

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSE

Ink. 89. 02 23

Fi 1989: 4/6

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA

Plansektionen

Ink. 89. 07 03

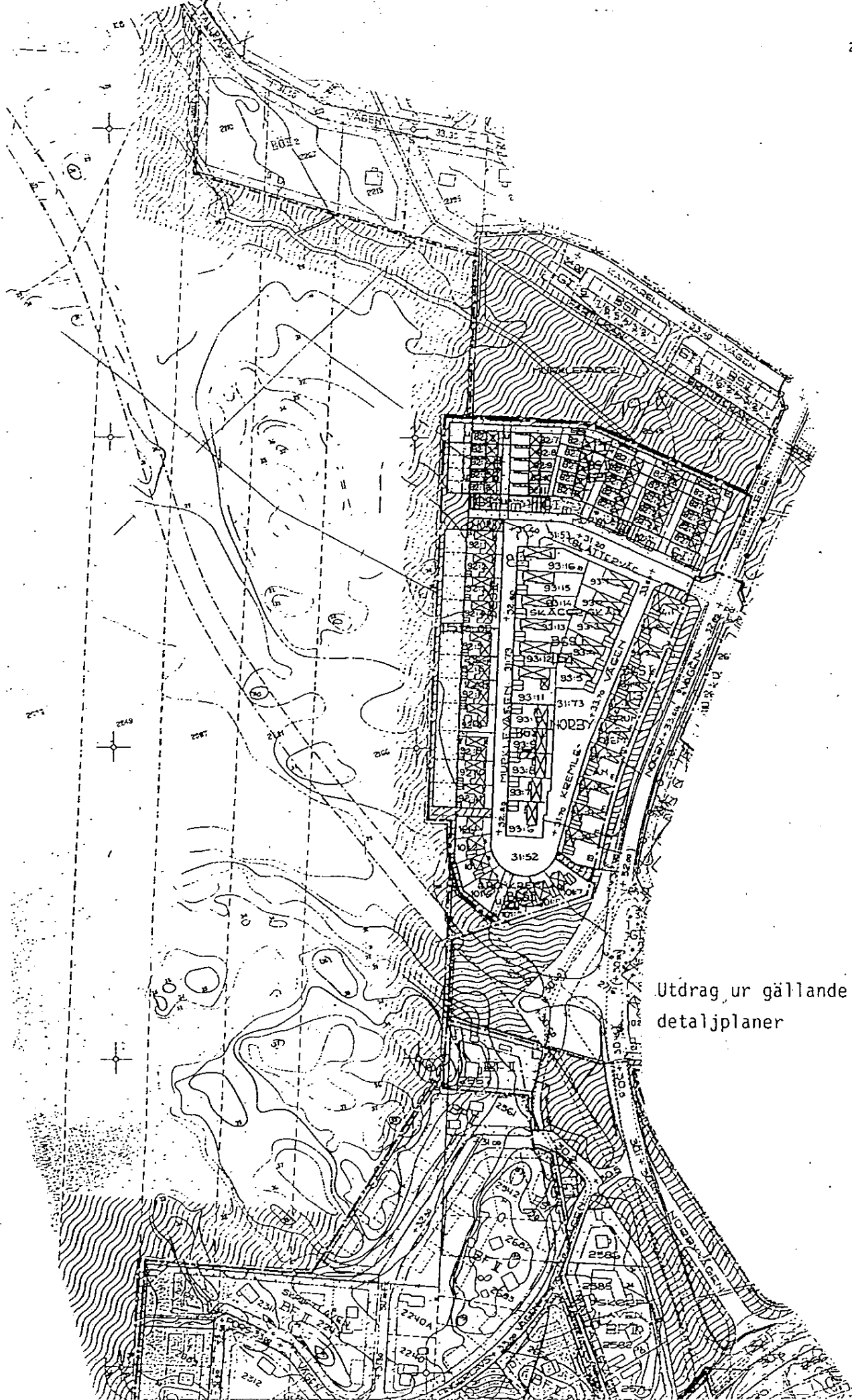
2005-4226-89 m.fl.

