mark för att justera sin fastighetsgräns mot den nya verksamheten.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för parkering mellan den nya fastigheten och Berthåga 44:1.

### **Tekniska utredningar**

Byggherren ansvarar för erforderliga tekniska utredningar.

### **Ledningar**

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att utreda om ytterligare ledningar finns.

### **Ansvarsfördelning**

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under 2013. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen tas fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden med arkitektkonsult. Illustrationer har tagits fram av Verket arkitekter.

## **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i oktober 2013

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Maria Nordqvist  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:  
Laga kraft:

2013-10-17  
2013-11-14

**Illustrationsbilaga (illustrationer och perspektiv Werket arkitekter)**

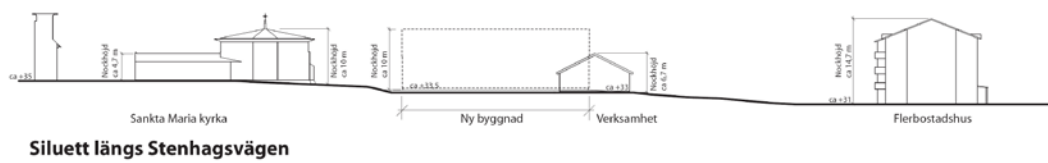


*Illustrationsplan*





Fotomontage sett från öster (Stenhagsvägen i förgrunden). Sankta Maria kyrka till vänster och butiken till höger. Perspektiv- och volymskiss på föreningslokalen.



Orienteringsplan  
skala 1:1500

ISLAMISKA FÖRENINGEN

Stenhagen  
rev. 2010-11-30  
format A3

werk<sup>1</sup>  
ARKITEKTER

*Siluettskiss längs Stenhagsvägen*