

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-002287Handläggare:
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Murstenen

Standardförfarande



Figur 1: Illustration över den nya föreslagna bebyggelsen (bild: Krook & Tjäder).

LAGA KRAFT 2025-09-05

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
Markanvisning	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	12
Kulturmiljö.....	20
Park och natur	20
Trafik och tillgänglighet.....	22
Sociala frågor	29
Mark och geoteknik	30
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	31
Hälsa och säkerhet	36
Teknisk försörjning	42
Motiv till detaljplanens regleringar.....	43
Användning av mark och vatten	43
Genomförandefrågor.....	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Tekniska frågor	52
Ekonomiska frågor	53
Organisatoriska frågor.....	53
Planens konsekvenser	56
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	56
Miljöaspekter	56
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	60
Översiktsplanen.....	60

Miljöbalken	60
Medverkande	61

Inledning

Sammanfattning

Ett övergripande mål med planläggningen av kvarteret Murstenen är att göra det möjligt att fortsätta utvecklingen av Stenhagen centrum som stadsdelsnod. Detaljplanen innebär en omvandling av kvarteret, från handel till bostadskvarter med inslag av service och mötesplatser i enlighet med kommunens översiktsplan. Planen medger bebyggelse i form av flerbostadshus med cirka 200 nya bostäder och flera mindre lokaler för centrumverksamheter. Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser, goda cykelvägsförbindelser och en god tillgång till grönområden.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande bostadsbebyggelsen. Planens bestämmelser syftar till att medge liknande våningsantal som finns i planområdets närhet och samtidigt möjliggöra en stomkonstruktion i trä och verksamhetslokaler med tillräcklig takhöjd. Detaljplanen omfattar även delar av den omkringliggande gatu- och parkmark för att göra det möjligt att förbättra viktiga gång- och cykelstråk i Stenhagen.

Revideringar efter granskning

Planbeskrivning

- Beskrivningen av Kungsängsverket, tillfart till transformatorstation och avfallshantering har reviderats och förtydligats under rubriken *Teknisk försörjning*.
- Beskrivningen av kvartersgatan har förtydligats.
- Beskrivningen av markanvisning, servitut och rättigheter, gemensamhetsanläggningar, exploateringsavtal samt kommunens rätt och skyldighet att lösa in mark har förtydligats under rubriken *Genomförande*.
- Beskrivning av släckvattenhantering har utvecklats.
- Beskrivning av avfallshantering har förtydligats.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär utförts.

Plankarta

- Egenskapsbestämmelsen a_1 - *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningarna har avhjulpts* har kompletterats med skrivningen (sekundär egenskapsbestämmelse gäller till användningsgräns) med syftet att förtydliga att det rör sig om en sekundär bestämmelse.

Vad är en detaljplan?

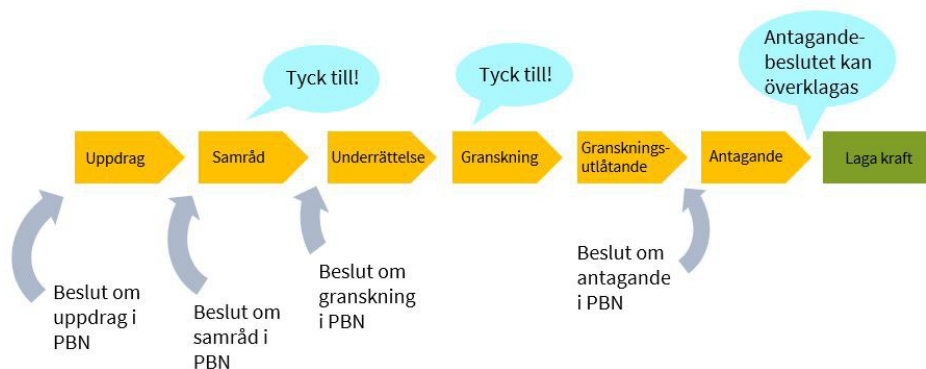
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-12-13.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning inklusive bilagor, Efterklang, 2023-01-15
- Dagvattenutredning, Bjerking AB, 2022-11-16
- Riskutredning, Briab, 2017-06-08
- Projekterings PM Miljö och geoteknik, Bjerking AB, 2017-08-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking AB, 2017-07-07
- Trafikutredning, Iterio, 2024-02-01

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/murstenen. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver mark- och vattenanvändningen ur ett långsiktigt perspektiv och den ger vägledning vid bland annat detaljplanering. Översiktsplanen (ÖP 2016) anger två principer för den fysiska utvecklingen; att skapa närhet och att skapa mervärden genom att koncentrera, blanda och koppla samman. Det innebär att värden och funktioner ska koncentreras till platser som är lätta att nå för många människor. Olika delar av kommunen ska kopplas samman, både fysiskt och socialt, för att fler ska få nära till mer. En blandning och mångfald av bostäder, service, arbetsplatser och grönska gör att vi får nära till det vi behöver i vardagen.

Inriktningen för mark- och vattenanvändningen inom stadens gräns delas in i innerstad, stadsnoder, stadsdelsnoder, stadsstråk, stadsbygd och större utvecklingsområden. Stenhagen ligger utanför innerstadens avgränsning och utgörs enligt ÖP 2016 av stadsbygd, stadsdelsnod (Stenhagen centrum) och stadsstråk (Stenhagenstråket). Planområdet ligger i Stenhagen centrum, inom det område som benämns som stadsdelsnod. Stadsdelsnoder är befintliga och tillkommande platser med lokal centrumfunktion för en eller flera angränsande stadsdelar. Stadsdelsnoderna är belägna längs stadsstråk med hög tillgänglighet till kollektivtrafik

och har en koncentration av service och mötesplatser för invånare och verksamma. Stadsbygden ska fortsätta att utvecklas med ökad täthet i bebyggelsen och med en tyngdpunkt på fler bostäder. Den ska också rymma vardagsfunktioner, som kompletterar utbudet i innerstaden, och inslag av lokaler för verksamheter ska utvecklas i takt med bostäderna. Möjligheten till större och mindre kompletteringar av befintliga stadsmiljöer som stödjer stadsdelsnodens roll som lokalt centrum ska tas tillvara. I vissa fall behöver större omvandlingar övervägas. Förändringar ska bidra till en hög koncentration av vardagsnära servicefunktioner, bostäder och kvalitativa friytor.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.



Figur 2: Utdrag ur ÖP 2016. Stenhagen ligger inom stadsbygden, omgivet av grönområden. Stenhagen C är utpekad stadsdelsnod och Stenhagsvägen är del av ett stadsstråk (Stenhagenstråket).

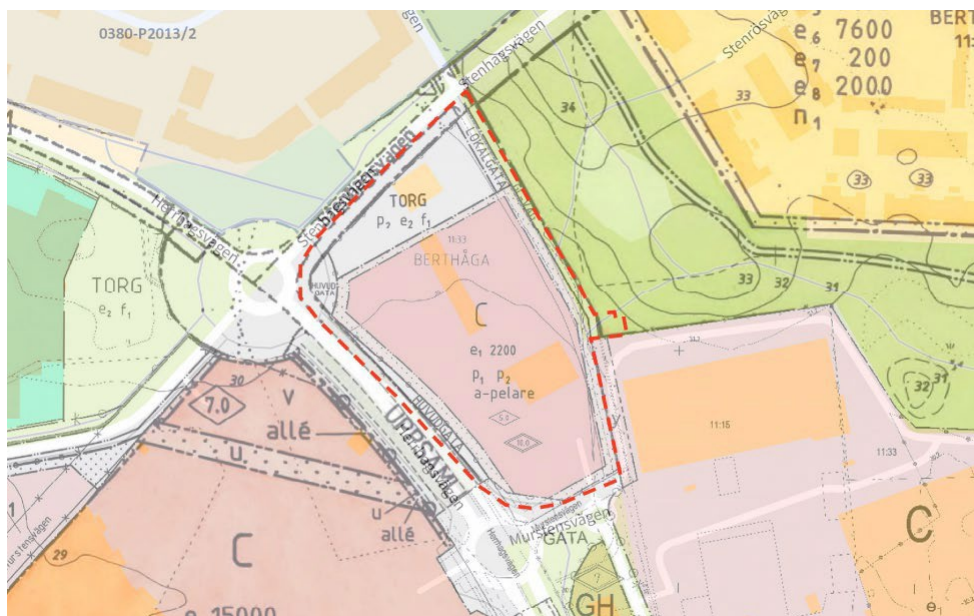


Figur 3: Teckenförklaring till figur 1.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela *Detaljplan för Stenhagens centrum, etapp 2*, (akt 0380 – P2003/51) som vann laga kraft 2003-10-25. Större delen av planområdet är kvartersmark som får användas för centrumändamål, detaljhandel. Kvartersmarkens exploateringsgrad är reglerad genom bruttoarea samt högsta totalhöjd (10 meter). Övrig markanvändning inom planområdet utgörs av allmän plats i form av Torg,

Lokalgata, Huvudgata samt GC-väg. Planområdet omfattar även mindre delar gatumark som ingår i detaljplanerna för *Stenhagen etapp III* (akt 0380-P91/27) med laga kraft 1991-06-04, *Stenhagens centrum Östra delen* (akt 0380-P2008/20) med laga kraft 2008-07-01 och *Stenhagen centrum* (akt 0380-P96/31) med laga kraft 1996-09-27.



Figur 4: Utdrag ur planmosaiken. Fastigheten Berthåga 50:1 har markanvändningen Centrum och intilliggande fastighet har markanvändningen Torg samt Lokalgata (del av Berthåga 11:33). Aktuellt planområde inringat med en röd streckad linje.

Markanvisning

En del av planområdet, som idag är i kommunens ägo, avses att markanvisas och säljas inför detaljplanens genomförande.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är göra det möjligt att utveckla planområdet med bostäder och lokaler för centrumverksamhet i delar av bostadshusens bottenvåningar. Syftet är även att möjliggöra tydligare och säkrare gång- och cykelstråk längs med kvarterets östra och västra sida.

Detaljplanen styr bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god boendemiljö med skyddade gårdar och byggnader som samspelar med den omgivande bostadsbebyggelsen. Planen medger varierande våningsantal i upp till sju våningar i delar av området. Nockhöjdsbestämmelserna syftar till att rymma en stomkonstruktion i trä, som är högre mer än konventionella betongbjälklag, samt lokaler i bottenvåningarna.

Planens huvuddrag

Fastigheten Berthåga 50:1, inom kvarteret Murstenen, är ett förhållandevis lågt exploaterat kvarter som innehåller en byggnad som tidigare varit butikslokal och en tillhörande markparkering. Detaljplanen innebär en effektivare markanvändning med bostäder, lokaler i strategiska lägen och intilliggande allmänna ytor som breddas för att öka tillgängligheten längs med de allmänna gång- och cykelstråken.

Planen gör det möjligt att bygga bostäder med cirka 16 400 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) vilket innebär cirka 200 lägenheter. Den säkerställer även verksamhetslokaler i delar av bottenvåningarna längs med Herrhagsvägen, Stenhagsvägen och Murstensvägen.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning för att säkerställa att den samspelar med omgivande bostadsbebyggelse i utformning och skala samtidigt som möjlighet ges för en variation av våningshöjder. Med de tillåtnanockhöjderna kan en stomkonstruktion i trä användas. Planen reglerar bebyggelsens höjd och i delar även takvinkel så att byggnader kan uppföras med olika nockhöjder med ett högsta våningsantal mellan fem och sju våningar.

Byggrätterna bildar tillsammans en u-form, som är sluten mot omgivande gator och öppnar upp sig mot den angränsande parken, Stenskogen, öster om planområdet. Inom kvartersmarken säkerställs rymliga bostadsgårdar som ansluter mot gång- och cykelvägen och parken i öster. Den nya bebyggelsen får en rymlig förgårdsmark längs med Herrhagsvägen. Det skapar förutsättningar för generösa entréytor, cykelparkeringar och planteringar med möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Behovet av bilparkeringar för de nya bostäderna kan tillgodoses i ett delvis nedgrävt garage under den norra delen av kvarteret.