DETALJPLAN FÖR
DEL AV NORBY (TRÄDGÅRDSSTADEN)
ERIKSBERGS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 79 F

BESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 79 F betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.
- PLANENS SYFTE** Planförslaget har upprättats i syfte att möjliggöra en utbyggnad av sydvästra delen av Norby med ca 300 bostadslägenheter. Detaljplanen har föregåtts av en arkitekttävling med fyra inbjudna arkitektfirmor.
- PLANDATA** Läge
Planområdet är beläget i sydvästra delen av Uppsala, ca 4 km från centrum. Området ligger väster om Murklevparken resp bebyggelsen vid Murklevvägen. Det avgränsas i norr av bebyggelsen Tallbacksvägen och i söder av bebyggelsen i Lugnetområdet. I väster avgränsas planområdet av ett skogsbeväxt höjddparti mot Hågadalen.
Området har en areal på ca 21,5 ha. Marken ägs av Domänverket. Kommunen har för avsikt att förvärva erforderlig mark. Förhandlingar har inletts.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** Översiktsplan
Denna del av Norby ingår i översiktsplanen för Nästen-Hågadalen-Vårdsätra. I översiktsplanen som antagits av kommunfullmäktige 1987-09-28 reserveras aktuellt område för bostadsbebyggelse omfattande ca 300 lägenheter. Kommunfullmäktige uttalade också att bebyggelsen "i princip endast tillåtes gå så långt västerut som en rak linje mellan angränsande bebyggelsegrupper samt begränsas i huvudsak till hus med högst två våningar".
Detaljplan
För endast en mindre del av planområdet föreligger gällande detaljplan. Närmast Norbyvägen gäller stadsplaner fastställda 1963-06-17 resp 1969-10-09.



Utdrag ur gällande detaljplaner

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt det av kommunfullmäktige 1987-03-30 antagna bostadsförsörjningsprogrammet skall byggandet av 150 lägenheter påbörjas inom planområdet under innevarande år.

Arkitekttävling

Den 23 oktober 1987 utlystes en inbjuden arkitekttävling för det planerade bostadsområdet. Syftet med tävlingen var att få förslag och idéer till utformning av ett bostadsområde som väl smälter samman med omkringliggande småhusbebyggelse och friluftsområdet Hågadalén. Tävlingen har nyligen avgjorts och det vinnande förslaget "Trädgårdsstaden" har upprättats av Riksbyggen Konsult Region Väst. Detaljplanen har utarbetats med utgångspunkt från detta vinnande förslag.

Mark, vegetation, topografi och hydrologi

I underlaget till arkitekttävlingen ingick en naturmarksinventering som utförts av naturvårdsförvaltningen. Beskrivningen som följer kan ses som en sammanfattning av inventeringen.

Planområdet utgörs av skogsmark. Inom området har domänverket tidigare bedrivit rationellt skogsbruk med relativt stora sammanhängande hyggen. Skogen är tämligen ordinär utan speciella rariteter värdefulla avsnitt eller solitärer. Beroende på bl a markförhållanden och tidigare skogsbruksmetoder förekommer stor variation vad gäller arter och ålderssammansättning.

Området är blockfattigt utom i vissa avsnitt på höjdrygar och slänter där blockansamlingar och spridda block förekommer. Markfuktigheten varierar från torr inom hållmarksområdena till fuktig/våt i lågpartierna.

Områdets topografi varierar mellan 20 och 40 meter. Plana partier övergår i sluttande eller böljande former vidare till relativt kuperade hållmarkspartier med tvära branter.

Området avvattnas i två riktningar ned till Hågaån. En lokal vattenledare går i ost-västlig riktning i höjd med Slättervägen. Sydligt och centralt belägna partier avvattnas genom kärrpartierna västerut. De norra delarna avvattnas genom ett öppet dike från Murkleparken åt nordväst. Fuktiga till våta partier uppträder allmänt inom områdets låglänta delar.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger en översiktlig geoteknisk utredning daterad 1987-11-09. Utredningen visar att markförhållandena varierar betydligt mer än vad som är vanligt i Uppsala. De kuperade delarna av området utgörs huvudsakligen av berg och morän med god bärighet. De flackare partierna består av lera med en mäktighet upp till 8 meter. Inom vissa partier av området kan det bli aktuellt med pålgrundläggning.

Enligt den radonutredning som utförts för Uppsala kommun klassas Norby som normalriskområde. Inom moränområdena bör dock frågan beaktas och kompletterande radonmätningar förutsätts ske i samband med byggprojekteringen.

