

DETALJPLAN FÖR
STENHAGEN CENTRUM
UPPSALA KOMMUN

Dp 90 T

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med 90 T betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustrationer.

PLANENS SYFTE Motivet för planläggningen är att upprätta ett kvarter samt att fastlägga byggrätter för centrumändamål.

Genomförandet av planen sker sannolikt stegvis. Mot den bakgrunden utformas planen flexibel inom fastställda ramar för byggnadsyta och högsta tillåtna byggnadshöjd. Bifogad illustration skall vara vägledande för bebyggelsens organisation inom kvarteret.

PLANDATA Planområdet ligger i direkt anslutning till korsningen Rv 55/Enköpingsvägen och västra tillfarten till Stenhagen. Avståndet till Uppsala centrum är ca 4 km. Områdets totala areal är ca 6,4 ha varav centrumkvarteret upptar 5,2 ha. Huvuddelen av marken ägs av Uppsala kommun. I gränsen mot fastigheten Kvarnbo 1:11 (Fyris Park) görs marginella förändringar, huvudsakligen i form av markbyten.

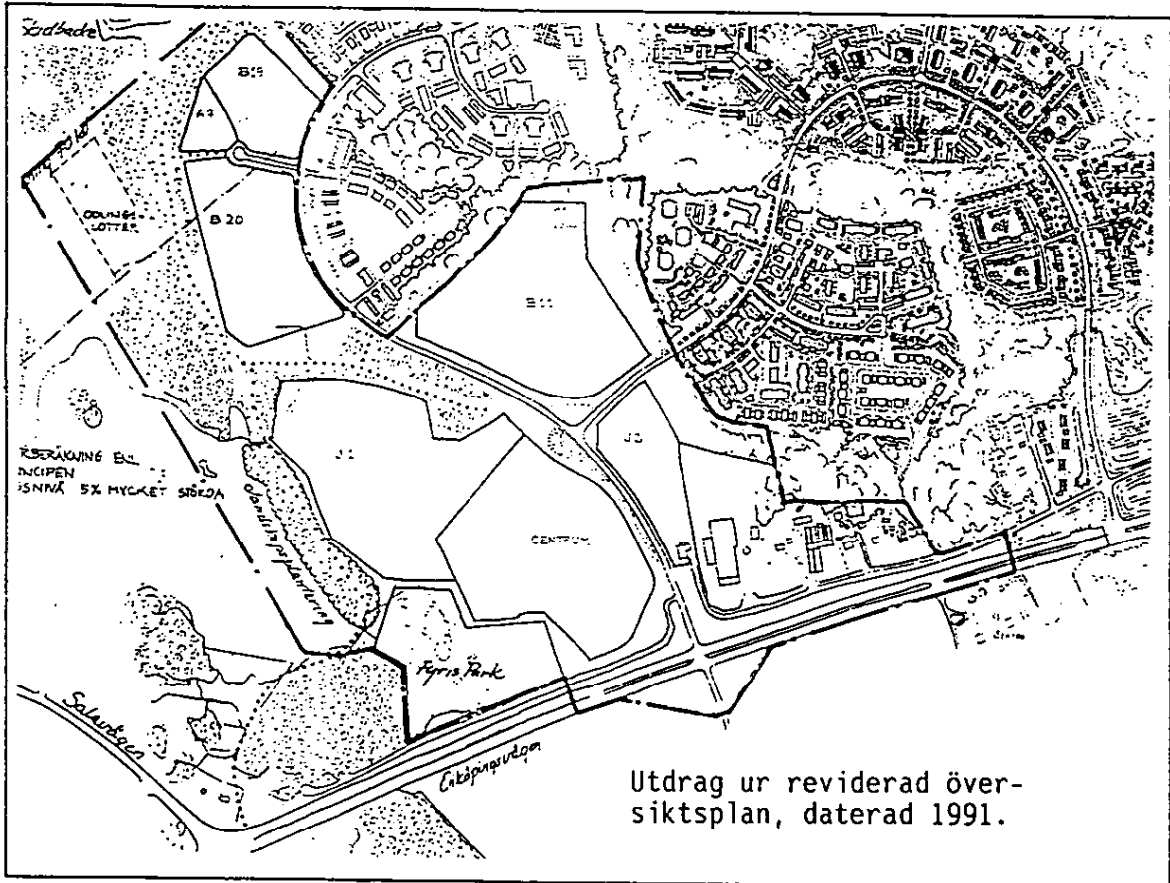
**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN**