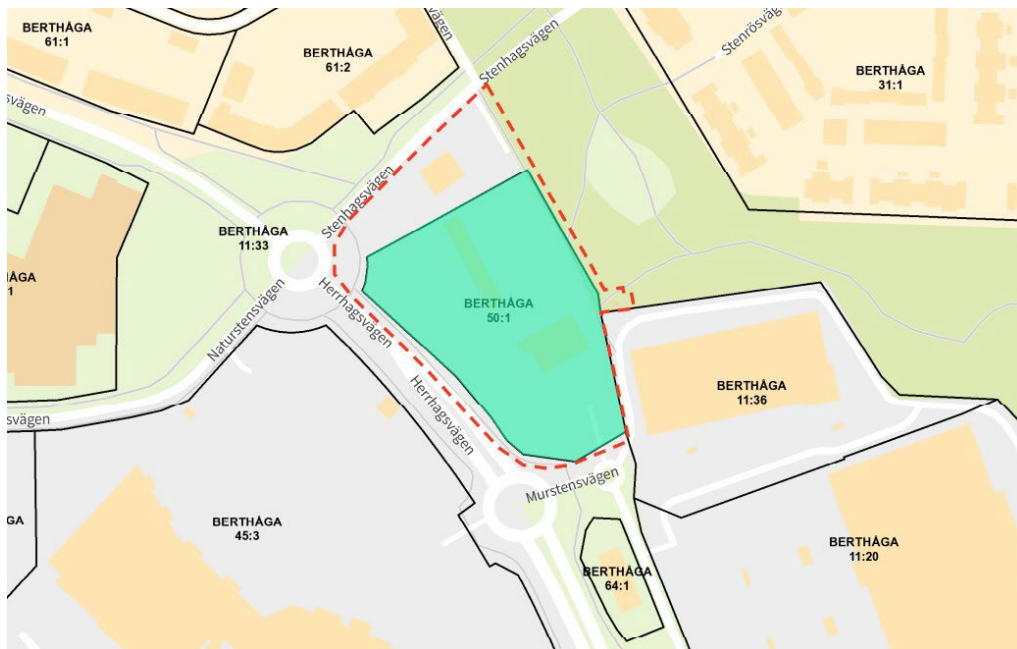
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Stenhagen, cirka sex kilometer väster om Uppsalas stadskärna. Planområdet ramas in av gatorna Herrhagsvägen, Stenhagsvägen och Murstensvägen samt parkområdet i öster, Stenskogen. Hela planområdet omfattar cirka 13 500 kvadratmeter. Fastigheter inom planområdet är Berthåga 50:1 och en mindre del av Berthåga 11:33 som är en stor kommunal fastighet som inrymmer gatu- och parkmark i stadsdelen Stenhagen.



Figur 5: Bilden visar aktuellt planområdes placering i förhållande till centrala Uppsala.



Figur 6: Här visas utbredningen av fastigheten Berthåga 50:1 markerat med grön färg och planområdet markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Stenhagen är en förhållandevis ung stadsdel, med bebyggelse i huvudsak uppförd från 1980-talet och framåt. Bebyggelsen från 1980- och 1990-talen är utmärkande för

Stenhagen och bebyggelsestrukturen är utformad utefter befintliga vegetations- och terrängförhållanden. Kvarteren omges av sparad naturmark. I stadsdelen finns tydliga exempel på tidens byggnadsideal med inspiration från postmodernismen.

Planområdet är en del av ett bilintensivt detaljhandelsområde med stora parkeringsytor. Platsen är bebyggd med en större byggnad i ett plan, avsedd för detaljhandel, med tillhörande parkeringsyta. På den norra sidan av Stenhagsvägen ligger bostadskvarteret Opalen, ett flerbostadshus i fyra till sex våningar. Detta kvarter har en u-form som öppnar upp sig norrut mot ett närliggande grönstråk.



Figur 7: Flygfoto över planområdet, markerat i rött, samt närmaste omgivning.

Öster om planområdet finns en park, Stenskogen, där det finns en lekplats med klätterredskap, tillgängliga gångstråk och sittplatser. Stenskogen är en del av ett större sammanhängande grönområde med flera lekplatser och gångstråk.

I väster avgränsas planområdet av Herrhagsvägen. Väster om Herrhagsvägen finns Stenhagensskolan med bibliotek och idrottshall, samt ett större sammanhängande detaljhandelsområde.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla kvarteret Murstenen med bostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna. Detaljplanen innebär en förändrad stadsbild, eftersom planen medger en tätare och högre bebyggelsestruktur än i nuläget. Planen förhåller sig till samma principer som den närmast angränsade bostadsbebyggelsens struktur, skala och formspråk.

Byggnadernas placering och utbredning regleras i detaljplanen för att skapa en tydlig kvarterstruktur, med fasader längs med omgivande gator. Den föreslagna bebyggelsen förväntas bidra till att gatan upplevs trygg och stadsmässig med ett aktivt gång- och cykelstråk samt bottenvåningar med verksamheter, entréer och anslutande platser att vistas på. Planen möjliggör gröna bostadsgårdar som inte tas upp av stora markparkeringar, och säkerställer att gårdarna ska utformas för bostadsnära utevistelse. På östra sidan av planområdet öppnar kvarteren upp sig mot en park, Stenskogen, och ett allmänt gång- och cykelstråk.

Detaljplanen möjliggör byggnader i olika höjd, upp till motsvarande sju våningar i det nordvästra hörnet och lägre bebyggelse in mot parken. Nockhöjderna är generösa i syfte att möjliggöra en stomme av trä, som har högre våningsplan från bjälklag till bjälklag, än konventionella byggnader.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en större enplansbyggnad med tillhörande parkeringsytor. Byggnaden uppfördes i början av 2000-talet som matvarubutik. Idag används byggnaden som samlingslokal för en frikyrklig församling.

Byggnaden, som är placerad nära fastighetsgränsen i öster, är utförd i grå betong, tegelrött sadeltak och har ett tydligt större entréparti mot väster. Fasaderna är helt slutna med undantag av gaveln i söder, där det finns ett större uppglasat fönsterparti. Butikens längsta fasad, som ligger mot Stenparken, är helt sluten med undantag för lastintag för varuleveranser.



Figur 8: Vy mot den tidigare butikslokalen sedd från torgytan i nordväst (foto: Bjerking).

Kvarteretsstruktur

Detaljplanen medger en u-formad kvarteretsstruktur som innebär att bebyggelsen ska placeras längs med omgivande gator och att gårdarna öppnar upp sig mot och ansluter till Stenskogen och det sammanhängande grönområdet. Kvarteret delas upp i två delar. Mellan dessa delar kan en kvartersgata anläggas. Den södra delen av kvarteret angränsar även till befintliga handelslokaler vid Berthåga 11:36.

Mot Herrhagsvägen, Stenhagsvägen och Murstensvägen möter byggnaderna gaturummet på ett stadsmässigt sätt. Här kan mindre verksamheter etableras i delar av bottenvåningarna. Utrymme finns att anordna mindre platsbildningar av torgliknande karaktär i anslutning till dessa lokaler. Kvarteret, som är sammanhållet mot gatusidan, varierar i höjd i likhet med den intilliggande bostadsbebyggelsen i norr.



Figur 9: Illustrationsplan som visar kvartersstrukturen, med bebyggelse längs med omgivande gator och med bostadsgårdar som ansluter till parken i öster (illustration: Bjerking). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Hushöjder

Bebyggelsens höjd regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd. Höjderna varierar och syftar till att medge byggnader i fem till sju våningar. Höjderna är något högre än angränsande bostadsbebyggelse som har en högsta våningshöjd om sex våningar.

De högsta byggnaderna tillåts i det nordvästra hörnet av planområdet, där Herrhagsvägen möter Stenhagsvägen. Byggnaderna längs med resten av Herrhagsvägen begränsas generellt till en höjd som motsvarar sex våningar. Bebyggelsen trappas ner i våningshöjd, och blir lägre in mot parken och gång- och cykelstråket. Detta för att skapa en mjuk övergång mellan bostadsbebyggelsen och parkområdet. Byggnaden i mitten av kvarteret, längs med en möjlig kvartersgata, har också en lägre skala motsvarande fem våningar.



Figur 10: Illustration över den nya föreslagna bebyggelsen med sex våningar längs med Herrhagsvägen och en lägre bebyggelse längs med den nya kvartersgatan som möter Stenparken i öster. Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede (bild: Krook & Tjäder).

Detaljplanen medger något högre byggnader i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal. Detta då det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna med stommar av trä (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konstruktioner av betong) och säkerställa att bottenvåningarnas verksamhetslokaler får en innertakshöjd enligt dagens standard.



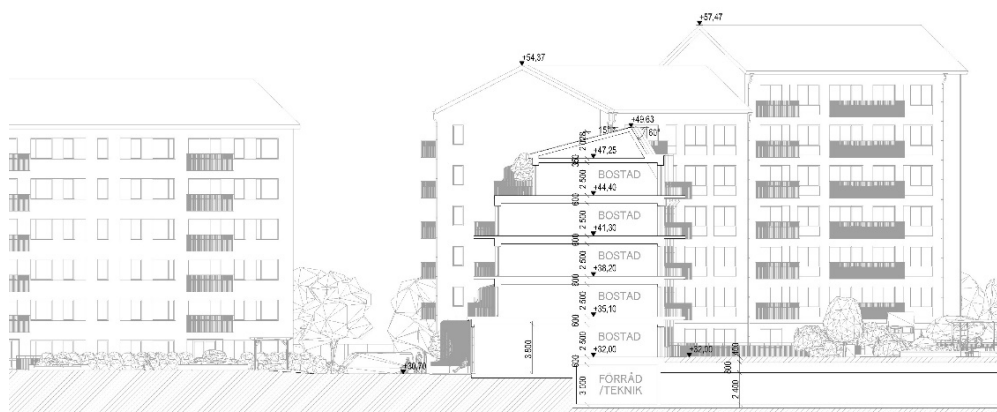
Figur 11: Illustration som visar sektioner för den nya föreslagna bebyggelsen med sex våningar med möjlighet för lokaler i bottenvåningen. Här visas en variation i höjd på föreslagen bebyggelsen (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse och blivande marknivåer kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Arkitektur och gestaltning

Byggaktören har tillsammans med dess arkitekter tagit fram ett förslag till bebyggelsestruktur och utformning i dialog med kommunen. Avsikten är att de nya kvarteren ska harmoniera med den angränsande bebyggelsestrukturen samtidigt som en ny form av kvartersstruktur med bostadsbebyggelse prövas inom nuvarande detaljhandelsområde.

Detaljplanen styr bebyggelsens höjder, takutformning i vissa delar, genomgående entréer, placering av utkragande balkonger och byggnadsdelar. Detta för att bidra till en god arkitektur som harmonierar med omgivande bebyggelse.

Längs med de allmänna gatorna finns en bredare förgårdsmark för att ge möjlighet till generösa ytor för entréer, cykelparkeringar, grönska och för hantering av dagvatten. Kvartersmarken möter allmän plats i form av en huvudgata med en gång- och cykelväg vilket bidrar till att förgårdsmarken skapar en tydlighet för var allmän plats slutar och kvartersmark börjar.



Figur 12: Sektion som visar den föreslagna lägre byggnaden med indraget våningsplan (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse och blivande marknivåer kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Tak

Detaljplanen reglerar att de nya byggnadernas tak ska utformas med en minsta takvinkel om 20 grader. Detta för att undvika helt platta tak samt att säkerställa att fasadhöjderna blir lägre än högsta tillåtnanockhöjd mot omgivande gator och/eller mot gårdsmiljön. Byggnaden inne i kvarteret, längs den föreslagna kvartersgatan, omfattas inte av bestämmelse om minsta takvinkel. Byggaktören redovisar ett möjligt förslag med indragen översta våning och ett tak med flackare lutning mot söder samt brant lutning och takkupor in mot gården (se sektion ovan).

Entréer och balkonger

Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Detta för att entréerna ska bidra till liv och rörelse längs med gatorna och underlätta för de boende att lätt nå bostadsgården och grönområdet i öster.

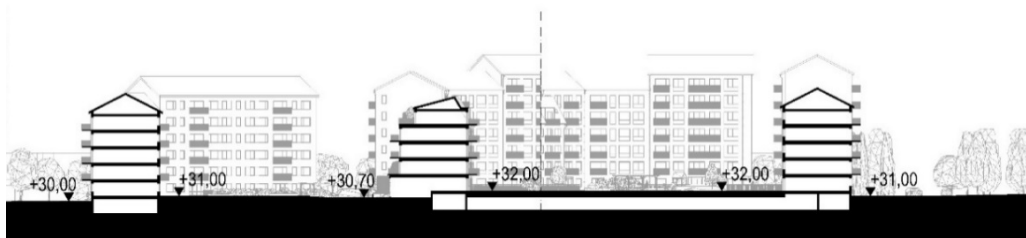
Balkonger får uppföras mot gatusidan, bland annat för att ta vara på sollägen och för att skapa en levande gatumiljö. De tillåts kraga ut över kvartersmark mot Herrhagsvägen och övriga gator med en fri höjd på 3,5 meter.

Om balkonger mot någon av bostadsgårdarna ska sticka ut över korsmark eller ringmark så förutsätter det att balkongerna inte uppfyller definitionen av mätvärd utkragande byggnadsdel i Svensk standard (SS 21054:2020).

Bostadsgård och förgårdsmark

I den norra delen av kvarteret säkerställs en stor bostadsgård som öppnar sig mot parken i öster. Gården ligger något upphöjt i förhållande till omgivande mark då det

under bebyggelsen och gården medges byggande av ett delvis nedgrävt garage med en högsta nockhöjd med +31,60 meter över angivet nollplan. Ytan ovan garagets tak får fyllas ut ytterligare för att skapa förutsättningar för planteringar och växtlighet. Detta leder till en viss nivåskillnad till befintlig mark på +31,00 meter i norr vid Stenhagsvägen och +30,70 meter vid kvartersgatan i söder.



Figur 13: Sektion som visar den föreslagna bebyggelsen uppdelat i två kvarter. Här visas nya och anslutande markhöjder samt det delvis nedgrävda garaget (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen redovisar hur markhöjder kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Bostadsgården är stor med en sammanlagd gårdsyta på cirka 2 900 kvadratmeter. Här finns plats för nära utevistelse och lek, där många kan vistas samtidigt. Gården öppnar upp sig i en vid vinkel mot Stenparken vilket förstärker gårdens samband med grönområdet och upplevelsen av rymd. I det nordvästra hörnet av kvarteret placeras byggnaderna så att det bildas ett mellanrum mellan de högsta volymerna, vilket ger gården en öppen karaktär som skapar ett visuellt samband med intilliggande kvarter. Planen reglerar att bostadsgården ska utformas för lek, utevistelse, växtlighet, plantering och dagvattenhantering.