Ledningar

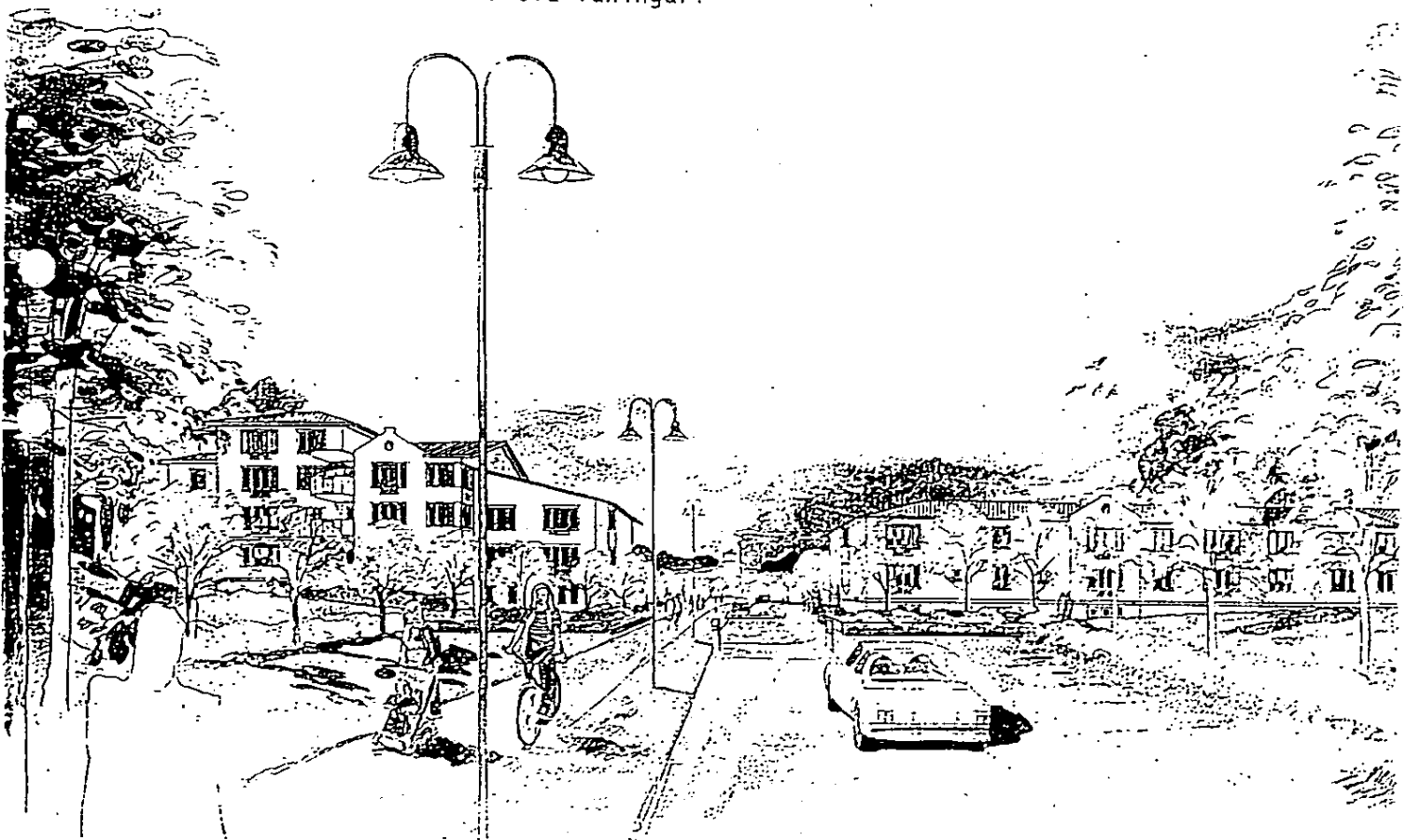
Området genomkorsas av en spillvattenledning och en elledning (luftledning). Elledningen kommer att flyttas i samband med exploateringen. Längs Norbyvägens västra sida finns flera telekablar förlagda och dessa bör observeras när anslutningsvägen till planområdet byggs.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse

Kommunfullmäktiges uttalande om bebyggelseområdets gränser och bebyggelsens höjd har överskridits på några punkter. Mot bakgrund av tävlingsförslagets kvalitéer i övrigt kan det anses vara skäligt att medge de avsteg som föreligger.

Den föreslagna bebyggelsen har i huvudsak grupperats längs ett nord-sydligt gatustråk och längs ett förgrenat gatusystem på kullen i söder. Vid den centrala "gatkorsningen" föreslås en mindre torgbildning. Det första hus som möter besökaren sett från Norbyvägen är ett 4-våningshus. I övrigt är bebyggelsen tänkt att uppföras i två våningar.

