

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA

Planenheten

Ink. 91. 08. 05.

2024-4285-91

TUNABERG
UPPSALA KOMMUN

DP 68 M

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSE

ink. 1991 -03- 1 8

F 1991:98

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 68 M betecknad plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Planen möjliggör byggande av 211 lägenheter, förskola samt lokaler för äldreomsorg.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger omedelbart söder om Svartbäcksgatans anslutning till E4, och begränsas i norr av Fjärdhundragatan samt Tycho Hedén väg, i öster av Åsen med grustag, i söder av Galgbacksvägen och Kv Arnulv samt i väster av Tunagatan.

Area

Planområdets areal är 14,5 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark i området utom villafastigheterna längs Sandgropsgatan och tre villafastigheter norr om Tunabergsallén.

**TIDIGARE
STÄLLNING
TAGANDEN**Program

Inför planarbetet finns ett program upprättat som antogs i byggnadsnämnden 1990-02-08. Programmet ligger ligger som bilaga till beskrivningen.

Riksintresse

Området ligger på gränsen till flygbullerzonen för Ärna flygfält. Möjligheten att använda flygfältet för militärflyget är ett riksintresse.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogram 1989-1993 antaget 1989-04-24 skall 150 bostäder byggas i området.

Detaljplaner

För området gäller följande planer Dp 44, Dp 44 C, Dp 44 G samt Dp 68 J. Se skiss nedan.



FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRINGARNaturMark och vegetation

Marken som skall bebyggas öster om Svartbäcksgatan ligger i och i omedelbar anslutning till en grusgrop. Grusgropen kommer att delvis fyllas upp och göras om till naturartad park.

Marken väster om Svartbäcksgatan som skall bebyggas består till stor del av igenfyllda grustag delvis gräsbevuxna delvis bevuxna med täta buskage.

Viktiga inslag i stadsbilden som skall bevaras och tillvaratas är Tunabergs allé och en dunge med tallar i områdets södra del.

Geotekniska förhållanden

Hela området ligger på en grusås. På grund av radonrisken skall därför grundläggningen utföras radonsäkert. Till vissa delar har utfyllnader gjorts av gamla grustag därför bör grundundersökningar göras för att säkert utvärdera markens beskaffenhet inför grundläggningen.

På grund av att åsen utgör vattentäkt skall smutsat dagvatten tas omhand. Vidare skall ledningar tätas extra noga för att undvika läckage och nedsmutsning av grundvattnet. De utfyllnader som görs i gropen får endast göras med rena massor ex blålera eller bergkross.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte i området.

BebyggelseområdenBostäder

Öster om Svartbäcksgatan byggs 115 lägenheter i 4 och 5 vånings flerbostadshus. Väster om Svartbäcksgatan inryms 107 lägenheter i 4-vånings flerbostadshus. För äldreomsorg planeras tolv lägenheter i gruppboende på sammanlagt 900 m² på västra sidan om Svartbäcksgatan. På östra sidan om Svartbäcksgatan planeras fem lägenheter i gruppboende för landstingets behov med en yta på 350 m².

Offentlig service

Inom planområdet läggs en tomt ut för tre avdelningars förskola.

För äldreomsorg planeras 700 m² för gemensam service restaurang, kök, hobbylokaler och administration i botenplanet i bostadshuset väster om Svartbäcksgatan. För skola och fritidslokaler är väl sörjt. (se programmet)

Kommersiell service

Planområdets behov av kommersiell service är väl tillgodosett utanför planområdet. (se programmet)

Tillgänglighet

Lutningarna i området är förutom i sandgropen små varför tillgängligheten för rörelsehindrade är god i området. Alla trapphus förses med hiss. Gropen fylls endast delvis igen och är tillgänglig för rörelsehindrade via omvägar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Som framgår av programmet finns ingen speciellt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområde. Där emot utgör Tunabergsallén ett kulturhistoriskt värdefullt vegetationsinslag som skall bevaras.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten.