Figur 14: Vy över den norra bostadsgården som möter gång- och cykelvägen och Stenparken i öster (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Planen medger uppförande av mindre komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 80 kvadratmeter och enskild största byggnadsarea på 20 kvadratmeter. Med mindre komplementbyggnader avses exempelvis mindre växthus, lekstuga, pergola/skärmatak, redskapsbod eller andra liknande byggnader. Den enskilt största byggnadsarean regleras för att begränsa att större byggnadsvolymer uppförs på gården. Detta ger goda förutsättningar för att flera rumsbildande element uppförs på gården som i sin tur kan skapa avgränsade platser.



Figur 15: Illustration över hur den nya bebyggelsen i det norra kvarteret föreslås möta rondellen och torgytan på motsatt sida Stenhagsvägen (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Den norra delen av kvarteret möter gatan med en bredare förgårdsmark om cirka tre meter där det finns tillräcklig plats att inrymma entréytor, cykelparkeringar samt ytor för hantering av dagvatten kombinerat med planteringar. Där kvartersmarken möter allmän plats vid cirkulationsplatsen, i korsningen Herrhagsvägen/Stenhagsvägen, kan en torgliknande yta anordnas på kvartersmark. Ytan kan användas av de verksamheter som kan etableras i de anslutande bottenvåningarna. Platsens karaktär av torg samspelar med angränsande torgytor i norr och nordväst.



Figur 16: Illustration som visar föreslagen utformning av den södra bostadsgården som möter det nya gång- och cykelstråket liksom Stenparken till höger i bild. Bebyggelsen trappas ner till 5 våningar för att möta parkstråket med en lägre skala (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

I den södra delen av planområdet finns det plats för en mindre bostadsgård med en yta om cirka 1 100 kvadratmeter. Gården öppnar upp sig mot Stenskogen i norr, gång- och cykelstråket och handelsområdet i öster. Planen reglerar att bostadsgården ska utformas för lek, utevistelse, växtlighet, plantering och dagvattenhantering, och

därmed inte för parkering. Enstaka platser för tillgänglig parkering (RHP) och angöringsytor till entréer med exempelvis taxi eller flyttbilar kan dock behöva anordnas.

Den södra bostadsgården kommer inte vara underbyggd av garage vilket innebär att det finns förutsättningar för plantering av större träd och annan växtlighet samt infiltration av dagvatten. Komplementbyggnader såsom mindre växthus, lekstuga, redskapsbod eller andra liknande byggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter och med en enskild största byggnadsarea om 20 kvadratmeter.

Bostadsgårdarnas huvudsakliga syfte är att tillhandahålla möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek för boende samt planteringar och växtlighet. Dagvattenhantering på bostadsgårdar ska utformas så att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detaljplanen möjliggör för plantering av träd och annan växtlighet på bostadsgårdarna för att tillgodose en kvalitativ utemiljö. Planteringar och växtlighet bidrar till ett gott mikroklimat, ekosystemtjänster, skugga, vistelsevärden, lek och biologisk mångfald.

Bostadsgårdarna bör utformas med tydlig avgränsning mot offentliga ytor för att tydliggöra vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med en känsla av ägandeskap och användbarhet som följd. Vid den södra bostadsgården är det även viktigt att det finns en tydlig avgränsning mot den föreslagna kvartersgatan för att gården ska vara trygg för barn att använda.

Utformning av allmän plats

Detaljplanen säkerställer allmän plats för bevarande och utveckling av viktiga gång- och cykelstråk som omgärdar de nya föreslagna bostadskvarteren. Gång- och cykelstråket längs med Herrhagsvägen breddas, förbättras och förlängs utmed det södra kvarteret och ansluter till det nya gång- och cykelstråket vid Stenparken. Detta gör att man på ett säkert och tillgängligt sätt kan ta sig till olika målpunkter i närområdet. Den gångväg som idag går mellan Stenparken och fastigheten Berthåga 50:1 avses förbättras genom att breddas och anslutas hela vägen ner till korsningen med Murstensvägen.



Figur 17: Bilden till vänster visar platsen där den befintliga gångbanan möter och övergår till angöringsvägen. Bilden visar dagens situation där gångvägen går längs med Stenskogen från Stenhagsvägen söderut (foto: Bjerking).

Genom dessa åtgärder skapas möjlighet att på ett tryggt och säkert sätt ta sig fram i denna del av Stenhagen och vidare. Utformningen av allmän plats ska ha en genomtänkt gestaltning, men den styrs inte i detaljplanen. Åtgärder inom allmän plats har inför genomförandet hanterats i ett exploateringsavtal.

Offentlig och kommersiell service

Bottenvåningar mot gatorna ska delvis inrymma centrumverksamhet av publik karaktär. Markanvändningen centrum möjliggör ett brett verksamhetsutbud med flexibilitet över tid.

Detaljplanen styr att det i delar av byggnaderna ska anordnas en minsta yta för verksamhetslokal. Detta för att säkra lokaler i strategiska lägen. Detaljplanen hindrar inte att en större andel av bebyggelsen inreds som verksamhetslokaler.

Kulturmiljö

Inom planområdet har det funnits rester av en boplats från bronsåldern (Läby 107:2). Fornlämningen är undersökt och borttagen inom planområdet.

I övrigt finns inga dokumenterade kulturmiljövärden, området ingår inte i något riksintresseområde för kulturmiljövård och är inte utpekad som en kommunal kulturmiljö.

Park och natur

Planområdet omfattar ingen värdefull naturmiljö. Marken utgörs i huvudsak av hårdgjorda angörings- och parkeringsytor med inslag av planterade träd och buskar. En låg buskplantering kantar till viss del parkeringsytan och mot fastighetsgränsen i norr. På det stenlagda torget, allmän plats, finns både träd och buskar.



Figur 18: Foto över torgytan i norra delen av planområdet, sedd från nordöstra hörnet av planområdet. (foto: Bjerking).

Biotopskydd

Några av träden på torgytan, av släktet *Prunus*, står i rad. Trädrader om minst fem träd kan klassas som en trädallé och omfattas av det generella biotopskyddet om de står längs med en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. För att trädraden ska omfattas av biotopskydd ska en övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 centimeter i diameter i brösthöjd eller som har uppnått en ålder av 30 år. Trädraden kan inte stå kvar vid ett genomförande av planen, de behöver tas ner för att ge plats åt bebyggelsen.

Trädraden består av sammanlagt nio träd. Enbart tre av träden har en stamdiameter på 20 centimeter eller mer, vilket innebär att en övervägande del av träden har en smalare stamdiameter. Träden planterades 2005 och är därmed yngre än 30 år. Sammantaget bedöms trädraden därför inte omfattas av biotopskydd.

Park

Stenskogen angränsar till planområdet i öster. Parken ligger i ett sammanhängande natur- och rörelsestråk som går genom Stenhagen och binder ihop ett antal lekplatser och parker med varandra. I Stenskogen finns en öppen gräsyta med en större klätterställning omgiven av höga tallar och granar. Mindre gångvägar, kantade med sittplatser, ansluter till det gång- och cykelstråk som går i nord-sydlig riktning mellan parken och de nya föreslagna kvarteren.



Figur 19: Bilder från Stenskoogen som ligger direkt öster om planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

De allmänna gator som planen berör ligger i huvudsak utanför den aktuella plangränsen: i väster Herrhagsvägen, i söder Murstensvägen och i norr Stenhagsvägen. Herrhagsvägen är huvudgata in till bostadsområdena i Stenhagen och till detaljhandelsområdena precis vid infarten från väg 55. Herrhagsvägen är en av de bredare gatorna i Stenhagen med dubbelriktad körbana och gång- och cykelbana på båda sidor om körbanan. Stenhagsvägen är en viktig större matargata som förbinder bostadsområdena i östra och västra Stenhagen. Murstensvägen, söder om aktuellt planområde, är en mindre angöringsgata för trafik till Berthåga 50:1 och till detaljhandelsområdet på fastigheterna Berthåga 11:36 och Berthåga 11:20.

Nuvarande trafikflöden

Väg 55 trafikeras av cirka 10 900 fordon i vardera riktningen per årsmedeldygn. Inom Stenhagen intill aktuellt planområde trafikeras Herrhagsvägen, sträckan mellan väg 55 och södra rondellen, med cirka 12 400 fordon per årsmedeldygn. Herrhagsvägen trafikeras, i vägavsnittet mellan rondellerna vid Stenhagsvägen och Murstensvägen, väster om planområdet med en årsmedeldygnstrafik om 4 300 fordon. Stenhagsvägen i norr har en årsmedeldygnstrafik om 1 900 fordon.

Gång- och cykeltrafik

Stadens huvudcykelnät binder ihop stadens delar med varandra och möjliggör för effektiva och gena cykelresor. Cykelvägnätet ska fortsätta att utvecklas för att underlätta en ökande andel resor med cykel och det ska vara tydligt,

sammanhängande och finmaskigt med en god tillgänglighet och framkomlighet. Stenhagen har ett finmaskigt gång- och cykelvägnät som delvis går längs med de större huvudgatorna, delvis är helt trafikseparerade och placerade i grönstråken som binder samman hela Stenhagen. Längs Herrhagsvägen finns ett av huvudcykelnäten i Stenhagen, vilket passerar planområdets västra sida.



Figur 20: Mörkt markerade linjer visar huvudcykelnät och ljust markerade linjer lokalt cykelnät. Planområdet är markerat med röstreckad linje (karta: Iterio, 2024).

Kollektivtrafik

Stenhagen trafikeras med lokalbussar och planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Hållplats finns vid Stenhagens centrum på Stenhagsvägen strax norr om planområdet. Turtätheten är cirka 10 minuter under vardagar och något glesare avgångar under helgdagar. Bussresa från Stenhagen centrum till Uppsala centralstation tar cirka 15 minuter. Längs med riksväg 55, cirka 200 meter söder om planområdet, finns busshållplatser för länstrafiken.

Parkering och angöring

Planområdet har sin angöring via Murstensvägen i söder där infart delvis sker över intilliggande fastighet Berthåga 11:36. Varutransporter till byggnaden sker på den östra sidan av byggnaden där lastkajer finns, denna angöring kräver backning.

Parkeringsbehovet tillgodoses av markparkeringar, cirka 100 platser mot Herrhagsvägen och Murstensvägen. Det finns även en mindre parkering med cirka 12 platser på fastigheten Berthåga 11:33 i anslutning till torgytan som tidigare inrymt en pizzeria.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen innebär endast mindre förändringar i det befintliga gatunätet. Gatorna kring planområdet kvarstår med samma sträckningar som i dagsläget.

Bostadsbebyggelsen delas upp i två delar och i släppet mellan den norra och södra delen finns utrymme att anlägga en kvartersgata, på mark som inte får bebyggas. Infart till kvartersgatan sker från Herrhagsvägen och gatan avses att utformas för enkelriktad trafik. Utfart kan ske mot befintlig angöringsväg på fastigheten Berthåga 11:36. Angöringsvägen nyttjas idag som en gemensam infart till fastigheterna Berthåga 11:36 och Berthåga 50:1 samt för varutransporter till de verksamheter som finns på denna sida Herrhagsvägen. Ett avtal avses att upprättas av parterna för att säkra fortsatt nyttjande av denna väganslutning. Alternativt kan vändningsmöjlighet anordnas, gatan utformas dubbelriktad och både in- och utfart ske via Herrhagsvägen. Detaljplanen styr inte utformningen i detalj.

Angöring med bil till parkeringsgaraget i norr sker från Stenhagsvägen vid befintlig infart mittemot Opalvägen.

Framtida trafikflöden

Enligt Iterios (2023) trafikutredning genererar den planerade bebyggelsen mest trafik ut från området under förmiddagens maxtimmar mellan klockan 07:00 – 09:00 samt in i området under eftermiddagens maxtimmar mellan 16:00 – 17:00. En majoritet av all trafik förväntas köra till och från parkeringsgaraget vid Stenhagsvägen. Föreslagen exploatering bedöms öka trafikmängden på Stenhagsvägen med cirka 16 %.

Trafikutredningen visar att givet ett uträknat parkeringsbehov på 98 bilparkeringsplatser, och ett antagande att varje plats generar i snitt cirka tre resor per dag, så kommer den nya bebyggelsen att generera cirka 294 fordon per dygn. Utöver bostäderna så genereras även viss trafik från verksamhetslokalerna, soprum och angöringsplatser. Totalt förväntas exploateringen generera cirka 310 fordon per dygn, vilket inte bedöms påverka det omkringliggande vägnätet negativt. Trafikalstringen bedöms som liten i jämförelse med tidigare affärsverksamhet som funnits på platsen.

Kvartersgatan förväntas enligt Iterio (2023) ha ett lågt trafikflöde eftersom den enbart avses användas för angöring till bostäderna. I princip all parkerande trafik angör garaget via Stenhagsvägen. Det är i första hand endast trafik som till exempel färdtjänst, taxi, budleveranser och transport vid flytt samt personer som behöver nyttja parkeringsplats för rörelsehindrade som förväntas angöra gatan. Totalt förväntas detta endast uppgå till cirka 10 fordonsrörelser om dagen.