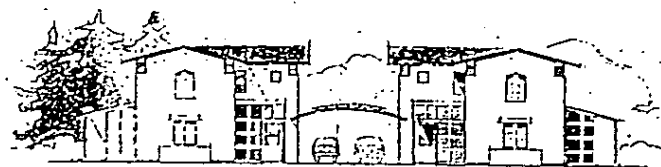


Det första mötet med området från Norbyvägen

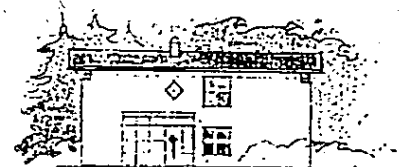
Den centrala delen av planområdet - den egentliga trädgårdsstaden - består av en förhållandevis tät bebyggelse med flerbostadshus. Väster om gatan grupperas husen i kringbyggda gårdar. Öster om gatan föreslås långsträckta vinklade lamellhus. I ett av lamellhusen föreslås ett mindre antal bostäder kunna inrymmas i suterrängvåningen. Planområdets norra del har i huvudsak flerbostadshus kombinerade med radhus medan det i östra delen föreslås mindre grupper med enbostadshus. På den södra kullen planeras en mera spridd bebyggelse som huvudsakligen karaktäriseras av fristående en- och tvåbostadshus.

Planförslaget innehåller totalt ca 300 lägenheter. Lägenheterna fördelas enligt följande: 1 1/2 rk 18 st, 2 rk 2 st, 2 rk 77 st, 3 rk 102 st, 4 rk 58 st, 4 rk+ADD 10 st, och 5 rk 32 st.

Bostäderna som skall upplåtas med bostadsrätt väntas bli organiserade i tre bostadsrättsföreningar.



ENTREFASAD



LANGFASAD

FASADER
TVAJBOSTADSHUS
3RK + 3RK



HOT CARPORT



TRÄDGÅRDSFASAD



Den centrala delen av planområdet - Trädgårdsstaden

Centralt i området - vid torget - föreslås en byggnadskropp för allmänt ändamål. Byggnaden kan komma att innehålla kommunal service. Eventuellt kan även bostadsområdets behov av gemensamma lokaler koncentreras hit.

Offentlig service

Det är för närvarande inte aktuellt att reservera någon mark för skolbyggnader inom planområdet. Lokalbehovet för skolelever från det nya bostadsområdet bedöms kunna klaras inom Malmaskolan resp Eriksbergsskolan.

Den centralt belägna tomten för allmänt ändamål föreslås bli inrymma lokaler för barnomsorgsändamål. Verksamheten väntas uppgå till 4 avdelningar med ett yttre behov av ca 800-900 m². Eventuellt resterande behov fylls genom flexibla avvecklingsbara minidaghem i lägenhetsbeståndet. Dessutom kan det bli aktuellt med ett korttidshem för psykiskt utvecklingsstörda personer. Detta behov kan i så fall tillgodoses i ett par enbostadshus.

Kommersiell service

Något behov av handelsutrymmen etc inom detaljplaneområdet bedöms inte föreligga. Områdets servicebehov bör kunna tillgodoses vid det närbelägna Svamptorget resp

Gottsunda centrum. Dock kan - om behov uppkommer - viss bostadsnära service av icke störande slag inrymmas i någon eller några lägenheter i flerbostadshusens bottenvåningar.

Tillgänglighet

Såväl byggnader som markytor förutsätts utformas på det sätt som stadgas i plan- och bygglagen (kapitel 3). Tillgängligheten kommer mer i detalj att prövas i samband med bygglovgivningen.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsorten. Förfrågan för skyddsrumsbeked göres lämpligen i samband med att detaljprojekteringen påbörjas.

För närvarande är tilldelningen av statliga bidrag för skyddsrumproduktion i samband med nybyggnad mycket begränsade. Aktuella objekt uppfyller i dagsläget ej de förutsättningar som gäller för att ersättning skall utgå. Om detta gäller även fortsättningsvis är det angeläget att skydd för befolkningen anordnas på ett annat sätt, exempelvis genom byggande av skyddande utrymmen.

Lek och fritid

Inom kvartersmark förutsätts erforderligt antal närlekplatser bli anordnade. Det bedöms finnas goda förutsättningar att anlägga lekplatser såväl i skyddade lägen som i nära anslutning till bostadsentréerna.