I anlutning till sandgropen öster om Svartbäcksgatan finns 274 skyddsrumspplatser i Domarringens skola. Dessa skyddsrum behöver nattetid användas av villaområdet öster därom. I sandgropen kan erforderligt antal skyddsrumspplatser cirka 300 inrymmas i t ex souterrängvåning..

I området runt Tunakyrkan väster om Svartbäcksgatan finns enligt skyddsrumspanen ett överskott på cirka 2 600 skyddsrumspplatser. De flesta av dessa platser ligger dock på mer än 200 meters avstånd från aktuell nybebyggelse varför krav på att planera in skyddsrum kan uppstå. I sådana fall är förrådsutrymmen i bottenvåningarna på flerbostadshus lämpliga att använda. Beslut om krav på skyddsrumbyggande lämnas i anslutning till bygglovbehandlingen.

Friytor

Lek och rekreation

Nybebyggelsen ligger i nära anslutning till parkytor på båda sidor om Svartbäcksgatan. Allén och ett nytt primärt gång- och cykelstråk genom den nya parken i sandgropen öster om Svartbäcksgatan ingår i ett gång- och cykelvägsnät som bl a leder ut mot Gamla Uppsala.

Lekplatser anläggs i direkt anslutning till den nya bostadsbebyggelsen på kvartersmark. Vid Domarringens skola och Tunabergsskolan finns bollplaner. Dessutom planeras Tunabergsparken väster om Tunagatan att rustas upp och förses med lekredskap.

Naturmiljö

Östra delen av planområdet ligger i anslutning till ett mindre naturområde vid Svartbäcksgatans förlängning och Galgbacken. Detta naturområde utökas genom att sandgro-

pen delvis fylls igen och ges en naturlig plantering (se illustrationsplanen).

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya allmänna gator planeras för att genomföra bebyggelsen. Sandgropsgatan kommer dock att rustas och ges en ny sektion i sin västra del (se plankartan). En ny gångväg genom sandgropen byggs fram till Swedenborgsgatans förlängning (se planillustrationen).

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Buss nr 10 och 50 går på Tunagatan och har hållplatser vid Tunabergskyrkan samt Tunagården. Buss nr 25 går på Svartbäcksgatan med hållplats vid Sandgropsgatan. Buss nr 26 har vändhållplats vid Domarringens skola. Någon ytterligare utbyggnad av linjenätet eller hållplatser görs inte.

Parkering, utfärter

Bebyggelsen väster om Svartbäcksgatan får utfart mot Fjärdhundragatan. Området öster om Svartbäcksgatan får utfart mot Sandgropsgatan och Svartbäcksgatan. Angöringsvägen på kvartersmark mellan Svartbäcksgatan och husen öster därom enkelriktas söderut. För bostäderna planeras 142 parkeringsplatser väster om Svartbäcksgatan samt 130 i östra området.

Störningar

Området ligger inom förslag till översiktplan 90 framtagen bullerzon för Ärna flytplats. Bullerzonen representerar en överlagring av gränserna för 55 dB(A) FBN och 90 dB(A) LA max. Bostadsbyggnaderna skall därför ha en konstruktion som dämpar flygbullernivåtoppar från 90 dB(A) till 45 dB(A) inomhus. Detta krav gäller med tanke på störningar dagtid, då flygfrekvensen nattetid är låg på F 16.

Husen närmast Svartbäcksgatan skall isoleras med hänsyn till vibrationer från trafiken samt buller från trafiken med 35 dB(A).

Sovrumsfönster i fasad mot svartbäcksgatan skall reducera trafikbullret med minst 40 dBA och skall ha vädringslucka som i öppet läge reducerar trafikbullret med minst 37 dBA.

Påverkan på närmiljön

Stadsbild

Området innehåller rester av den gamla småhusbebyggelsen i Tunaberg längs Sandgropsgatan och Tunabergsallén. Området längs Sandgropsgatan är i stort sett oförändrad utom i sydvästra delen av Sandgropsgatan där den nya bebyggelsen blir mycket påtaglig. Se perspektiv 1.