Planens genomförande innebär generellt sett små förändringar i det befintliga gatunätet. Omkringliggande gator ligger kvar i samma läge, men får en utökad möjlighet till förbättrade trafiksäkra gång- och cykelstråk. En prognos för framtida flöden har sammanställts av Efterklang (2022).

Gata	ÅDT	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Väg 55 mot Enköping	14 100	12,6	70
Väg 55 mot Uppsala	14 100	11,7	70
Herrhagsvägen mellan väg 55 och södra rondellen	15 100	4,8	50
Herrhagsvägen mellan rondeller utanför planerade bostadsområde	5 300	6,6	50
Herrhagsvägen norr om norra rondellen	3 750	11,1	40
Stenhagsvägen	2 300	20,6	30 – 40
Naturstensvägen	800	18,9	40
Murstensvägen	2 500	4,8	40

Tabell 1: Tabellen visar trafikprognos för år 2040.

Trafikuppgifter för väg 55 har hämtats från Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB). Trafiksiffror för Herrhagsvägen och Stenhagsvägen har hämtats från Uppsala kommun och baseras på utförd trafikmätning. Trafiken i cirkulationsplatser och på Murstensvägen har uppskattats utifrån trafiksiffror på Herrhagsvägen. Erhållna trafiksiffror har räknats upp med Trafikverkets uppräkningsstal EVA, som här är 1,15 % för personbilar och 1,95 % för tung trafik årligen fram till prognosår 2040.

Uppsala kommun har år 2017 gjort en prognos för trafikflödet för år 2030 och 2050 där trafiksiffrorna är lägre än uppmätta trafiksiffror från år 2022. Dessa presenteras i tabellen nedan.

Gata	ÅDT 2030	ÅDT 2050
Väg 55	20 100	23 700
Herrhagsvägen mellan väg 55 och södra rondellen.	5 200	5 300
Herrhagsvägen mellan rondeller utanför planerade bostadsområde	3 000	3 000
Herrhagsvägen norr om norra rondellen	2 200	2 200
Stenhagsvägen	700	700

Tabell 2: Trafikprognos 2030 och 2050 från Uppsala kommun 2017.

Gators utformning

Detaljplanen styr inte gatornas utformning men innebär en breddning av gatumarken. Gatusektionen utökas något längs med Herrhagsvägens östra sida och Stenhagsvägens södra sida. Detta ger möjlighet till en breddning av gång- och cykelbanan i denna sträckning. Breddningen av gatumarken säkrar även anordnandet av angöringsplatser för avfallsfordon, varutransporter samt RHP till lokaler (parkeringsplatser för rörelsehindrade).



Figur 21: Illustration som visar en föreslagen gestaltning av den breddade gång- och cykelbanan samt hur kvarteret kan möta gaturummet med en generös förgårdsmark (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Inom kvarteret finns möjlighet att anlägga en kvartersgata. Ett cirka 8,5 meter brett område kan nyttjas för detta ändamål. Planunderlaget redovisar ett förslag som innehåller ett enkelriktat körfält, gångbanor på båda sidor om den körbara ytan och en möbleringszon på den södra sidan, med möjlighet till anordnande av angöringsplatser, lastfickor, RHP samt trädplanteringar. Utfart från kvartersgatan föreslås mot befintlig angöringsgata på Berthåga 11:36. Inom planområdet finns även möjlighet att ordna annan värdningsmöjlighet samt utfart mot Herrhagsvägen. För att värna trygga grannskap bör det finnas avgränsningar mellan körytor och vistelsezoner, både på förgårdsmark och bostadsgårdar. Detaljplanen förhindrar inte en sådan utformning.



Figur 22: Illustration över hur den nya föreslagna kvartersgatan kan komma att gestaltas, som en del av kvarteret men som samtidigt säkrar tillgängligheten till bostäderna i de båda kvarteren (bild: Krook & Tjäder). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs med Herrhagsvägen hör till huvudcykelnätet i Stenhagen och kan vid ett genomförande av planen breddas och därmed förbättra kopplingen till handelsområdet och stadens anslutande cykelvägar. Grusvägen öster om planområdet är en alternativ väg som kan förstärkas för att skapa en gen och trygg koppling mellan Stenhagens bostadsområden och detaljhandelsområdet i söder. Denna gång- och cykelväg har både fördelen av att vara trafikseparerad och samtidigt vara ett tryggt rörelsestråk då de nya bostäderna medför en mer levande och därmed mer socialt bevakad plats jämfört med idag.

Genom detaljplanen förbättras gång- och cykelkopplingarna kring hela kvarteret och till intilliggande målpunkter.

Kollektivtrafik

Detaljplanen reglerar inte gatumarkens utformning, den breda gatumarken gör det möjligt att vid behov anlägga en ny busshållplats längs Stenhagsvägens södra sida. Utöver det har detaljplanen ingen direkt påverkan för kollektivtrafiken förutom ett förväntat ökat underlag av resenärer.

Parkering och angöring

Angöring till planområdet föreslås ske dels från Stenhagsvägen till parkeringsgaraget i den norra delen av kvarteret, dels via en kvartersgata som delar upp kvarteret i två delar.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Med flexibla parkeringstal erbjuds fastighetsägare en reduktion av parkeringstalet vid genomförande av mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet och minskar både behov och intresse av att äga egen bil. Genom att

fastighetsägare uppmuntras till att genomföra och använda mobilitetstjänster skapas förutsättningar för ett hållbart resande samtidigt som kostnaden för nybyggnation hålls nere. Att tillämpa mobilitetstjänster för att få ett reducerat parkeringstal är frivilligt och upp till fastighetsägarna.

Utgångspunkten för aktuellt område är 8 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BOA (boarea) och 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA. Bostäderna inom kvarteret Murstenen planeras uppgå till cirka 16 375 kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea), vilket motsvarar 13 100 kvadratmeter BOA. Med planområdets läge i närhet till turtät kollektivtrafik och goda cykelförbindelser bedöms behovet utgå från parkeringstalet 7,5 platser per 1000 kvadratmeter BOA. Föreslagen bebyggelse beräknas utifrån detta, för båda kvarteren, generera ett behov av cirka 98 parkeringsplatser för bil. Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom den egna fastigheten, exakta placeringar regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör bostadsparkering i garage under mark i den norra delen av kvarteret där parkeringstalet för hela kvarteret bedöms kunna uppfyllas. Det definitiva parkeringsbehovet fastslås först i samband med bygglov utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess BOA. Då avgör kommunen vilka parkeringslösningar som kommer att godtas och hur stor reduktionen av det generella parkeringstalet blir.

Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter från bostaden. Utifrån kommunens parkeringstal för cykel beräknas behovet av cykelparkeringar uppgå till cirka 490 platser. Cykelparkeringar kommer kunna anordnas på förgårdsmark intill entréer ut mot Herrhagsvägen och Stenhagsvägen som korttidsparkeringar. En liten andel cykelparkeringar kan anordnas på bostadsgårdarna. Bostadsgårdarnas huvudsakliga syfte är dock att i första hand tillhandahålla en kvalitativ utemiljö för de boende. Väderskyddade cykelparkeringar kan anordnas i källarvåning eller i cykelrum i bottenvåning. Cykelparkeringarnas placering eller antalet platser regleras inte i detaljplanen. Med föreslagen utformning på kvartersmark uppnås tillräcklig yta för parkering av cyklar.

Tunga fordon, såsom leveranser och avfallshantering, förväntas endast behöva angöra vid Herrhagsvägen och Stenhagsvägen. Lastfickor anordnas utmed båda gatorna, vilket säkerställer tillgängligheten till lokaler och verksamheter inom kvarteret. I den södra delen av kvarteret finns även möjlighet att ordna avfallshämtning längs med den föreslagna kvartersgatan.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

Det ska finnas möjlighet att ordna RHP (parkering för rörelsehindrad) och angöra med ett längsta avstånd med 25 meter från varje entré. Detta gäller både bostäder och verksamhetslokaler. I den norra delen av kvarteret kan parkeringsplatser anordnas, i garage, så att dessa kan nås inom 25 meter från trapphus med hiss. I det södra kvarteret finns det utrymme att anordna enstaka platser för RHP på bostadsgården.

Lokaler och verksamheter i bottenvåning kan nås från RHP som anläggs längs med Herrhagsvägen och Stenhagsvägen.

En av bostadsgårdarna är underbyggd och har en annan nivå än intilliggande gång- och cykelstråk samt kvartersmark. Tillgängliga entréer kan anordnas via trapphusen.

Om dagvatten ska hanteras med markavrinning behöver anläggningar utformas på ett sätt som gör att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Stenhagen är en förhållandevis ung stadsdel, med bebyggelse uppförd från i huvudsak 1980-talet och framåt och utbyggnaden pågår fortfarande. I stadsdelen finns olika typer av bostäder, från flerbostadshus till enbostadshus, och olika upplåtelseformer är representerade. Närmast planområdet, norr om Stenhagsvägen finns flerbostadshus med hyresrätter och öster om parken Stenskogen finns bostadsrätter i både radhus och flerbostadshus.

Stenhagen ligger i anslutning till väg 55 men omges i övrigt av natur, och tillgången på park och natur är generellt god. Stadsdelen är till stora delar uppdelad i mindre bostadsområden, avgränsade av park/naturstråk som knyter ihop de olika delarna med varandra. Förskolor och skolor finns på flera platser inom stadsdelen. I nära anslutning till planområdet finns Västra Stenhagenskolan och Västra Stenhagens förskola. Skolorna ligger i Stenhagens kulturhus som också innehåller bland annat bibliotek, idrottshall, seniorrestaurang och lokaler för kulturskolan. I anslutning till skolan finns flera idrottsplaner.

Den socioekonomiska variabeln, som baseras på medianinkomst, andel arbetande/studerande och andel som har minst gymnasieutbildning, är framtagen för att ge en övergripande bild över relativa socioekonomiska förutsättningar i ett område. Den baseras på statistik för befolkning mellan 20–64 år och är från 2017. För Stenhagen varierar variabeln mellan olika delar av Stenhagen. På samma sätt varierar trångboddheten, tillgång till bil och andelen barn/unga som är idrottsaktiva mellan olika delar av stadsdelen.

Barnrättsperspektivet

Planområdet är idag en del av det bilintensiva handelsområdet i Stenhagen centrum. Det ligger dock i direkt anslutning till en park för lek och vistelse, och nära skolor, förskolor samt ytor för idrott. Omvandlingen, från handel till bostadskvarter, innebär sannolikt att fler barn kommer att nyttja planområdet och dess närmaste omgivning.

Planområdet ligger nära målpunkter som skola, bibliotek, idrottsplats, vårdcentral och kommersiell service. Ny bebyggelse föreslås med närhet till kollektivtrafik med bra bussförbindelser till Uppsala stad, vilket är positivt ur ett barnperspektiv eftersom det ger barn ökade möjligheter till en aktiv vardag med större rörelsefrihet. Närmsta skolområde, Västra Stenhagenskolan inklusive Västra Stenhagens förskola, som ligger cirka 100 meter väster om planområdet, nås via separata gång- och cykelvägar längs de större gatorna.

Detaljplanen styr inte friytornas detaljerade utformning men möjliggör en helt bilfri bostadsgård i den norra delen av kvarteret. Därmed finns utrymme och möjlighet att skapa en trevlig gårdsmiljö med lek och utrymme för social samvaro. Planen reglerar även att bostadsgården i den södra delen av kvarteret ska utformas för lek, utevistelse och plantering, och därmed inte för parkering. Enstaka platser för RHP och angöringsytor till entréer med exempelvis taxi eller flyttbilar kan dock behöva anordnas.

För båda bostadsgårdarna möjliggör detaljplanen avgränsningar som tydliggör vilka ytor som är privata och offentliga, vilket bidrar till en ökad trygghet vid bostadsgårdarna. Genomgående entréer underlättar för de boende, särskilt barn, att använda gårdarna och det angränsande parkområdet. Barn kan röra sig fritt på bostadsgårdarna och nå parken Stenskogen utan att behöva korsa större bilvägar. Vid den södra bostadsgården kan barn komma i kontakt med trafik på grund av den föreslagna kvartersgatan, det är därför viktigt att bostadsgården har en tydlig avgränsning mot kvartersgatan.

Naturområdet i anslutning till bostadshusen är av stort värde för barnen eftersom det, förutom lekvärderna, även bidrar till återhämtning, skugga och svalka.

Äldreperspektivet

Planområdet är idag en del av det bilintensiva handelsområdet i Stenhagen. Med ett genomförande av detaljplanen uppförs fler bostäder centralt i Stenhagen med gångavstånd till handel och service, kollektivtrafik och grönområden. Detta kan bidra till att äldre som inte kan eller vill vara beroende av bil väljer att bo i denna del av Stenhagen.

