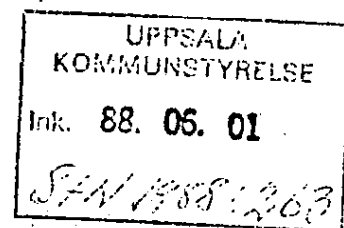


Detaljplan för del av
KETTNERNS GÄRDE
Storvreta i Uppsala kommun

Dp 1218 A



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen utgöres av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen hör även fastighetsförteckning, va-utredning samt illustrationskarta.

PLANENS SYFTE

När Kettners gårde planerades och byggdes ut på 1970-talet föreslogs bostadsbebyggelse även inom nu akutellt planområde. Området undantogs emellertid vid fastställelseprövningen av byggnadsplanen eftersom lukt från det då befintliga reningsverket beläget inom 200 m från området bedömdes som en olägenhet för boende inom det planerade området.

Ett nytt reningsverk har nu uppförts som ersättning för det gamla. Detta reningsverk ligger längre bort från bebyggelsen och är inbyggt. Det medför mindre risk för luktolägenheter i omgivningen varför planområdet har bedömts kunna bebyggas med bostäder. Under planarbetet har emellertid framkommit att omkringboende även känt lukt från det nya reningsverket vid vissa tillfällen.

Reningsverket föreslås därför att förses med speciella filter innan föreslagen bebyggelse påbörjas så att luktolägenheterna så långt som möjligt elimineras.

Syftet är sålunda att avsluta bebyggelsen inom Kettners gårde enligt de ursprungliga planerna med en omstuderad husgruppering enligt nutida synsätt. I samband med att området bebyggs med bostäder föreslås att ett område iordningställes för odlingslotter.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Kettners gårde i norra Storvreta. Det gränsar i nordost mot Markegångsvägen, i sydost mot befintlig radhusbebyggelse, i sydväst mot åkermarken samt i nordväst mot de moränbackar som avskiljer bostadsområdena från Fyrisåns dalgång.

Planområdet omfattar totalt 2,0 ha.

Inom planområdet finns två markägare, HSB Uppsala äger fastigheten Storvreta 47:293 medan Uppsala kommun äger Storvreta 47:1 och 47:277. Dessutom finns en samfällid väg inom området.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Hela planområdet utgöres av tidigare öppen åkermark som omgärdas av trädbevuxna moränbackar. Inom den östra delen av området har uppfyllnader gjorts med överskottsmassor från den tidigare exploateringen. Centralt i området ligger en omhägnad grusad bollplan, lite använd, ursprungligen avsedd för de boende i området. Där finns också ett mindre antal odlingslotter. Södra och västra delen av planområdet utgöres av åkermark.

I de omkringliggande backarna finns fornlämningar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk utredning utfördes i samband med den tidigare utbyggnaden av Kettners gårde. Denna utredning omfattade även det nu aktuella planområdet. Av utredningen framgår att inom planerat bostadsområde finns en torrskorpelera som möjliggör bebyggelse i två våningar utan några extraordinära grundläggningsmetoder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Storvreta tätort behandlad i kommunfullmäktige 1979-12-17 redovisas bostäder inom planområdet.

Detaljplaner och förordningar

Inom och omkring planområdet gäller byggnadsplan B121B fastställd 1971-12-01. Förordning enligt 19 § naturvårdslagen, skydd för landskapsbilden gäller för området utanför fastställd plan.

Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram skall 75 lgh påbörjas år 1988 och 75 lgh år 1990 i Storvreta.

PLANENS INNEHÅLL

Planen omfattar utbyggnad av ett bostadskvarter avskilt från den befintliga bebyggelsen av ett parkmarksområde. Söder om bostadskvarteret planeras odlingslotter avsedda för boende inom området och andra boende i omgivningen.

Bostäder

Bostadskvarteret omfattar 11 parhus som inrymmer 22 lägenheter. De planeras att uppföras i en och två våningar med oinredda vindar. I anslutning till bostadshusen föreslås enskilda garage och biluppställningsplatser. Bebyggelsen skall betraktas som flerbostadshus där i princip all byggrätt är ianspråktagen när illustrerad bebyggelse uppförts. Vid infarten till kvarteret planeras en kvartersgård. Den är förlagd så att den skall kunna användas såväl av boende inom planområdet som boende inom befintligt bostadsbestånd på Kettners gårde.