Översiktsplan

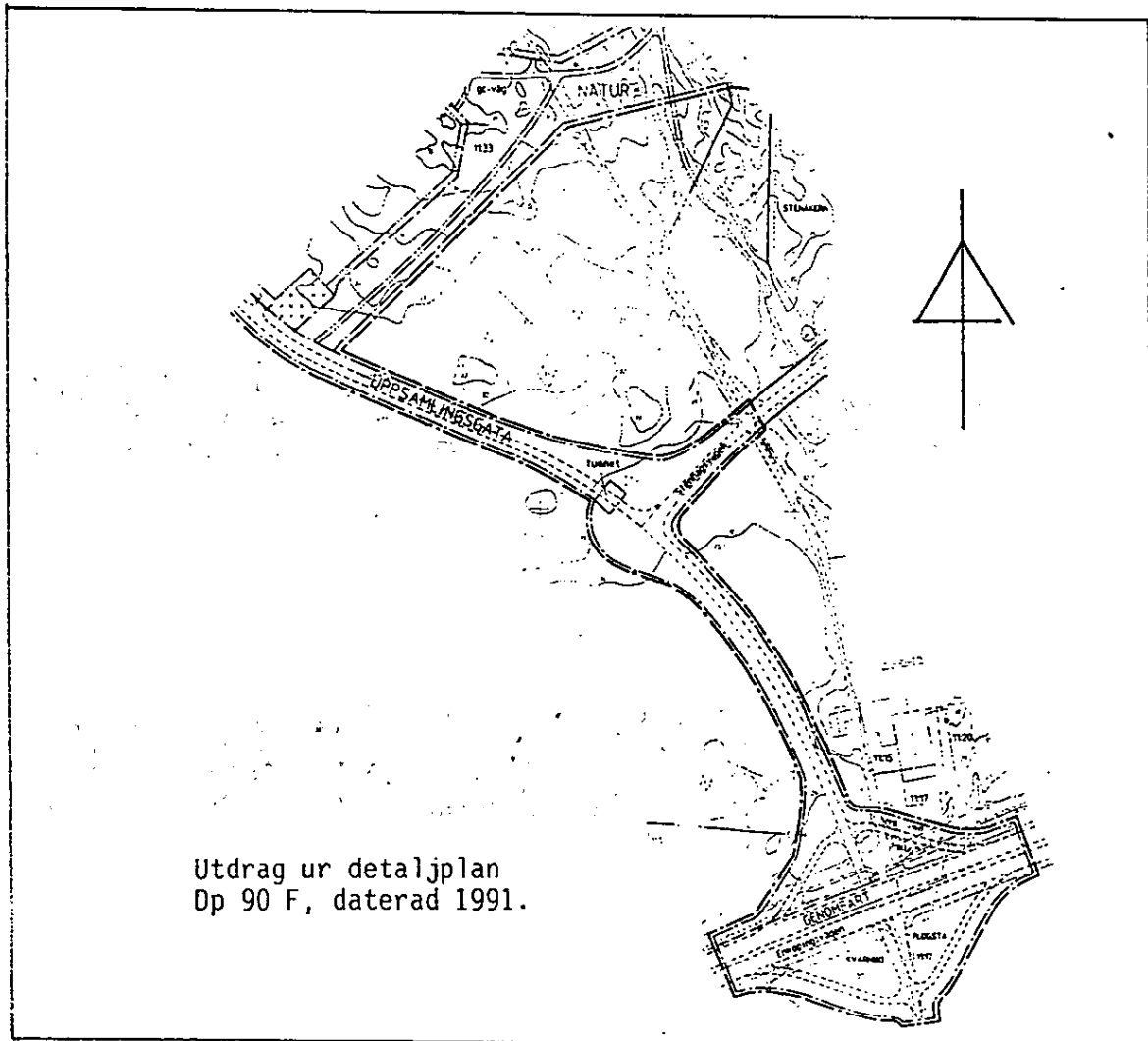
Den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 90, antogs av kommunfullmäktige år 1990. Därutöver har i ett tidigare skede särskild översiktsplan för Stenhagen upprättats. Denna antogs av kommunfullmäktige 1981 och har, beträffande läget för centrum, reviderats 1991.