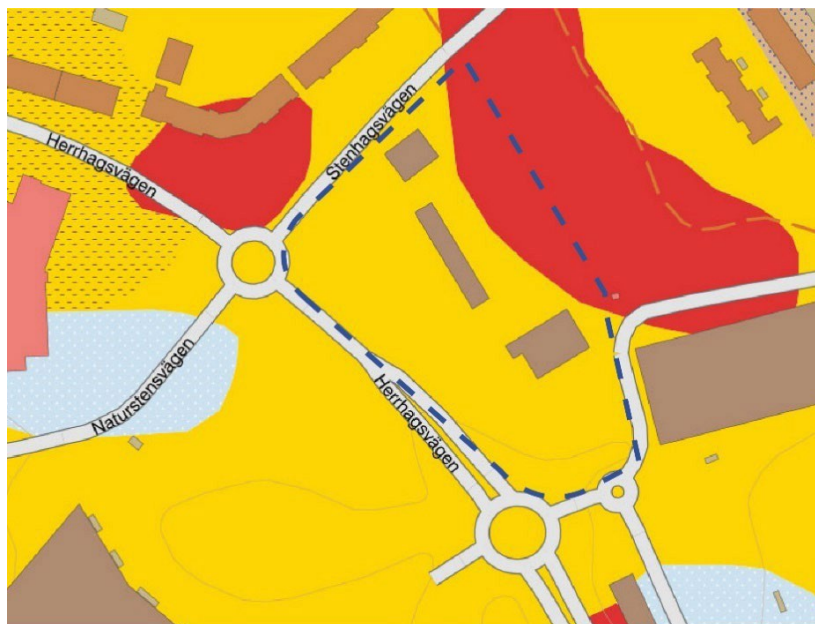
Mark och geoteknik

Enligt Statens geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet till största del av glacial lera. Berg i dagen förekommer nordost inom området.

Markförhållandena har undersökts i en miljö- och geoteknisk utredning (Bjerking, 2017). Marknivån inom området är relativt plan och varierar vid det nuvarande torget i den norra delen från +30,9 meter till +30,1 (RH2000) i den södra delen mot Murstensvägen. Större delen av planområdet har idag ett hårdgjort ytskikt mestadels bestående av asfalt. Utredningen visar att jordlagerföljden i allmänhet överst består av ett lager fyllning överlagrande lera ovan friktionsjord vilandes på berg. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,3 meter och 0,9 meter. Dess innehåll varierar i allmänhet mellan sand och grus men utanför de hårdgjorda ytorna innehåller den även lera och mulljord. Lerans mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0,6 meter och 3,2 meter. Leran utgörs överst av torrskorpelera nertill cirka 2 meters djup under markytan. Friktionsjordens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0 och 4,5 meter.

Bedömningen är att den nya bebyggelsen inte bör grundläggas direkt på förekommande fyllning och/eller lera. För att undvika detta krävs någon typ av åtgärd, till exempel urskiftning eller pålning. Om källare eller underjordiskt garage byggs under grundvattenytan behöver konstruktionen utformas vattentät. En tillfällig grundvattensänkning under byggskedet kommer då att erfordras. En eventuell dräneringsledning bör då läggas på en anpassad nivå så att en permanent

grundvattensänkning inte sker. Vid tillfällig grundvattensänkning krävs tillstånd för vattenverksamhet som hanteras av länsstyrelsen.



Figur 23: Utsnitt ur SGU:s jordartskartering. Planområde markerat med blå streckad linje. Gul färg indikerar glacial lera, röd färg indikerar urberg.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet ingår i ett avrinningsområde med avrinning mot Hågaån, två ytliga rinnvägar går i nord-sydlig riktning genom området. En rinnväg går i den västra delen längs med befintlig gräsyta intill Herrhagsvägen. Den andra rinnvägen går längs gång- och cykelvägen i planområdets östra del. Rinnstråken samlas upp i planområdets sydvästra del och går vidare i Herrhagsvägen söderut.

Hågaån har idag måttlig ekologisk status med hänsyn till kvalitetsfaktorerna övergödning och konnektivitet och morfologi. Näringsämnen och/eller kiselalger är klassificerad till sämre än god status till följd av höga närsaltshalter. Vattenförekomstens konnektivitet och morfologi är bedömd till sämre än god på grund av fysiska ingrepp och vandringshinder. Kvalitetskrav för Hågaån är god ekologisk status.

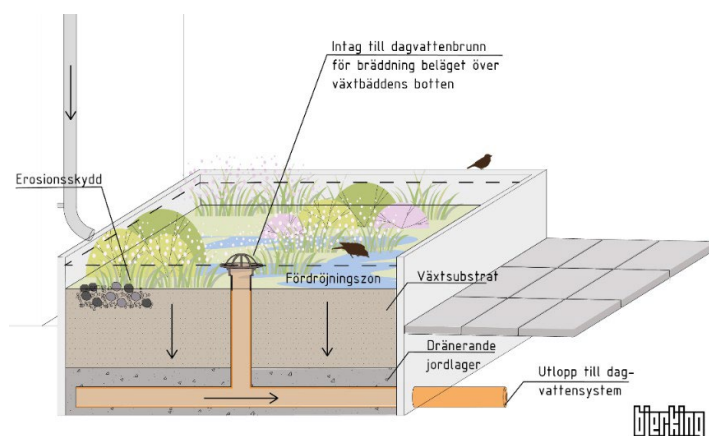
Hågaån uppnår ej god kemisk status med avseende på att uppmätta halter för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PDBE) i fisk har överskridit gränsvärdet för biota. Kvalitetskravet för Hågaån är god kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav har satts för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet som föreslår olika dagvattenlösningar. Utredningen och de föreslagna lösningarna följer den kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB tagit fram. Enligt denna ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra en marginell ökning i dagvattenflödet och en ökad halt näringsämnen om inga åtgärder för fördröjning eller rening av dagvatten vidtas. För att uppnå Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer för dagvattenhantering krävs att 20 millimeter nederbörd kan fördröjas och renas. Inom planområdet motsvarar detta totalt 120 kubikmeter dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås i form av ett svackdike, regnbäddar och skelettjordar, för att minska flödes- och föroreningsbelastningen från området innan avledning till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten från förgårdsmark och takytor som lutar ut mot förgårdsmark föreslås hanteras i regnbäddar.

Med föreslagen dagvattenhantering inom området uppnås erforderlig fördröjningsvolym och föroreningsbelastningen till recipienten förväntas att minska jämfört med idag. Planen bedöms därför inte försämma, utan förbättra, möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.



Figur 24: Illustration över hur en regnbädd fungerar (bild: Bjerking).

Dagvatten från den nya infarten från Stenhagsvägen och vändplanen i nordost föreslås ledas mot regnbädd söder om asfaltsytan. I den östra delen av fastigheten planeras en grässlänt att anläggas. Dagvatten från gårdsytor och takytor som lutar in mot bostadsgården kan hanteras i grässlänten vilken anläggs med en skålad yta i släntens lägsta punkt. En mindre del av takytor och gårdsytor föreslås avledas till regnbäddar. Dagvatten från kvartersgatan kan hanteras i skelettjordar. Kvartersgatan behöver skevas söderut så att vattnet tillåts rinna mot den sida av gatan där skelettjordar är placerade. Då dagvatten från körytor förväntas innehålla höga föroreningshalter är det särskilt viktigt att detta dagvatten leds till en dagvattenanläggning med fokus på rening, som exempelvis skelettjordar. Totalt kan dessa principlösningar fördröja och rena 120 kubikmeter dagvatten.



Figur 25: En upphöjd regnbädd som renar och fördröjer dagvatten i stadsmiljö (foto: Bjerking).

För att säkerställa att dagvatten inom planområdet omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i senare skeden av byggprocessen. Det är viktigt att efter byggnation säkerställa nödvändigt underhåll och skötsel för att fortsatt bibehålla att en erforderlig fördröjningsvolym och en reningseffekt uppnås. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ökande föroreningar till recipienten.



Figur 26: Åtgärdsförslag enligt dagvattenutredningen (Bjerking, 2022). Regnbäddar med gul markering redovisar den totala ytan som behövs, regnbäddarna kan delas upp i mindre regnbäddar jämnt fördelat på förgårdsmarken.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom eller i anslutning till något vattenskyddsområde. Området är inte identifierat i Uppsala kommuns känslighetskarta för grundvatten för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Detta betyder att inga särskilda åtgärder behöver vidtas vid grundläggning och schaktning samt vid anordnande av dagvattenanläggningar inom planområdet. Grundvattenytans nolltrycksnivå ligger på cirka +28,0 meter, det vill säga på cirka 2,3 meters djup under befintlig markyta (Bjerking, 2017). Utifrån den geotekniska utredningens resultat bedöms markens infiltrationsförmåga som låg.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för

riskerna att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Föreslagna åtgärder

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförs kommer det rena dagvatten från körytor som parkeringar och liknande att renas i högre grad än i befintlig situation. Planen bedöms förbättra möjligheterna för recipienten att uppnå MKN.

Översvämning

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kapitel 36 § har en fastighetsägare ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Det är viktigt att höjdsättningen av planområdet görs utifrån att risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning minimeras. Direkt vid husvägg kan mark hårdgöras med plattor för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Utanför bör markytan luta 2 % de tre första metrarna och därefter kan marken ha en nivåskillnad på 1–2 centimeter per meter för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnader samt garagedfarter bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa innan de rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur området. Hänsyn till dessa aspekter måste tas i den kommande projekteringen.

Dagvattenutredningen visar att en del av marken intill befintlig byggnad riskerar att översvämmas vid extrema regn i dagsläget. Detta område utgörs av en lastplats med ramp som ligger lägre än omkringliggande mark. Inom denna del skulle vatten kunna ansamlas. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer inte rampen finnas kvar och vatten kommer att kunna rinna vidare söderut via den sekundära avrinningsvägen mot Herrhagsvägen.

Dagvattenutredningen visar att de planerade byggnadernas placering inte hindrar vatten från att kunna rinna till avrinningsstråken. Vattnet kommer kunna rinna runt byggnaderna och följa huvudstråken längs Herrhagsvägen samt gång- och cykelbanan i öster. Planerad utformning inom planområdet bedöms inte medföra några risker för översvämning inom eller utanför utredningsområdet. I den framtagna dagvattenutredningen har en nederbörd motsvarande ett 100-årsregn använts i beräkningarna.

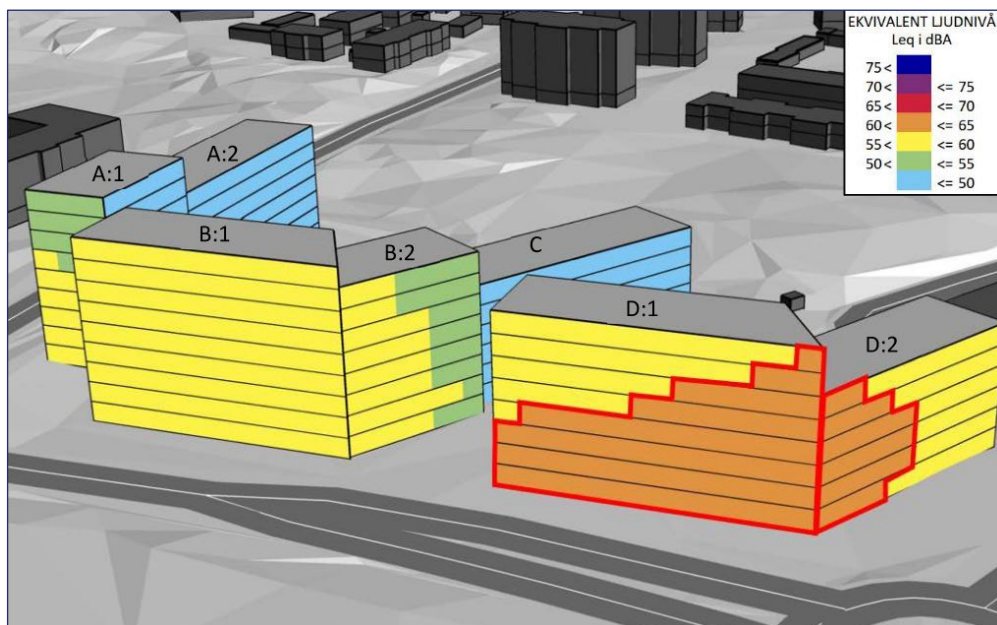
Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i ett läge nära vägar och ett större handelsområde. Planområdet berörs framför allt av trafikbuller från Herrhagsvägen, Stenhagsvägen samt från Murstensvägen. Väg 55 ligger söder om Stenhagen, en vältrafikerad led in till Uppsala från Sala, Västerås och Enköping.

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram (Efterklang, 2023). Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det gällande regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen.

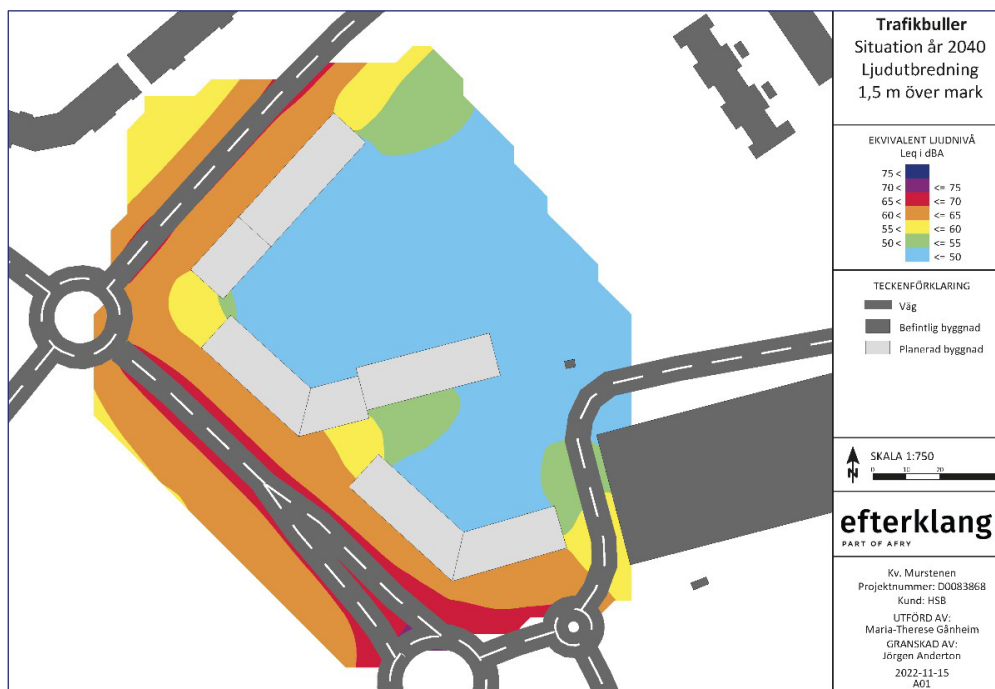
Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalentljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalentljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.