Odlingslotter

På åkermarken inom södra delen av planområdet planeras ett område för odlingslotter omfattande ca 4 000 m². Det är avsett för närboende inom och utanför planområdet. Med en yta av 100-200 m² per odlingslott inryms 20-40 lotter.

Någon bilväg planeras ej fram till odlingslotterna eftersom de är avsedda för de som bor inom gångavstånd, dock föreslås gång- och cykelvägen fram till odlingslotterna utföras körbar för tillfälliga transporter. Möjlighet finns till kommunal vattenanslutning.

Skolor

I centrala Störvreta ca 500 m från planområdet finns högstadieskola, låg- och mellanstadieskola samt barnstuga. Utbyggnader av dessa skolor planeras för närvarande.

Tillgänglighet

Hela området förutsätts utföras tillgängligt för handikappade.

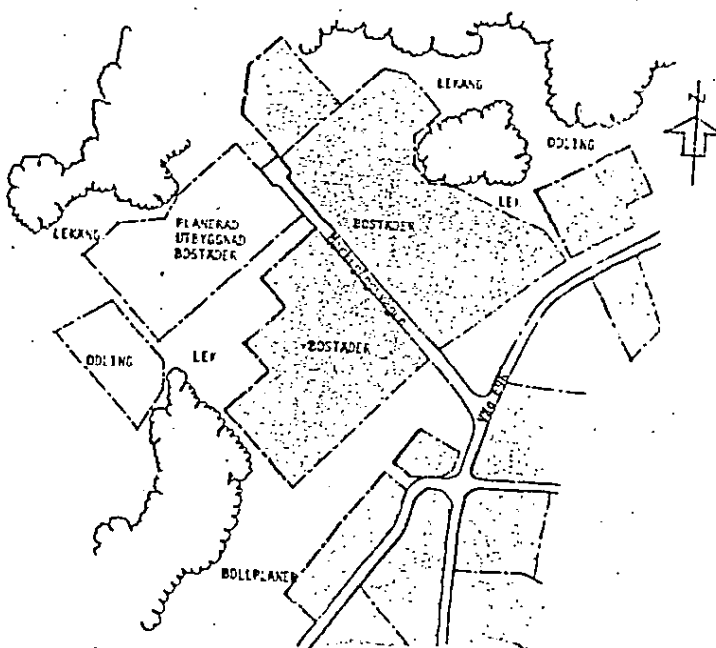
Skyddsrum

Några skyddsrum erfordras ej eftersom området ligger utanför skyddsrumsorten.

Friytor

Väster om planområdet ligger trädbevuxna moränbackar som idag betas. De är instängslade men hålles tillgängliga för de boende som strövområden med övergångar på lämpliga ställen. Områdena är utlagda som parkmark i gällande plan. Omedelbart sydost om planområdet finns en lekplats.

Väster om bostadskvarteret planeras en lekäng. Fotbollsplaner finns i vägreservatet 200-300 m söder om planområdet. Närlekplatser förutsätts anordnas på de egna tomtplatserna.



Vägar och trafik

Området ansluts till Markegångsvägen som även trafikförsörjer övriga delen av Kettners gårde. In i området byggs en kvartersgata avsedd för såväl bilar som gående och cyklister. Den ges en utformning som markerar dess funktion av "lek- och uppehållsgata".

Biluppställning planeras på de enskilda tomtplatserna. En gästparkering föreslås vid kvartersgatans anslutning till Markegångsvägen. Söder om bostadskvarteret ligger en brukningsväg som kommer att utgöra gång- och cykelvägsförbindelse mot centrala Storstora.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala va-nätet omedelbart sydväst om bostadskvarteret. Genom bostadskvarteret går idag ett öppet dike som förutsättes kulverteras. I den sydvästra delen av planområdet ligger den planerade bebyggelsen lågt i förhållande till befintliga ledningar varför pumpning av spillvattnet alternativt viss uppfyllnad erfordras.

Värme

Bebyggelsens uppvärmning skall utföras så att en framtida fjärrvärmeförsörjning möjliggöres.

Avfall

Kommunal sophämtning förutsätts vid varje enskild bostad.