Väster om bebyggelsen och i anslutning till tomten för allmänt ändamål föreslås större ytor för lek och sport inom parkmark. Anläggningarna bör kunna vara en tillgång för båda daghemmet och de boende inom området. Dessutom ger omgivningarna med skogen och den öppna Hågadalen goda möjligheter till olika former av rekreation.

Natur- och parkmark

I planområdets centrala del klarar inte den naturliga vegetationen den påverkan som själva exploateringen utgör. Där föreslås i stället en "trädgårdsstad" anläggas med stort inslag av lövträd.

Övriga områden i söder och norr bedöms ha en mer tålig naturtyp. I dessa delar av planområdet är det därför ytterst angeläget att naturanpassa byggnaderna samt tillvarata och ta stöd i den befintliga naturmiljön. Det är också angeläget att lednings- och vägutbyggnaden utförs på ett sådant sätt att värdefull naturmiljö, vegetation etc kan bevaras. Särskilt viktigt är det att dagvattenledningar mot Hågadalen byggs med minsta möjliga ingrepp i naturmiljön. Ledningsdragningen bör göras i nära samråd med naturvårdsförvaltningen.

Befintlig vegetation mellan den planerade bebyggelsen och villabebyggelsen skall bibehållas och skyddas. Eventuellt kan det även komma att behövas kompletteringsplanteringar i denna närzon.

Ett parkområde bildar en mjuk övergång mellan den anlagda trädgårdsstaden och skogsområdet i väster. Parkområdet kan komma att inrymma en mindre bollplan, lekäng etc.

Gång- och cykelvägar knyter samman bostadsområdet med befintligt gångsystem i Hågadalen. De boende i Norby kan passera bostadsområdet västerut mot Hågadalen på fyra gång- och cykelstråk som ligger i parkmark.

Gator och trafik

Områdets enda tillfart föreslås tas från Norbyvägen i öppningen mellan kvarteren Kremlan och Kartlaven.

Det nya bostadsområdet väntas alstra ca 700-800 fordon/dygn. Hälften av denna trafik bedöms riktas söderut mot Vårdsätravägen. Således kan ökningen på Norbyvägen norrut beräknas till 3-400 fordon/dygn. För närvarande (september 1988) uppgår trafiken på detta avsnitt av Norbyvägen till ca 6.750 fordon/veckomedeldygn. Den beräknade ökningen av trafiken förväntas därmed inte medföra någon märkbar försämring av trafiksituationen längs vägen.

Gång- och cykeltrafiken kan ansluta till befintligt trafiknät i sydost mot områdets entré vid Norbyvägen och till Svamptorget via Murkleparken samt norrut mot Eriksberg via gatusystemet i västra Norby.

Ett kontinuerligt arbete pågår att genomföra planskilda korsningar inom kommunen. För närvarande utreds möjligheten att ordna en planskild gång- och cykelväg under Norbyvägen vid Murkleparken. En planskild korsning i detta läge skulle bli innebära att skolvägen från bostadsområdet till Malmaskolan blir trafiksäkrare. Kommunikationen till Hågadalen för de boende öster om Norbyvägen förbättras också på motsvarande sätt.

Vid Norbyvägen finns busshållplatser dels i anslutning till Murkleparken/Svamptorget och dels invid Grandungevägen. Nuvarande busstrafik bedöms kunna ha kapacitet att klara tillskottet av kollektivresenärer från bostadsområdet.

Parkering

De markutrymmen som reserverats för parkeringsändamål i planförslaget rymmer ca 400 bilplatser varav drygt hälften i carport/garage. Antalet bilplatser motsvarar drygt 1,3 platser/lägenhet.

Teknisk försörjning

Bostadsområdet skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten, avlopp, värme och el. Inom området reserveras mark för två transformatorstationer.

Soputrymmen skall utformas och lokaliseras på sådant sätt att en källsortering av soporna möjliggörs.

Övrigt

Området har tidigare varit beläget inom en militärskyddszon p g a vissa militära förråd i grannskapet. Numera har dock innehållet i dessa förråd förändrats vilket innebär att det nya bostadsområdet inte längre ingår i den inre riskzonen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid går ut 1998-12-31.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utformats i samarbete med stadsbyggnadskontorets tjänstemän och byggherrens konsult Riksbyggen Konsult Region Väst. Vidare har tjänstemän från fastighets- och gatukontoret samt naturvårds- och kommundelsförvaltningen bidragit med underlagsmaterial.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1988, reviderad i januari 1989



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av BN för samråd 1988-03-30 /qhw

Godkänd av BN för utställning 1988-07-07 /qhw

Godkänd av BN för antagande 1989-01-19 /qhw

Antagen av KF 1989-04-13, 1989-05-29 /qhw

Laga kraft 1989-11-09 /qhw

89. 02 23

Fi 1989:46

Ink. 89. 07 03

2005-4226-89 in. fl.