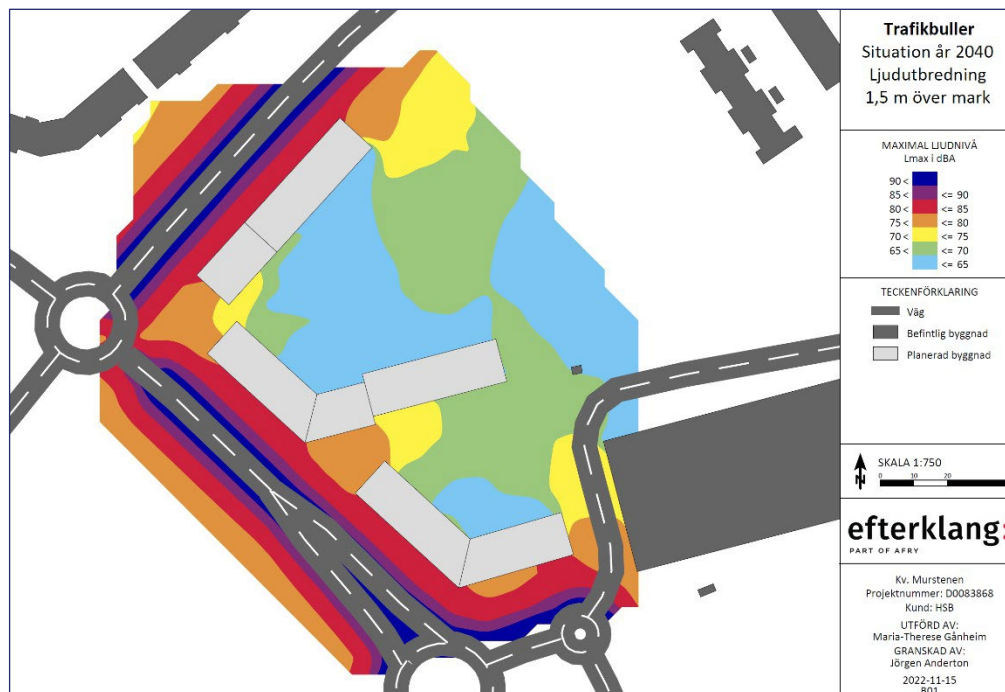
Figur 27: Uppmätta bullernivåer för den föreslagna bebyggelsen. Delar av byggnader som behöver genomgående eller små lägenheter är rödmarkerade (Efterklang, 2023).

Bullerutredningen visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids på de södra och västra fasaderna i det södra kvarteret som vetter mot Herrhagsvägen och Murstensvägen. Riktvärdena uppfylls om bostäderna i den berörda delen utformas med genomgående planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot innergården som uppfyller riktvärdena för ljuddämpad sida. Alternativt kan mindre bostäder, det vill säga lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter, placeras mot dessa vägar då ljudnivån inte överskrider 65 dBA.

Gemensamma uteplatser kan anordnas på de rymliga innergårdarna i bullerskyddade lägen. Innergårdarna är omslutna av byggnader i söder, väster och norr, i öster öppnar gårdarna upp sig mot parkområdet Stenskögen. Beräknad ekvivalent ljudnivå och maxnivå ligger under riktvärdena för ljudnivå vid uteplats.



Figur 28: Illustration som visar ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån trafikmängder enligt framtidsscenariot 2040 (Efterklang AB, 2023).



Figur 29: Illustration som visar maximala ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån trafikmängder enligt framtidsscenariot 2040 (Efterklang AB, 2023).

En kylmedelskylare på intilliggande fastighet Berthåga 11:36 (sydost om planområdet) beräknas överskrida Boverkets riktvärde för verksamhetsbuller. Utredaren rekommenderar att den kontrolleras i ett senare skede och, vid behov, åtgärdas med

lokala bullerskyddsåtgärder. En lokal bullerskyddsåtgärd runt kylmedelskylaren är sannolikt tillräckligt för att kvarteret Murstenen ska klara riktvärden för verksamhetsbuller. Dimensionering av bullerskydd sker efter kontrollmätning.

Bensinstation

I nära anslutning till planområdet, på motsatt sida om Herrhagsvägen, finns en drivmedelsstation. År 2017 genomfördes en riskutredning för Berthåga 50:1 (Briab, 2017) med anledning av planområdets närhet till bensinstationen.

Genomförda beräkningar visar att risknivåerna till följd av olycka med farligt gods är acceptabelt låga vid jämförelse med kvantitativa acceptanskriterier. Risken förknippad med olycka på befintlig bensinstation i angränsande fastighet kan hanteras genom införande av ett skyddsavstånd på 15 meter mellan lossningsplats och planerad bebyggelse. Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) vägledning om hur lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor med tillhörande föreskrifter kan uppfyllas på nya bensinstationer, anger ett rekommenderat avstånd på 25 meter mellan lossningsplats förtankfordon och bostäder. Detaljplanen uppfyller båda dessa avstånd.

Övriga riskkällor som har identifierats har kunnat avskrivas då deras bidrag till planområdets risknivå har bedömts vara acceptabelt låga.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet enligt länsstyrelsens EBH-stöd. År 2017 utfördes en miljö- och geoteknisk utredning på området, (Bjerking, 2017). I två provpunkter påvisades PCB-halter högre än Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Därför behöver en avgränsning av föroreningen göras i de berörda punkterna innan markarbeten påbörjas samt att efterbehandling utförs innan eller i samband med anläggningsarbeten. I övriga analyserade prover var samtliga analyserade ämnens halter under riktvärdet för känslig markanvändning.

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns det cirka 50 meter väster om planområdet ett identifierat objekt utan riskklass med primär bransch drivmedelshantering, se rubrik *Bensinstation* ovan. Cirka 100 meter sydost om planområdet finns det ett annat identifierat objekt utan riskklass med primär bransch *Verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel* och sekundär bransch *Ytbehandling av trä*. Enligt länsstyrelsens objektsammanfattning är det okänt om halogenerade lösningsmedel har använts på platsen i fråga. Den potentiella föroreningen har inte heller undersökts. Golder Associates utförde 2007 en miljöteknisk markundersökning av intilliggande fastigheter i sydost inför nybyggnationen av affärslokaler. Utredningen påvisade förhöjda halter av koppar, PAH och aromater. Enligt länsstyrelsens objektsammanfattning har åtgärder i form av saneringsarbete för att uppfylla riktvärdena för en mindre känslig markanvändning utförts.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att kompletterande provtagning med avseende på halogenerade lösningsmedel inte behöver utföras. Detta med beaktande av avståndet om cirka 100 meter till det potentiellt förorenade området samt att varken länsstyrelsen eller miljöförvaltningen kunnat bekräfta att dessa kemikalier använts på platsen.

Påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljöförvaltningen, Uppsala kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kapitlet 11 §.

Dags- och solljus

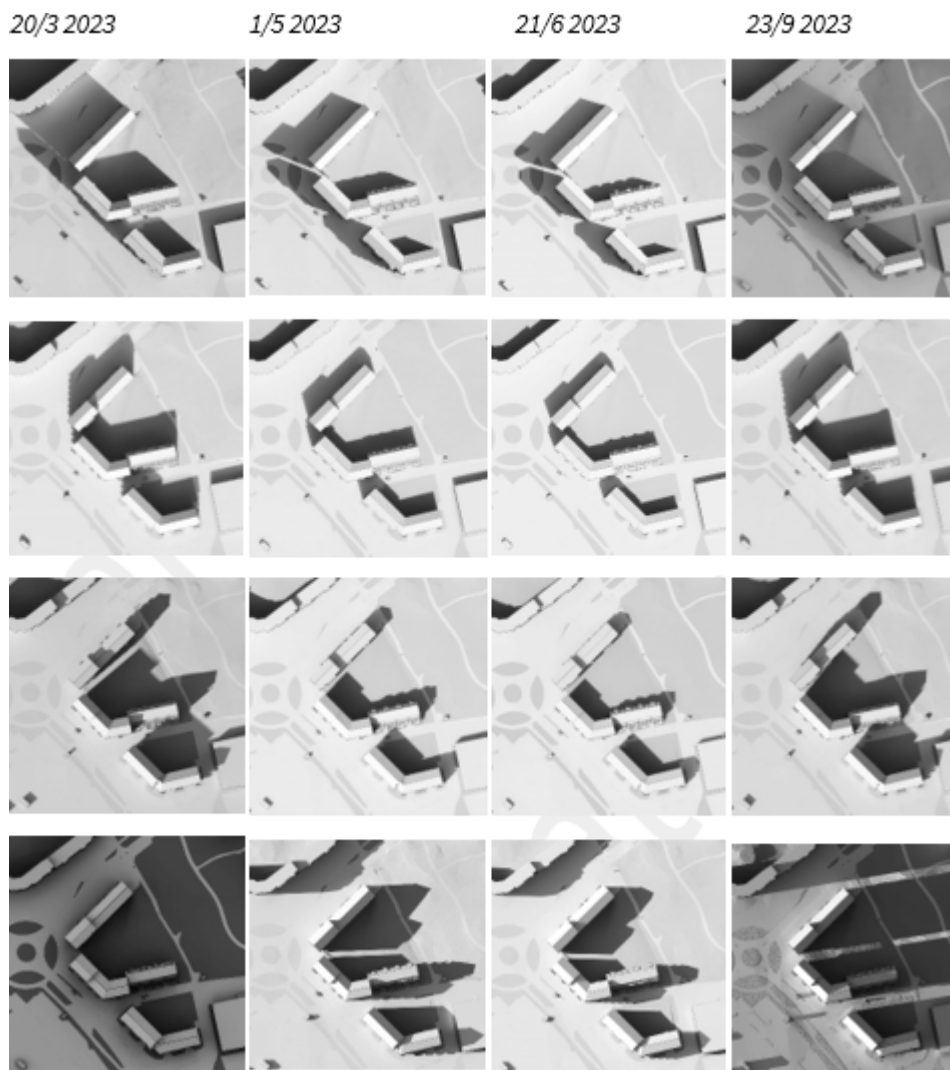
Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram. Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

Alla lägenheter i den planerade bebyggelsen förväntas ha goda möjligheter att klara kraven gällande dagsljus. De rödmarkerade punkterna i bilden nedan visar de mest kritiska lägena gällande dagsljus. Men även i dessa lägen finns förutsättningar att klara kraven då byggnaderna har en relativt öppen vinkel vilket gynnar dagsljusförhållandena i bostäderna.



Figur 30: Illustrationen visar de lägen, rödmarkerade ytor, som kan vara kritiska för att uppnå kraven på dagsljus (bild Krook & Tjäder).

En solljusstudie har tagits fram av byggaktörernas arkitekter. Dessa visar att de nya bostadsgårdarna kommer vara solbelysta under större delen av dagen från sen vår till tidig höst. Den södra delen av kvarteret har något sämre förutsättningar då byggnaden i söder skymmer gården under delar av året. Konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.



Figur 31: Bilderna ovan visar framtagna solstudier för de nya kvarteren vid olika tidpunkter på året samt för flera tillfällen under dagen. Lodrätt visas solstudien med olika tider på dagen klockan 9, klockan 12, klockan 15 och klockan 18 (bild: Krook & Tjäder).

Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från år 2020 i Uppsala och Stockholms län. Luftföroreningshalter har med hjälp av spridningsmodeller beräknats för hela det geografiska området. De beräknade värdena jämförs med miljö kvalitetsnormen för utomhusluft och det nationella miljö kvalitetsmålet *Frisk Luft*. Kartläggningen avser situationen år 2020 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalår. Det exkluderar effekter av minskad trafikmängd och bättre luftkvalitet till följd av restriktionerna under coronapandemin. Halterna gäller två meter över mark eller gata. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2). Uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

Den nya bebyggelsen ligger längs med en vältrafikerad huvudgata, Herrhagsvägen. Då gaturummet är ett öppet gaturum som saknar bebyggelse mot gata på intilliggande

fastigheter bedöms luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och miljömålet *Frisk luft* överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte försämrats i samband med ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Översvämningar

Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i angränsande vattendrag. Förutsatt att området höjdsätts så att dagvatten vid skyfall kan avrinna mot omgivande avrinningsstråk finns ingen översvämningsrisk, se mer under rubriken *Vattenmiljö*.