Detaljplaner

Detaljplanerna för Stenhagen har upprättats i takt med efterfrågan. Förslag till detaljplan för bl a centrumkvarteret samrådsbehandlades under första halvåret 1992 men fördes inte vidare till ett antagande. Planområdet är med undantag av Herrhagsvägen och reservatet för den planskilda korsningen med riksväg 55 således inte detaljplanerat.



Utdrag ur reviderad översiktsplan, daterad 1991.



Utdrag ur detaljplan Op 90 F, daterad 1991.

Markanvisning

Kommunen har genom beslut 1994 förlängt avtalet från 1990 med Centrumbolaget dvs Siab, tidigare Diös Bygg AB, och Kommunens Fastighets AB. Avtalet ger Centrumbolaget rätt att förvärva mark för bla centrumändamål.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i april 1995 med uppföljning av tidigare ställningstaganden uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för centrumkvarteret.

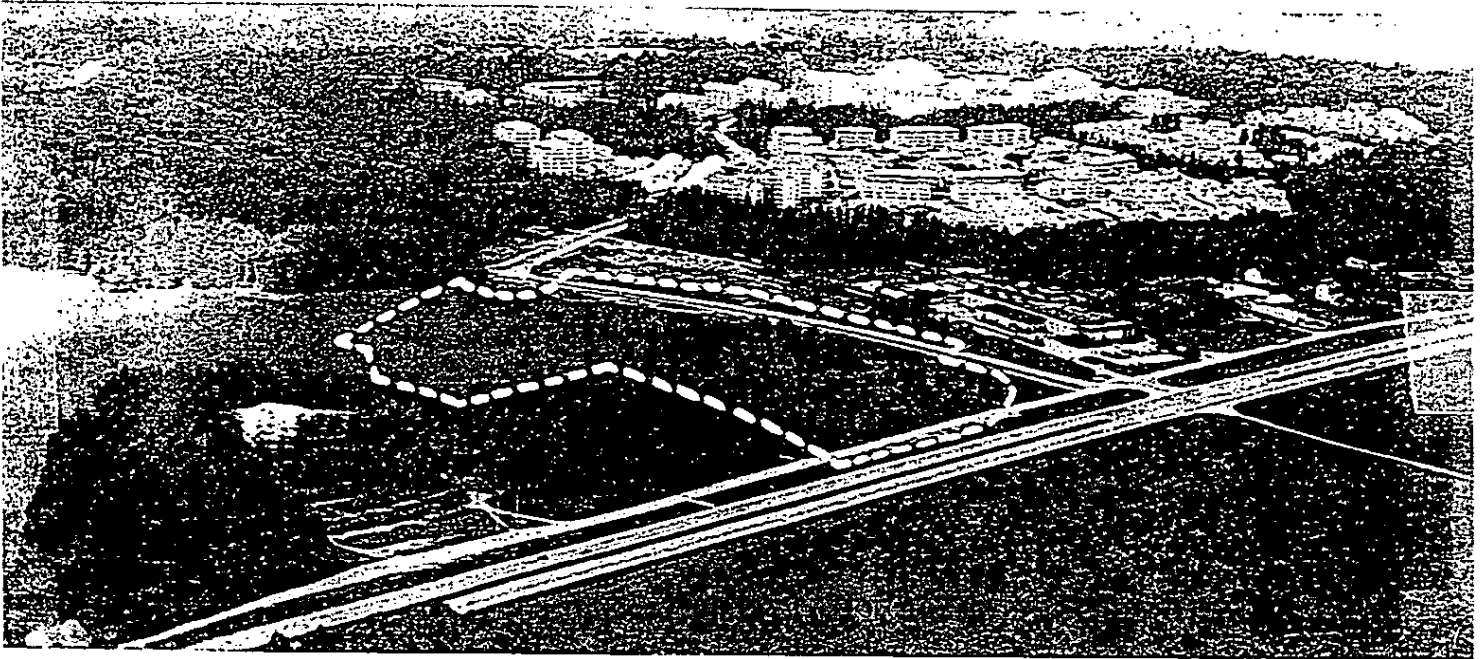
FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av flack f d åkermark. Centralt i området finns en trädbevuxen kulle och i väster ansluter området till det skogbevuxna höjdpartiet Kvarnbo 1:11 med bla Fyris Park. Med undantag av ett mindre, slybevuxet område i väster har gränserna för planområdet och åkermarken samordnats.