DETALJPLAN FÖR
DEL AV NORBY (TRÄDGÅRDSSTADEN)
ERIKSBERGS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 79 F

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA- TORISKA FRÅGOR

Tidplan

Förfarandet med samråd och utställning väntas vara genomfört tidigast vid årsskiftet 1988/89. Detaljplanen bör kunna bli antagen under första kvartalet 1989 och därmed kan eventuellt en byggstart vara möjlig vid halvårsskiftet 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 1998-12-31.

Ansvarsfördelning

Svenska Riksbyggen kommer att vara byggherre för det nya bostadsområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Bostäderna förutsätts finansieras med statliga lån. Tomtmarken skall försäljas till Riksbyggen efter ett tomtpris som skall fastställas kommunfullmäktige efter förslag från fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden har i juli 1988 föreslagit att tomtpriset för planområdet skall vara 25% över nivån för Sävja II. Tomtpriserna för Sävja II har 1988 uppgått till 78000 kronor för sammanbyggda småhus, 500 kronor/kvadratmeter våningsyta för tvåvåningshus och 341 kronor/kvadratmeter våningsyta för högre hus. I tomtpriserna ingår kostnader för mark, gatu-, vatten-, avlopps- och parkanläggningar samt administration. Kostnaderna för gatu-, vatten-, avlopps- samt parkanläggningarna inom planområdet uppskattas till cirka 10 miljoner kronor.

TEKNISKA
FRÅGORMasshantering

Någon massberäkning har ännu inte utförts. Det är dock klarlagt att en del av schaktmassorna kommer att behövas vid byggnads- och anläggningsverksamheten vid flerbostadshusen väster om infartsgatan. Övriga massor måste dock borttransporteras. Var dessa massor skall förläggas får avgöras i samråd mellan fastighets-, gatukontoret, naturvårdsförvaltningen samt byggherren.

Ledningar

Vatten och fjärrvärme kommer att ledas till en undercentral som ligger i ett av lamellhusen öster om infartsgatan. Från denna punkt sker sedan vidarebefordran på ett internt nät. Tryckstegring av vattnet erfordras för det södra bostadskvarteret och troligen för fyravåningshuset. Tryckstegringen skall bekostas av byggherren.

Spillvattenanslutning görs på den befintliga ledningen som ligger längs infartsgatan. Norra delen på denna ledning läggs i en ny sträckning i och intill föreslagen gång- och cykelväg. Den mark som erfordras förutom själva gc-vägen redovisas på plankartan som u-område. Avloppsvattnet från bebyggelsen längst i söder måste pumpas. Pumpstation anläggs på kvartersmark. Spillvattnet från bebyggelsen väster om infartsgatan behöver inte pumpas under förutsättning att viss uppfyllnad kommer till stånd.

Dagvattnet kommer inom bostadskvarteren att ledas till fördröjningsmagasin. Ungefär femton magasin föreslås och dessa lokaliseras huvudsakligen till parkeringsytorna. Dagvattnet från bostadskvarteren kommer tillsammans med dagvattnet från gatumark att ledas ut ur planområdet och västerut mot Hågadalen via två befintliga diken. Dessa dagvattendiken som ligger centralt i området respektive i planområdets norra del kommer sannolikt att rensas upp respektive kulverteras. Det är av yttersta vikt att arbetet görs med stor omsorg och särskilt angeläget att ingreppet i naturmiljön väster om planområdet minimeras. Arbetet skall planeras och utföras i nära samråd med naturvårdsförvaltningen.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats i samråd mellan tjänstemän inom stadsbyggnads-, fastighets- och gatukontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1988, reviderad i januari 1989


Ingvar Blomster
stadsarkitekt

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av BN för samråd 1988-03-30 / *gh* Antagen av KF 1989-04-13, 1989-05-20
Godkänd av BN för utställning 1988-07-07 / *gh* Laga kraft 1989-11-09
Godkänd av BN för antagande 1989-01-19 / *gh*

DP79FA/SBKPLAN