Radon

I samband med den miljö- och geotekniska utredningen genomfördes mätningar av radon. De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller låga till höga radonhalter. Marken klassificeras därför som högradonmark, på grund av de högt uppmätta värdena, vilket medför att planerad byggnation ska utföras radonsäkert.

Brand

För att brandförsvaret ska kunna säkerställa en alternativ utrymningsväg finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden ha viss tillgänglighet och utformning. Det innebär till exempel att det alltid och över tid ska finnas plats avsedd för räddningstjänstens behov. Det kan vara antingen genom uppställningsplatser för stegfordon eller att byggnader uppförs med brandsäkra TR1- eller TR2-trapphus. Möjligheten att tillhandahålla branduppställningsplatser för utrymning på allmän plats inom eller vid planområdet är begränsad eftersom den kommunala marken behöver inrymma flera funktioner som inte är möjliga att ordna på annat sätt. Bebyggelsen inom planområdet avses att uppföras med TR2-trapphus.

Om byggnader uppförs med TR2-trapphus ska brandförsvaret ha möjlighet att ställa upp sina fordon inom 50 meter från angreppsväg. Eftersom innergården i den norra delen av kvarteret ska underbyggas med garage så måste det säkerställas att det tydligt framgår vilken maximal belastning gårdsbjälklaget tål om brandförsvarets fordon ska köra in på innergården. Brandförsvaret har tunga fordon och de används som arbetsplattform vid bränder även om de inte behövs för utrymning. Bjälklagets begränsningar ska alltid skyltas tydligt med förbudsskylt vid infarten till bjälklaget.

Uppsala kommun har ett pågående arbete med en släckvattenplan/vägledning. Vid händelse av brand kan släckvatten komma att samlas upp för att förhindra att det sprids till omgivningen. Den aktuella platsen ligger inte inom ett tillrinningsområde till Uppsala- och Vattholmaåsarna och har klass 2 i SGU:s sårbarhetskarta. Klass 2 motsvarar områden med svår eller måttligt genomsläppliga jordar utan kända magasin.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Det bör också vara möjligt att källsortera upp till 10 fraktioner i eller i närheten av bostaden. Från och med 2024 tar Uppsala Vatten och Avfall AB över ansvaret för insamling av förpackningar från hushållen, och kommer att införa fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor. Exploatören ansvarar för att säkerställa att det finns tillräcklig yta inom fastigheten för fastighetsnära insamling av förpackningar.

Avfallshämtning för de nya flerbostadshusen föreslås i huvudsak ske vid angöringsfickor längs med Herrhagsvägen och Stenhagsvägen. I den södra delen av kvarteret finns även möjlighet att ordna avfallshämtning längs med den nya kvartersgatan. Dessa lösningar innebär att avfallshämtning kan ske utan backrörelser inom hela planområdet.

Återvinningsstation för sortering av avfall med olika fraktioner finns på intilliggande fastighet Berthåga 45:3 strax väster om planområdet. Exploatören kan inte minska ner eller ersätta den fastighetsnära insamlingen med hänvisning till den närliggande återvinningsstation.

El

Planområdet försörjs med el via Vattenfalls nät. Det finns en nätstation öster om gångvägen i den södra delen av parkområdet. Vattenfall har en ledningsrätt för nätstationen. Genom ledningsrätten passerar en befintlig gång- och cykelbana. Nätstationen behöver förstärkas och ersättas med en större anläggning. För att gång- och cykelbanan ska kunna finnas kvar när en större nätstation installeras så planläggs en större yta än enbart den befintliga ledningsrätten som E-område. Tillfart till E-område bedöms vara tillgodosedd eftersom tillfart kan ske via gång- och cykelbana planlagd som allmän plats.

Värme

Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med denna bestämmelse är att säkra utrymme för gång och cykeltrafik längs Herrhagsvägen och Stenhagsvägen samt angöring till planerade bottenvåningslokaler. Användningen är även flexibel för eventuella framtida förändringar i utformningen av Herrhagsvägen och Stenhagsvägen.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Bestämmelsen GCVÄG är allmän plats avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik. Marken som planläggs med GCVÄG blir en förlängning av den gång- och cykelväg som går genom parkstråket öster om bostadsgården. Gång- och cykelvägen är en del av det lokala cykelnätverket i Stenhagen som kopplar samman bostadsområdena med handelsområdet.
PARK	<i>Park</i> Bestämmelsen säkerställer allmän plats mellan parkområdet i öster och det nya bostadskvarteret.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Detaljplanens syfte är att utveckla Stenhagen med fler bostäder. Användningen avser olika typer av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, träningsbostäder och liknande. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, och miljöhus för flerbostadshus.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****C***Centrum*

Centrumverksamhet möjliggörs med syfte att förstärka stadsdelsnoden Stenhagen och bidra till ett ökat serviceutbud som medför liv och rörelse längs med Herragsvägen. Användningen är bred och möjliggör många olika verksamheter som exempelvis butiker, restauranger, kaféer, gym och andra verksamheter som ligger centralt och ska vara lätta att nå.

E₁*Transformatorstation*

Den befintliga stationen strax norr om Berthåga 11:36, inom parkmark, planläggs som område för transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**gc-väg₁*Gång- och cykelväg*

Bestämmelsen syftar till att förtydliga och säkerställa en förbättrad gång- och cykelväg inom parkmarken, där nuvarande gångväg går.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

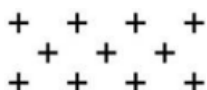
Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark och garage under mark.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett delvis nedgrävt parkeringsgarage under bostadsgården. Gården får ovan parkeringsgaraget tak endast bebyggas med mindre komplementbyggnader som till exempel växthus, lekstuga, redskapsbod och liknande byggnader. Andra anläggningar än byggnader som uteplatser och lekplatser får också anläggas. Syftet är att hålla gården öppen mot parken i öster och säkerställa gröna, bilfria bostadsgårdar för nära utevistelse.



Marken får inte förSES med byggnad

Bestämmelsen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till gatan och säkerställer förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Förgårdsmarken kan utnyttjas för cykelparkering eller andra entréfunktioner, utan att ta i anspråk utrymme på allmän plats. Marken vid infarter och mark avsedd för möjlig kvartersgata får inte heller förSES med byggnad. Prickad mark används även för att reglera att tillräckliga ytor för dagvattenhantering säkerställs.



Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av mindre komplementbyggnader på den södra delen av kvarteret. Andra anläggningar än byggnader får också anordnas.

S₁

Byggnadens bottenvåning ska till minst 20 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att stärka stadsdelsnoden i Stenhagen och bidra till liv och rörelse i och längs med de nya kvarterens bottenvåningar. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller kafé. Det kan även vara en utställningslokal eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt.

S₂

Byggnadens bottenvåning ska till minst 40 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att stärka stadsdelsnoden i Stenhagen och bidra till liv och rörelse i och längs med de nya kvarterens bottenvåningar. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller kafé. Det kan även vara en utställningslokal eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt.

S₃

För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mer bullerutsatta delarna i den södra delen av kvarteret.

h₁+0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till angränsande bebyggelse norr om Stenhagsvägen genom att reglera nockhöjden. De olika höjderna bidrar till att skapa variation i kvarteret. Avsikten är att möjliggöra byggnader i fem till sju våningar. Höjden möjliggör för byggnader i trästomme samt bottenvåningslokaler med dagens takhöjdsstandard. Nockhöjdsbestämmelsen på den norra gården syftar till att möjliggöra anläggandet av ett delvis undergrävt garage. Garagets nockhöjd regleras för att säkra att nivåskillnaden mellan kvartersmark och allmän plats inte blir för stor.

n₁

Marken är avsedd för plantering, dagvattenhantering och entréytor.

Bestämmelse syftar till att säkerställa möjlighet att anordna generösa entréytor med plats för korttidsparkering av cyklar för boende och besökare samt ytor för grönska och lokalt omhändertagande av dagvatten.

n₂

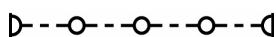
Marken ska vara genomsläpplig och är avsedd för plantering och dagvattenhantering.

Delar av den prickade marken säkerställs med denna bestämmelse att dessa ytor ska vara genomsläppliga för att kunna hantera dagvatten från kvartersmarken. Dagvattenhanteringen kan här lösas med svackdiken eller så kallade regnbäddar.

n₃

Marken är avsedd för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering

Bestämmelsen syftar till att säkra förekomsten av kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Bostadsgården utformas för de boendes möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek samt för grönska med planteringar och växtlighet. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn. En del av marken får även användas för angöring med nyttofordon och enstaka parkeringsplatser för personer med rörelseförhinder.



Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter mot delar av de mer trafikerade gatorna Herrhagsvägen, Stenhagsvägen och Murstensvägen.

o₁0,0

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen reglerar taklutningen till en minsta vinkel av 20 grader. Kombinerat med bestämmelse om största takvinkel och angivennockhöjd syftar detta till att begränsa byggnadens höjd och att taken inte utformas helt platta. Byggnaden inne i kvarteret, längs den föreslagna kvartersgatan, omfattas inte av bestämmelse om minsta takvinkel.

f₁

Balkong får kraga ut maximalt 1,6 meter över prickad mark. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över prickad mark som angränsar till allmän plats.

Det ska vara möjligt att anordna balkonger på fasader mot allmän plats. Bestämmelsen säkerställer fri passage under balkongerna vilket skapar goda förutsättningar för utformningen av förgårdsmarken med planteringar och cykelparkeringar.

f₂

Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård.

Bestämmelsen syftar till att göra kvarteret levande med flera framsidor som öppnar upp sig mot det allmänna gaturummet. Genomgående entréer säkrar en god tillgänglighet till bostadsgårdarna. En koppling till bostadsgården från trapphuset är viktig av tillgänglighetsskäl för att barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva gå ut på gatan och runda kvarteren.

f₃

Byggnad får kraga ut maximalt 2 meter över marken. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över marken.

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt för byggnaderna att kraga ut mot det kvarterstorg som tillskapas mot cirkulationsplatsen i det norra kvarteret. De utkragande delarna av byggnaderna kan bidra till en ombonad känsla på platsen och även ge visst väderskydd.

f₄

Komplementbyggnader får sticka upp utöver angiven nockhöjd samt ha en högsta nockhöjd om 4 meter.

Bestämmelsen möjliggör uppförande av komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 4 meter på marken ovan parkeringsgaragets terrassbjälklag.

f₅

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.

Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd för komplementbyggnader.

f₆

Fyllning som överskrider angiven högsta nockhöjd för parkeringsgaragets tak är tillåten.

Bestämmelsen syftar till att medge ett tillräckligt djupt jordlager ovan parkeringsgaragets tak för att möjliggöra grönska, planteringar och växtlighet.

f₇

Terrassbjälklaget är avsedd för utevistelse, lek, plantering och dagvattenhantering. Får inte användas för parkering.

Bestämmelsen syftar till att säkra förekomsten av kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Bostadsgård på garagets terrassbjälklag utformas för de boendes möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek samt för grönska med planteringar och växtlighet. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn.

Bestämmelsen säkerställer även att till exempel växtbäddar, planteringslådor, murar och lekredskap som behövs för att uppnå syftet med bestämmelsen får finnas ovan garagets terrassbjälklag.

e₁

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgården i den norra delen av kvarteret.

e₂

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgården i den södra delen av kvarteret.

e₃

Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.

Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största area på 20 kvadratmeter för att hindra att större byggnadsvolymer uppförs på bostadsgårdarna. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdarnas utformning och bidrar till möjligheten att tillskapa mindre rumsbildningar som ger förutsättningar för fler sällskap att vistas på gården samtidigt.

a₁

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförening har avhjälpts (sekundär egenskapsbestämmelse gäller fram till användningsgräns).

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförening har avhjälpts.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Berthåga 50:1 ägs av Uppsala Berthåga 50:1 AB, dotterbolag till Nordika Fastigheter AB, och Berthåga 11:33 ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Byggaktörerna avser anordna ett parkeringsgarage i den norra delen av kvarteret som även ska försörja den södra delen av kvarterets behov av parkeringsplatser. Det behöver skapas en gemensamhetsanläggning för den yta som avses nyttjas som infart till garaget och parkeringsplatser i garaget, för att säkra för hela kvarterets parkeringsbehov. En gemensamhetsanläggning kan även komma att upprättas för att säkra tillgång till kvartersgatan.

Det finns en gemensamhetsanläggning (Berthåga GA:25) för väganslutningen vid planområdets södra del. Berthåga 50:1 ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som flera fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat, utan den följer med fastigheten vid försäljning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala.

Servitut och rättigheter

I den östra delen av planområdet, på Berthåga 11:33, finns en befintlig ledningsrätt (0380-2014/35.1). Ledningsrätten planläggs som transformatorstation (E₁).

Fastighetsägaren till Berthåga 50:1 avser att upprätta ett avtalservitut med fastighetsägaren till Berthåga 11:36 för att säkra fortsatt nyttjande av befintlig väganslutning mot Murstensvägen.