Markområdet med föreslagna anläggningar får ett gott stöd i terrängen av dels riksvägen och Herrhagsvägen, dels det tidigare nämnda skogspartiet på Kvarnbo 1:11. Ett bevarande av tidigare nämnda kulle är dock inte möjligt med beaktande av exploateringsintresset och landskapsbilden i övrigt.

Delar av planområdet är för närvarande vildvuxna och ger ett ovärdat intryck.



Flygfoto från sydväst, planområdet avgränsat.

Med centrumanläggningen fullt utbyggd tas hela kvarteret i anspråk. Ytor som inte bebyggs anläggs för kommunikation, bilparkering och godshantering. Befintlig vegetation ersätts till en del av gräs- och planteringsytor samt en alléplantering längs Herrhagsvägen och Stenhagsvägens förlängning västerut från cirkulationsplatsen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes i samband med översiktsplanarbetet. Undersökningen visar på generellt sett god bärighet. Någon extraordinär grundförstärkning för tillkommande bebyggelse bedöms inte vara nödvändig.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning av Stenhagen genomfördes av Riksantikvarieämbetet år 1991. Undersökningen visar att delar av Stenhagen varit bebott och brukats allt sedan bronsåldern. Det aktuella planområdet kan utan hinder av fornlämningar tas i anspråk för centrumanläggningen.

Bebyggelse

Planområdet är idag helt obebyggt. Planerad bebyggelse avser i sin helhet lokaler för centruminriktade verksamheter, främst handel. Planbesämmelserna ger dock stort utrymme för annan verksamhet såsom service, bibliotek, samlings- och föreningslokaler, restaurang och kontor. Utbyggnaden sker sannolikt i etapper med en större livsmedelshall som första projekt.

Den sammanlagda bygrätten omfattar 15 000 kvm för centrumaktiviteter med ett varierat utbud av handel som tyngdpunkt. Högsta byggnadshöjden för huvuddelen av den planerade byggnaden är 7 m. Därutöver får byggnadshöjden för detaljer såsom entrépartiär och enstaka tekniska installationer ta ytterligare 2 m i anspråk.

Handelsutbudet söker sin kundkrets även utanför Stenhagen. Annonseringen mot riksväg 55 är därför en väsentlig del i planeringen. Parkeringsplatserna förläggs till byggnadens entrésida, lätt tillgängliga från Herrhagsvägen respektive Stenhagsvägens framtida förlängning väster om cirkulationsplatsen. All godshantering sker på byggnadens baksida. Från infarten vid Herrhagsvägen leds godstrafiken på en lokalgata längs kvarterets östra och södra gränslinjer. I lokalgatans förlängning västerut ansluter vägen till Fyris Park och villafastigheterna väster därom samt GC-vägen till Vänge. Godshanteringsplatsen betecknas som gemensamhetsanläggning för att säkerställa centrumanläggningens kommande etappers del i anläggningen.

Annonsering i form av firmanamn och logotyper får efter bygglov anordnas på byggnader men kan med fördel ske på särskild annonsplacering vars läge fastläggs vid bygglovet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom kommunens skyddsrumsort. Frågan om skyddsrum tas upp till slutgiltig prövning senast vid detaljprojekteringen av respektive etapp.

Gator och trafik, tillgänglighet

Kvarteret ansluter till korsningen riksväg 55/Herrhagsvägen. Korsningen planeras på sikt utformad planskild med Herrhagsvägen i tunnel under riksvägen. Överfört från en tidigare detaljplan, Dp 90 F, redovisas planskildheten utformad med likformiga parallella rampanslutningar till riksvägen.