Allén kommer att utgöra ett viktigt inslag i parkrummet till den nya bebyggelsen som uppförs med samma gruppering och skala som 40-talsområdet Tunabackar. Den gamla småhusbebyggelsen rivs här. Se perspektiv 2.

Svartbäcksgatans gaturum får vägg mot öster och sluts i sin norra del. Svartbäcksgatan ges alléplantering på båda sidor vilket hjälper till att strama upp gaturummet samtidigt som grönskan ger en vänligare karaktär åt området och bidrar till att minska luftföroreningarna. Se perspektiv 3.

Trafik

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att alstra en del trafik som huvudsakligen kommer att belasta Svartbäcksgatan.

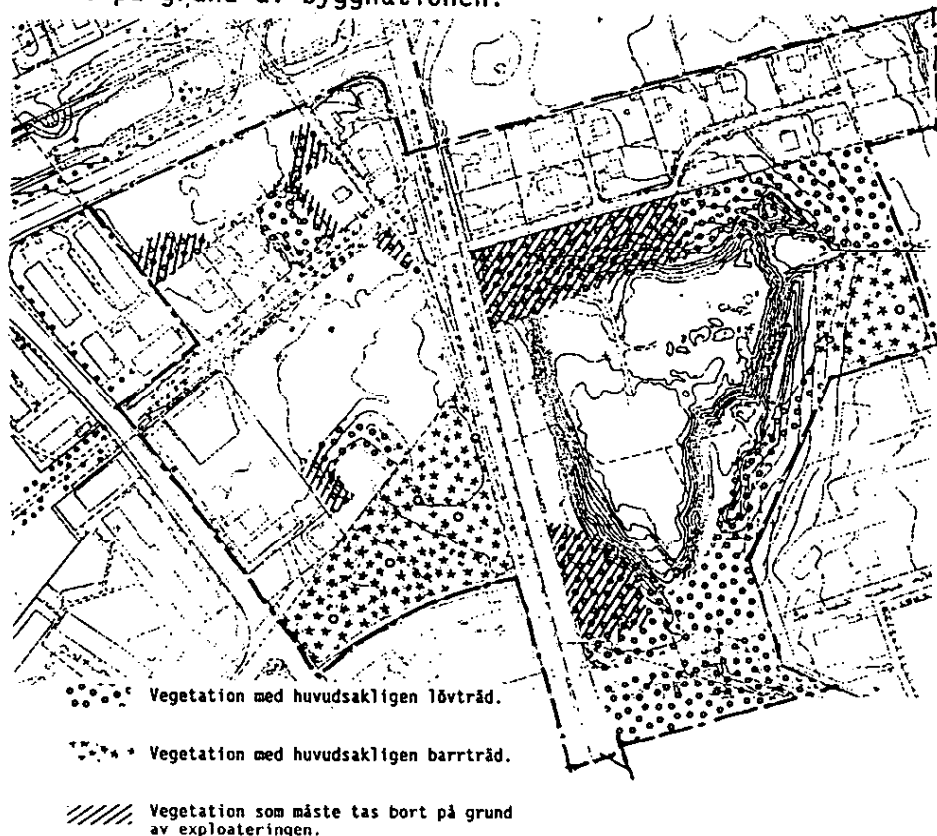
Svartbäcksgatans trafik uppgår för närvarande till ca 10 000 och kommer på grund av den nya bebyggelsen att kunna öka till 10 500.

Genom att nybebyggelsen utformas som väggar mot omgivande gator kommer bullernivån på omgivande grönytor runt allén och i sandgropen att hållas nere och i vissa delar minskas jämfört med dagens bullernivå.

Då samtliga lägenheter är genomgående kommer en sida att kunna hållas fri från trafikbuller. Mot gatusidan kan trappuppgångar, förråd, hygienutrymmen och andra "bullertåliga" bostadsutrymmen läggas.

Vegetation

Av nedanstående karta framgår var vegetation måste tas bort på grund av byggnationen.



Sandgropen fylls delvis igen. Slänterna jämnas ut och görs mjukare. Planteringar görs så att man erhåller en grönyta med naturkaraktär som är trevlig att vistas på. Genom denna nya grönyta i gropen dras ett nytt gångstråk med anslutning till Swedenborgsgatans förlängning ut mot Gamla Uppsala. Se planillustrationen.