Markavvattningsföretag

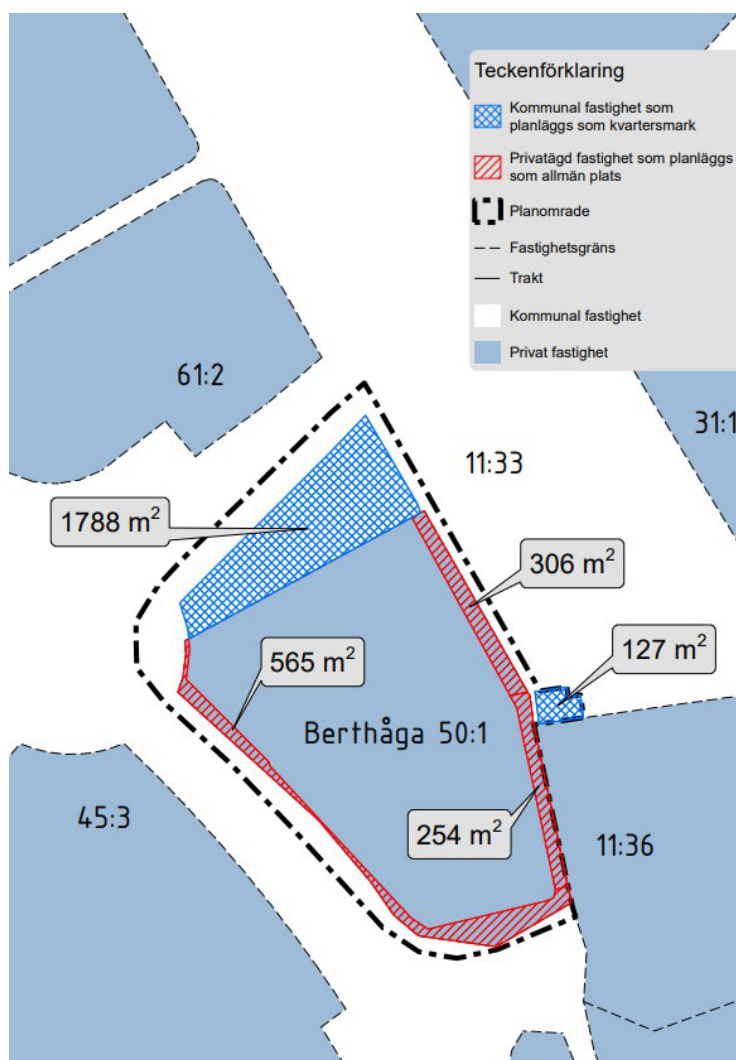
Planområdet ingår i båtadsområdet för dikesföretaget Österby-Kvarnbo. Båtadsområdet är cirka 32 hektar stort och upprättades 1952. Dåvarande markanvändning för området var jordbruksmark. Eftersom dagvattnet från

planområdet inte avrinner västerut, i varken ledningsnät eller ytligt, bedöms detaljplanen inte påverka dikningsföretaget.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen innebär en omstrukturering av allmän plats och kvartersmark. Mark som enligt gällande detaljplan (Detaljplan för Stenhagens centrum, etapp 2) är planlagd som allmän plats TORG kommer att övergå till kvartersmark och till Uppsala Berthåga 50:1 AB:s, dotterbolag till Nordika Fastigheter AB, ägo. Likaså kommer kvartersmark som idag ägs av Uppsala Berthåga 50:1 AB övergå till allmän plats GATA, GCVÄG och PARK och kommunens ägo. Fastighetsregleringar medför en ersättningsfråga.

Allmän plats som i gällande detaljplan utgörs av torg omfattar 1 836 kvadratmeter. Mark som idag är kvartersmark som övergår till allmän plats omfattar totalt 1 125 kvadratmeter varav 306 kvadratmeter regleras övertill PARK och 819 kvadratmeter regleras till GATA samt GCVÄG.



Figur 32: Illustration över mark som övergår till allmän plats respektive kvartersmark.

Överenskommelse om fastighetsreglering hanteras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att

detaljplanen genomförs med ett exploateringsavtal framgår under rubrik *Exploateringsavtal*.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen 2017 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- IP-Only AB
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Dagvattenåtgärder planeras på kvartersmark innan det kopplas vidare ut på det allmänna dagvattennätet. Med föreslagen dagvattenhantering inom området uppnås erforderlig fördröjningsvolym. Föroreningsbelastningen till recipienten förväntas att minska jämfört med idag. Planen bedöms därför inte försämra, utan förbättra, möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

För att säkerställa att dagvatten inom området omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym säkerställs och en reningseffekt bibehålls. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ett ökat föroreningsbidrag till recipienten.

Detaljerad beskrivning av hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske för att planen inte ska strida mot miljökvalitetsnormerna finns under avsnittet *Vattenmiljö*.

Biotopskydd

Detaljplanens genomförande förutsätter att den trädrad som idag finns på torgytan kan tas ner för att ge plats för bebyggelsen. Trädrader om minst fem träd kan klassas som en trädallé och omfattas av det generella biotopskyddet om de står längs med en

väg eller i ett i övrigt öppet landskap. För att trädraden ska omfattas av biotopskydd ska även en övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år.

Aktuell trädrad består av fler än fem träd. En övervägande del av trädraden bedöms inte vara vuxna träd, trädraden omfattas således inte av biotopskydd.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras genom att exploatörerna erlägger en exploateringsersättning. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Ersättning regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägare till fastigheten Berthåga 50:1.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Exploatören planerar byggstart till fjärde kvartalet 2026.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsad.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Uppsala Vatten ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har inför antagandet upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat fördelningen av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för anordnande av allmän plats samt de mark- och fastighetsregleringar som krävs för planens genomförande. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder på allmän plats.

Kommunens åtagande på allmän plats avser följande:

- Åtgärder på Herrhagsvägen, Stenhagsvägen och Murstensvägen
- Gång- och cykelväg mot Stenskogen
- Övriga anläggningar
- Ledningsflytt
- Undersökningar och dispenser

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, fastighetsbildningslagen och anläggningslagen.

Miljöbalken

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillståndet prövas av mark- och miljödomstolen.

Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort fornlämning.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel kontrollmätning av verksamhetsbuller från en kylmedelskylare på intilliggande Berthåga 11:36.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning har upprättats, daterad 2017-03-09. Sammantaget visar behovsbedömningen att intentionen i detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms bidra till en positiv utveckling av stadsdelen. Underförutsättning att detaljplanen tar hänsyn till bland annat trafikbuller och närliggande bensinstation bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett yttrande om behovsbedömningen, daterat 2017-03-28, att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om granskning tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Fornlämning Läby 107:2 är undersökt och borttagen inom planområdet. Ett genomförande av planens anses inte påverka kulturmiljön negativt.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra en marginell ökning i dagvattenflödet och en ökad halt näringsämnen om inga åtgärder för fördröjning eller rening av dagvatten vidtas. Inom planområdet motsvarar detta totalt 120 kubikmeter dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås i form av svackdike, regnbäddar och skelettjordar, för att minska flödes- och föroreningsbelastningen från

området innan avledning till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten från förgårdsmark och takytor som lutar ut mot förgårdsmark föreslås hanteras i regnbäddar.

Med föreslagen dagvattenhantering inom området uppnås erforderlig fördröjningsvolym och föroreningsbelastningen till recipienten förväntas att minska jämfört med idag. Planen bedöms därför inte försämra, utan förbättra, möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv. Den nya bebyggelsen kommer att ge god tillgång till närliggande sammanhängande grönområden med anlagda parker med lek och platsbildningar. Grönstråken i Stenhagen leder vidare till större skogsområde i norr. Detaljplanen bedöms inte försämra möjligheterna för rekreation och friluftsliv, en viss förbättring kan komma att ske med den nya gång- och cykelvägen längs med Stenparken som tydligt kopplas ihop med övriga grönstråk med gång- och cykelvägar i Stenhagen.

Mark och vatten

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen i miljöbalken, eller miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitel. Planen ligger inte inom Vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Det kommer inte bedrivas någon verksamhet som innebär en ökad miljöbelastning. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka grundvattnet negativt.

Hushållningsbestämmelser

En intensivare markanvändning inom Stenhagen medför ett gott nyttjande av befintliga samhällsresurser och infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningen negativt utifrån hälsa och säkerhet.

Riktvärden för buller ska följas vilket innebär åtgärder för den södra delen av kvarteret, vilket säkerställs i planen.

En riskutredning har tagits fram av Briab (2017) och rekommenderade att åtgärder och skyddsavstånd beaktas i detaljplanen.

Solstudien visar att den nya bebyggelsen inte skuggar den omkringliggande bostadsbebyggelsen i någon större omfattning, då avståndet är relativt stort. Vid höst- och vårdagjämningen står solen lägre och skuggorna blir längre, vilket innebär att fastigheten norr om planområdet och parken i öster skuggas något under morgon och kvällstid.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder och ett tillskott av verksamheter förväntas generera mer liv och rörelse i och i närheten av planområdet. Ny bebyggelse utformas med både entréer och verksamhetslokaler i bottenvåning mot Herrhagsvägen, Stenhagsvägen samt Murstensvägen, vilket kan bidra till att fler människor rör sig längs gatorna. Att fler människor rör sig i området kan bidra till en ökad känsla av trygghet och att vara sedd. Fler och tydligare kopplingar till omgivningen bidrar även till att öka orienterbarheten i området.

Den nya bebyggelsen kan även bidra till att höja den upplevda tryggheten vid gång- och cykelstråken längs med Herrhagsvägen och Stenskogen. Gång- och cykelstråket längs Stenskogen passerar idag den befintliga affärslokalens baksida. Det nya bostadskvarteret kommer att öppna sig mot gång- och cykelstråket, vilket kan öka den naturliga bevakningen och den upplevda tryggheten längs med stråket.

För att bostadsgårdarna ska upplevas som trygga möjliggör detaljplanen för avgränsningar mellan de öppna gårdarna och allmän plats. Det tydliggör vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med ägandeskapskänsla och användbarhet som följd.

Detaljplanen bedöms sammantaget bidra till att höja upplevelsen av trygghet i området.

Tillgänglighet

När nya lägenheter och lokaler byggs ställs krav på att dagens tillgänglighetsregler uppfylls. Den nya bebyggelsen ger förutsättningar för en mer tillgänglig miljö även runt husen. Planen medför att fler bostäder som uppfyller dessa nya krav kan uppföras centralt i Stenhagen. Det delvis nedgrävda parkeringsgaraget påverkar tillgängligheten vid den norra bostadsgården. Att bostadsentréer ska vara genomgående mot både gård och gata skapar en tillgänglig åtkomst till gården för de boende.

Föreslagen dagvattenhantering kan ha en negativ påverkan på tillgängligheten på bostadsgårdarna. Ytlig avrinning med rännalar kan påverka tillgängligheten på bostadsgårdarna och möjligheten att gestalta gårdsmiljön för vistelsevärden.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Planen möjliggör bilfria bostadsgårdar med entréer från bostadshusens trapphus och med överblick från fönstren mot innergården. Det ger förutsättningar för barn att leka själva på gården, vilket är positivt utifrån ett barnperspektiv. Den södra bostadsgården kommer inte vara helt bilfri eftersom viss angöring till bostadshusen behöver vara möjlig, till exempel RHP (parkeringsplatser för rörelsehindrade), taxi och flyttbilar.

För barn som bor i närheten innebär detaljplanen inget intrång på viktiga vistelsezoner eftersom platsen till stor del består av parkeringsplatser. Med en tydligare struktur av gaturummet med gång- och cykelvägar, förgårdsmark och fasader kan trafiksituationen för barnen i området komma att förbättras. En tillkommande bebyggelse innebär även en ökad mänsklig närvaro på platsen under dygnets alla timmar, vilket leder till en ökad trygghet för barn och unga som rör sig i området.

Detaljplanen möjliggör bostadsgårdar som öppnar sig mot parkområdet Stenskogen, där det bland annat finns en öppen yta att leka på och en större klätterställning. Lite större barn kan på egen hand nå parkområdet utan att behöva korsa större vägar för biltrafik. Stenskogen ligger i ett sammanhängande natur- och rörelsestråk som går igenom Stenhagen och binder ihop ett antal lekplatser och parker.

I planens direkta närhet finns skolor, förskolor och idrottsplatser som kan nås via det lokala gång- och cykelnätet.

Mötesplatser och stadsliv

En yta som tidigare varit plats för en butikslokal i Stenhagen centrum kan utvecklas med nya bostäder och verksamheter med aktiva bottenvåningar. Detta förväntas bidra till mer liv och rörelse på platsen och blir en del av utvecklingen av Stenhagen som stadsdelsnod. Herrhagsvägen blir mer inbjudande med entréer och aktiva bottenvåningar ut mot gatan. Tillskottet av bostäder inom kvarteret, med koppling till parken och möjligheten till fler utåtriktade verksamheter ger förutsättningar för att fler människor kommer att röra sig här under större delen av dygnet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. En förtätning med bostadskvarter och aktiva bottenvåningar i Stenhagens centrum stämmer överens med översiktsplanens intentioner för utveckling av stadsbygd och stadsdelsnoder.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 eller 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatören, fastighetsägaren och planläggningens initiativtagare. Medverkande plankonsult har varit Bjerking.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Krook & Tjäder.

Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking, Efterklang, Briab och Iterio.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Eleonore Albenius, planarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Mikael Bomark, projektledare mark- och exploatering

Viktor Bjelvenfeldt, konsult, projektledare mark- och exploatering

Joel Sjölander, trafikplanerare

Elias Prokofiev, projektledare anläggning

Joakim Käppe, bygglovhandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2023-06-22 |
| • Granskning | 2024-05-23 |
| • Antagande | 2025-06-12 |

Laga kraft:	2025-09-05
-------------	------------