Några medel för en utbyggnad av trafikplatsen finns för närvarande inte. När en utbyggnad aktualiseras förutsättes att utformningen slutgiltigt prövas med underlag av då aktuella trafikflöden i korsningen samt med anpassning till verksamheterna på angränsande områden.

I avvaktan på detta har korsningen utförts med hög kanalisering och signalreglering som för alla trafikslag i nuläget ger god framkomlighet under säkra former.

Trafikflödet på riksvägen är idag ca 15000 fordon/VMD.

Någon trafikprognos för Herrhagsvägen har inte gjorts med anledning av detaljplanarbetet. En tidigare prognos för översiktsplanen redovisar ett flöde av ca 7000 fordon/VMD.

Herrhagsvägens nuvarande körbanebredd är 7,0 m. Till denna ansluter från väster lokalvägen till bland annat Fyris Park och mot öster anslutningen av befintligt verksamhetsområde. Nu tillkommer på västra sidan huvudtillfarten för centrumkvarteret. Längs centrumkvarteret utformas gatan med magasinsutrymmen för vänstersvängande fordon samt separat körfält för fordon i genomfart.

Centrumtillfarten föreslås utformad med två körfält i utfarten och ett i tillfarten.

Längs Herrhagsvägen och lokalgatan till Fyris Park föreskrivs att en enkelrad träd planteras på kvartersmark. En separat väg för GC-trafik finns längs Herrhagsvägens västra sida.

Stenhagsvägens förlängning väster om cirkulationsplatsen utformas totalt 15,0 m bred. Utrymmet delas in i körbana 7,0 m, trädplanterade sidoområden 1,2 m och medlöpande GC-banor 2,8 m. Gatan skall betjäna dels centrumkvarteret, dels en framtida bebyggelse norr därom. En första etapp av gatan som tillfart till den norra parkeringsplatsen kan bli aktuell i inledningsskedet men i övrigt kan utbyggnaden avvakta till dess behovet föreligger. Korsningen Herrhagsvägen/Stenhagsvägen utformas enligt gällande detaljplan som cirkulationsplats.

Stenhagen trafikeras idag av busslinjerna 5 och 21 samt lågtrafiklinjerna 53 och 153. Linjesträckningen följer Stenhagsvägen och Herrhagsvägen norr om korsningen med Stenhagsvägen. Centrumetableringen förutsätter att hållplatslägena kompletteras i anslutning till gatukorsningen. För närvarande är det inte aktuellt med en linje-

sträckning som medger hållplatser på Herrhagsvägen öster om centrumkvarteret.

Den allmänna tillgängligheten till centrumkvarteret blir god för samtliga trafikanter. För tillgänglighet och handikappanpassning på kvartersmark och inom byggnader skall plan- och bygglagens regler i kapitel 3 vara vägledande.

All parkering sker på kvartersmark. Antalet parkeringsplatser har beräknats med behovstalen 75 platser/1000 kvm för livsmedelshallar (8000 kvm) och 35 platser/1000 kvm för övrig handel. Sammanlagt erfordras 845 platser vid en fullt utbyggd centrumanläggning. Platserna anläggs med fördel i etapper för att på bästa sätt vara anpassade till det faktiska behovet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

Kvarterets servisledningar anslutes till befintliga ledningar i Herrhagsvägen. I nordöstra delen av kvarteret avsätts ett ledningsreservat för ett framtida behov av ledningar till utbyggnadsetapper nordväst om centrumkvarteret.

Energi

Kvarteret anslutes till kommunens ledningsnät för fjärrvärme och elförsörjning. En ny transformatorstation lokaliseras till verksamhetsområdet omedelbart öster om Herrhagsvägen.

Avfall

Centrumanläggningen alstrar stora mängder avfall och returprodukter. Detta har på senare år alltmer uppmärksamats med syftet att utveckla rutiner för en hantering som främjar kretsloppen. För att på bästa sätt ta tillvara dagens kunskaper och erfarenheter måste frågorna tas upp under ett tidigt skede av projekteringsarbetet. Samråd förutsätts ske med kommunens tekniska kontor.