Målkonflikt

I planområdet finns de klaraste målkonflikterna öster om Svartbäcksgatan. De viktigaste målen i sammanhanget är:

1. "Bygga många lägenheter i området". Intressenterna här är dels de som behöver bostäder i Uppsala, i synnerhet de som vill bo i Svartbäcken, dels Svartbäckens KDN som vill erbjuda fler lägenheter i sin kommunal del.
2. "Vistas i en trivsamt och stor promenadmark av naturparkskaraktär för att uppleva ro, natur och viss avskildhet från bebyggelse och trafik". Intressenterna är här de som idag bor i Svartbäcken/Tunabackar; stadsdelar med stor brist på friytor av nämnda typ.
3. "Röra sig i ett högkvalitativt grönstråk från Galgbacken ut mot Gamla Uppsala, med möjlighet att uppleva ro, natur och avskildhet från bebyggelse och trafik". Intressenter är boende i näraliggande stadsdelar och även rekreationsutövare i hela staden.

Motsättningar finns mellan mål 1 (i den tolkning det får i planen) samt mål 2 och 3. Byggandet och utformningen enligt planen står i konflikt med att bevara och utveckla "gropens" karaktär av grönstråk och promenadmark. Områdets värden som sådana minskar, genom dels att ytan minskar och dels att bebyggelsen "tar över" och dominerar upplevelsen vid vistelse i gropen. Samtidigt minskar den tillgängliga, redan idag låga arealen friytor per invånare i Svartbäcken/Tunabackar. Såsom "bostadens närmiljö" för de nyinflyttade kommer dock området att fungera utmärkt.

Denna målkonflikt vill stadsbyggnadskontoret kommentera på följande sätt:

Genom att gropen delvis fylls igen och planteras kommer grönytearealen i området att öka. Den del av gropen som föreslås bebyggas ligger närmast Svartbäcksgatan och har minst värde som vistelseyta på nära närheten till Svartbäcksgatan (0 - 40 M). Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att nackdelarna av att se hus från gropens botten är så stora så att de 100 lägenheter som föreslås öster om Svartbäcksgatan skall utgå. Den promenadmark som tillkommer i gropen kommer att kunna upplevas som trivsamt fastän det står 4-våningshus längs Svartbäcksgatan och den västligaste delen av Sandgropsgatan. (Se perspektiv 4).

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det befintliga VA-nätet. Dagvattenfrågorna måste ägnas speciell uppmärksamhet då grusåsen där området ligger är vattentäkt. För att undvika att vattentäkten förorenas måste dagvatten från gator, p-platser eller andra ytor där vattnet riskerar att smutsas avledas i dagvattennätet. Det dagvatten som bildas på natuerytorna i den gamla grusgropen skall om möjligt omhändertagas genom infiltration. Dagvattnet får dock inte samlas till en punkt utan infiltration skall ske över hela ytan. Dagvattnet från hårdgjorda ytor skall avledas i täta ledningar. Särskild vikt måste läggas vid att göra avloppsledningarna täta. Avloppsledningarna skall utföras med helsvetsad PEH med brunnar i plast.

Värme

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

E1

Transformatorstation som klarar områdets elbehov finns i korsningen Svartbäcksgatan, Sandgropsgatan.

Avfall

Området skall förses med möjligheter till källsortering av avfall.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Medverkande kommunala tjänstemän

I arbetet med upprättande av detaljplanen har Annabell Wasserman fastighetskontoret, Sven-Erik Asp gatukontoret, Gunnel Edoff miljökontoret, Per Wallsten naturvårdsförvaltningen, Kerstin Lundberg Kulturförvaltningen och Anita Olmin Svartbäckens KDF deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 1990



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Björn Ringström
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1990-09-06
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1990-12-20
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1991-03-07
Antagen av kommunfullmäktige	1991-05-27
Laga kraft	1992-03-26

1992-03-26 *lgh*