Uppsala i mars 1988
NOARK Arkitektkontor AB

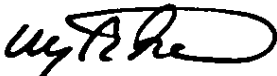


Ulf Åstrand
Planingenjör



Björn Bergwall
Arkitekt SAR

Kompletterad i maj 1988
NOARK Arkitektkontor AB

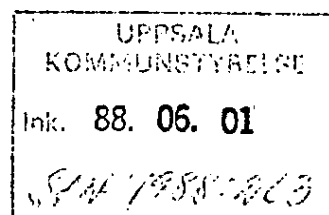


Ulf Åstrand
Planingenjör



Björn Bergwall
Arkitekt SAR

- Godkänd av BN för samråd 1987-09-10 § 840 / gw
- Godkänd av BN för utställning 1988-03-10 § 134 / gw
- Godkänd av BN för antagande 1988-05-26 § 420 / gw
- Antagen av KF 1988-06-13 / gh
- Laga kraft 1988-07-19 / gh



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Planen förutsätts behandlas under våren 1988 så att den kan antagas av kommunfullmäktige under 1988.

Genomförandetiden går ut 1 januari 1998. Bebyggelsen planeras att utföras i en etapp.

Ansvarsför-
delning

HSB Uppsala är byggherre och huvudman för bostadsbebyggelsen. Området för odling förutsätts iordningställas och administreras av Uppsala kommun. Huvudman för allmänna platser är Storvreta Fastighetsägareförening.

Avtal

Exploateringsavtal förutsätts upprättas mellan kommunen och HSB.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Fastighets-
bildning,
gemensamhets-
anläggningar mm

Markbyten mellan HSB Uppsala och kommunen erfordras så att all kvartersmark avsedd för bostäder överläts på HSB och all parkmark överläts på kommunen.

Bostadslägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt varför en bostadsrättsförening skall bildas som äger hela bostadskvarteret.

Den kvartersgård som planeras inom bostadskvarteret är avsedd för de boende inom planområdet. Övriga boende vid Markegångsvägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Södra Årby har möjlighet att också få rättighet att använda kvartersgården. Detta förutsätter att en gemensamhetsanläggning inrättas för kvartersgården i vilken fastigheterna inom Södra Årby samt bostadsrättsföreningen inom planområdet får del. Kostnader för iordningställande, drift- och underhåll förutsätts att fördelas proportionellt mellan hushållen.

Inom planområdet kommer att ligga kommunala ledningar. De avses ligga inom redovisade u-områden. Kommunens rätt till dessa ledningsdragningar skall regleras med servitut.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms ej som erforderlig.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Bostäderna inklusive kvartersgården förutsätts uppföras med statlig lånefinansiering.

I exploatörens (HSB Uppsala) åtagande skall ligga att iordningställa parkmarken inom planområdet.

Exploatören skall dessutom som ersättning för den grusplan som idag ligger inom planområdet och som skall slopas anlägga gräsmatta på ett ca 5 000 m² stort åkerparti omedelbart norr om den befintliga bebyggelsen inom Kettners gårde.

Gatukontoret har beräknat att kostnader för omläggningar av kommunala va-ledningar uppgår till 415 000:- kronor. Kostnaderna för att förse det kommunala reningsverket med ett luftfilter har bedömts uppgå till 50 - 100 000:- kronor.

Kostnadens fördelning förutsätts regleras i ett exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för va uppgår enligt taxa till 226 000 kronor.

Området med odlingslotter iordningställes och administreras av kommunen.

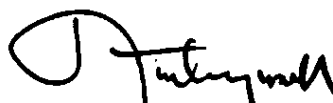
TEKNISKA
FRÅGOR

Utbyggnaden bedöms ej medföra något massöverskott, möjligen kommer vissa uppfyllnader att erfordras.

Uppsala i mars 1988
NOARK Arkitektkontor AB



Ulf Åstrand
Planingenjör



Björn Bergwall
Arkitekt SAR

| | | |
|-------------------------------|------------------|-------|
| Godkänd av BN för samråd | 1987-09-10 § 840 | lqw |
| Godkänd av BN för utställning | 1988-03-10 § 134 | lqw |
| Godkänd av BN för antagande | 1988-05-26 § 420 | lqw |
| Antagen av KF | 1988-06-13 | / qlv |
| Laga kraft | 1988-07-19 | / qlv |