MILJÖKONSE- KVENSBES- SKRIVNING

Uppdraget för planarbetet baseras på översiktsplanerna för Stenhagen, daterade 1981 och 1991. Lokaliseringen av anläggningen är därmed klarlagd och de miljömässiga konsekvenserna översiktligt prövade. I detta sammanhang utvecklas frågorna kring landskapsbild samt hälsa- och säkerhet för det nu aktuella förslaget.

Landskap

Centrumanläggningen medför att det småbrutna landskapet med omväxlande öppen mark och brynzoner genom bebyggelsen tillförs ett nytt element. Lokaliseringen har dock anpassats till de lokala terrängförutsättningarna, vegetation och befintliga vägar. Med undantag av den lilla, väl avgränsade kullen mitt i området behålles brynzoner- na intakta och större terrasseringsarbeten undviks.

Anläggningarna blir väl synliga ut mot riksvägen och Herrhagsvägen. Något dominerande inslag i landskapet är det dock inte frågan om med hänvisning till byggnadens måttliga höjd. Hittillsvarande skisser visar en byggnad

utformad i tidens anda. Annonseringen mot angränsande vägar görs medvetet men i en stram form där kommande bygglovprövning i detalj får ta ställning till utförandet. Någon mark av värde som friluftsområde tas inte i anspråk.

Buller-luftkvalité

Kring centrumanläggningen finns risk för visst buller från kylmaskiner, ventilationsutrustning och angörande biltrafik. Avståndet till befintliga och planerade bostäder gör att risken för störningar till omgivningen bedöms som små.

Biltrafiken på riksvägen och Herrhagsvägen är betydande och ger därmed bullerstörningar för angränsande områden. Överslagsmässigt når bullret intervallet 55-60 dB(A) vid centrumanläggningens fasad, dvs fullt godtagbar nivå för den här typen av verksamheter.

Flygbullerstörningarna för Uppsala tätort har aktualiserats på senare år. Anledningen till detta är flygflottilljens tillståndsprövning för en utökad flygverksamhet med bla JAS 39.

Beräkningar visar att planområdet inte berörs av den utökade bullermattan med avgränsningen FBM 55 dB(A).

Centrumanläggningens avstånd till större vägar och det öppna landskapet ger underlag för bedömningen att de trafikrelaterade luftföroreningarna ligger under gällande gränsvärden.

Däremot finns det anledning att vara uppmärksam på var intagen för ventilationsluften placeras för att undvika lokala problem med anknytning till exempelvis godstransporter.

Barriärer-säkerhet

Riksvägen och Herrhagsvägen bildar stora barriärer för gång- och cykeltrafikanter som har målpunkt i centrumanläggningen. För att upprätthålla godtagbar säkerhet och bekvämlighet finns separata gång- och cykelvägar med övergångsställen vid korsningspunkterna och ljussignaler i korsningen med riksvägen.

I gällande detaljplan, 90 F, finns plats reserverad för en GC-tunnel under Herrhagsvägen omedelbart norr om korsningen med Stenhagsvägen.

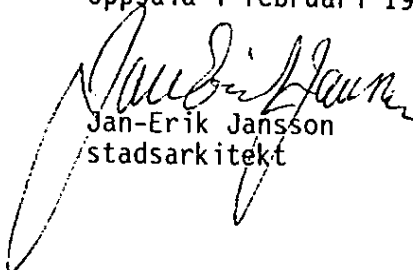
FÖLJSAMHET
TILL ÖP
OCH NRL

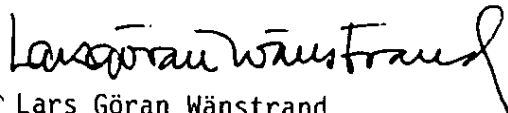
En utveckling i enlighet med detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP 90, och de särskilda översiktsplanerna som upprättats för Stenhagen. Planen strider inte mot Naturresurslagen.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV PLANEN

Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Representanter för Centrumbolaget och tekniska kontoret har medverkat i förarbetet till planen. ICA Fastighets AB har som intressenter i första etappen tillhandahållit skisser som underlag för illustrationerna.

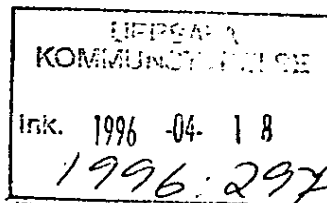
Stadsbyggnadskontoret
Uppsala i februari 1996. Reviderad i april 1996


Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1995-11-23
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1996-02-15
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1996-06-16
Antagen av kommunfullmäktige	1996-08-26
Laga kraft	1996-09-27

10/11



DETALJPLAN FÖR
 STENHAGEN CENTRUM
 UPPSALA KOMMUN

Dp 90 T

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION Tidplan

Målsättningen för planarbetet är att planförslaget skall kunna antas av kommunfullmäktige vid junisammanträdet 1996. Under förutsättningen att antagandebeslutet vinner laga kraft utan tidsförskjutning kan byggstart ske under hösten 1996.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år räknat från lagakraftdatum.

Driftansvar

Centrumbolaget (SIAB och Uppsala kommuns fastighets AB) har genom avtal med kommunen, daterat 1990-03-12, rätt att förvärva mark samt uppföra och förvalta bl a centrumanläggningar i Stenhagen. I en första etapp inträder ICA Fastigheter AB som byggherre för en storbutik med tillhörande parkeringsplatser.

Markupplåtelse

Kommunen äger all mark inom planområdet till dess avtal om försäljning träffas.

Till dess utbyggnaden av trafikplatsen aktualiseras kan ett triangelformat område beläget i direkt anslutning till kvarterets sydöstra del utnyttjas för parkeringsändamål. Upplåtelsen av den aktuella marken skall regleras i avtal.

Om markområdet i framtiden inte behöver tas i anspråk för trafikändamål skall det i första hand tillföras kvarteret.

FASTIGHETS-
RÄTTFastighetsbildning

Genom fastighetsreglering justeras gränsen mot Kvarnbo 1:11. Förändringen bedöms i huvudsak kunna genomföras med markbyten.

Gemensamhetsanläggning

För ett gemensamt behov av varutransporter och godshantering avsätts ett område i planen betecknat med g. Områdets avgränsning får anpassas till behovet för kommande utbyggnadsetapper.

EKONOMI

Byggherren har det ekonomiska ansvaret för projektets genomförande. Kommunens kostnader för bl a mark, väganläggningar och va-anslutning regleras i kommande markförsäljningsavtal.

Kommunens beräknade exploateringskostnader fördelar sig på följande poster:

Lokalgata norr centrum, delutbyggnad	0,7 mkr
GC-tunnel Herrhagsvägen	4,0 "
Cirkulationsplats Herrhagsv/Stenhagsv.	3,0 "
Herrhagsvägen, justering av bredd mm	0,8 "
GC-väg Herrhagsvägen	0,2 "
VA	1,5 "
Lokalgata till Fyris Park, justering	0,3 "
Summa	10,5 mkr

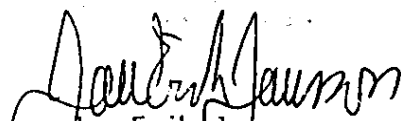
Finansieringen sker genomexploateringsbudgeten för Stenhagen.

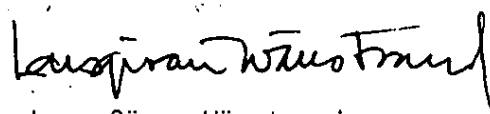
Ombyggnaden av Herrhagsvägen, lokalgatan till Fyris Park och kompletteringen av GC-vägen utförs samtidigt med centrumkvarterets första etapp. Övriga åtgärder kommer eventuellt att, inom detaljplanens genomförandetid, avvakta en samordning med färdigställandet av centrum.

MEDVERKANDE
VID UPPRÄTT-
ANDE AV
PLANEN

Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Representanter för centrubolaget samt Tekniska kontoret har medverkat i förarbetet till planen. ICA Fastighets AB har som intressenter i första etappen tillhandahållit skisser som underlag för illustrationerna.

Stadsbyggnadskontoret
Uppsala i februari 1996.


Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt


Lars-Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1995-11-23
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1996-02-15
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1996-04-16
Antagen av kommunfullmäktige 1996-08-26
Laga kraft 1996-09-27