

MALMA BACKE
UPPSALA KOMMUN

P1 79 X

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

LANDSTYRELSEN UPPSALA
KOMMUNSTYRELSEN
1987. 07. 01
19.08.2.1646.87

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningen ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bc betecknat område får användas för kvarterslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Bg betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader till en fjärdedel av områdets yta.

3 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

Byggnads- eller våningsyta

- a) Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.
- b) Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med xt betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gång-tunnel under gatuplanet.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.


2 mom Byggnadshöjd

På med I, II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.0, 6.0 eller 12.0 meter.

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.


STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 1987, rev i april 1987


Ingvar Blomster
planchef


Per-Olof Kulin
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-04-29 § 279
betygar:


Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 15-16 juni 1987 § 169

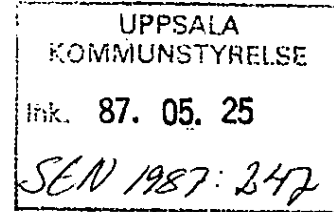

Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen fastställd genom länsstyrelsens
beslut 1987-11-27.

Beslutet har vunnit laga kraft genom
regeringens beslut 1988-01-21.


Marianne Nilsson

100582



MALMA BACKE
UPPSALA KOMMUN

P1 79 X

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

07. 01

100582 16.416.87

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med P1 79 X betecknad karta, bestämmelser och illustration. Området är inte tidigare stadsplanlagt.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Planområdet omfattar ca 10.9 ha. Det begränsas i öster av Vårdsätravägen, i söder av småhusbebyggelse vid Malmavägen samt i norr och öster av naturmark som sluttar ner mot åkrarna vid Rosenlund och Hammarby gårdar.

Avståndet till Uppsala centrum är ca 5 km.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

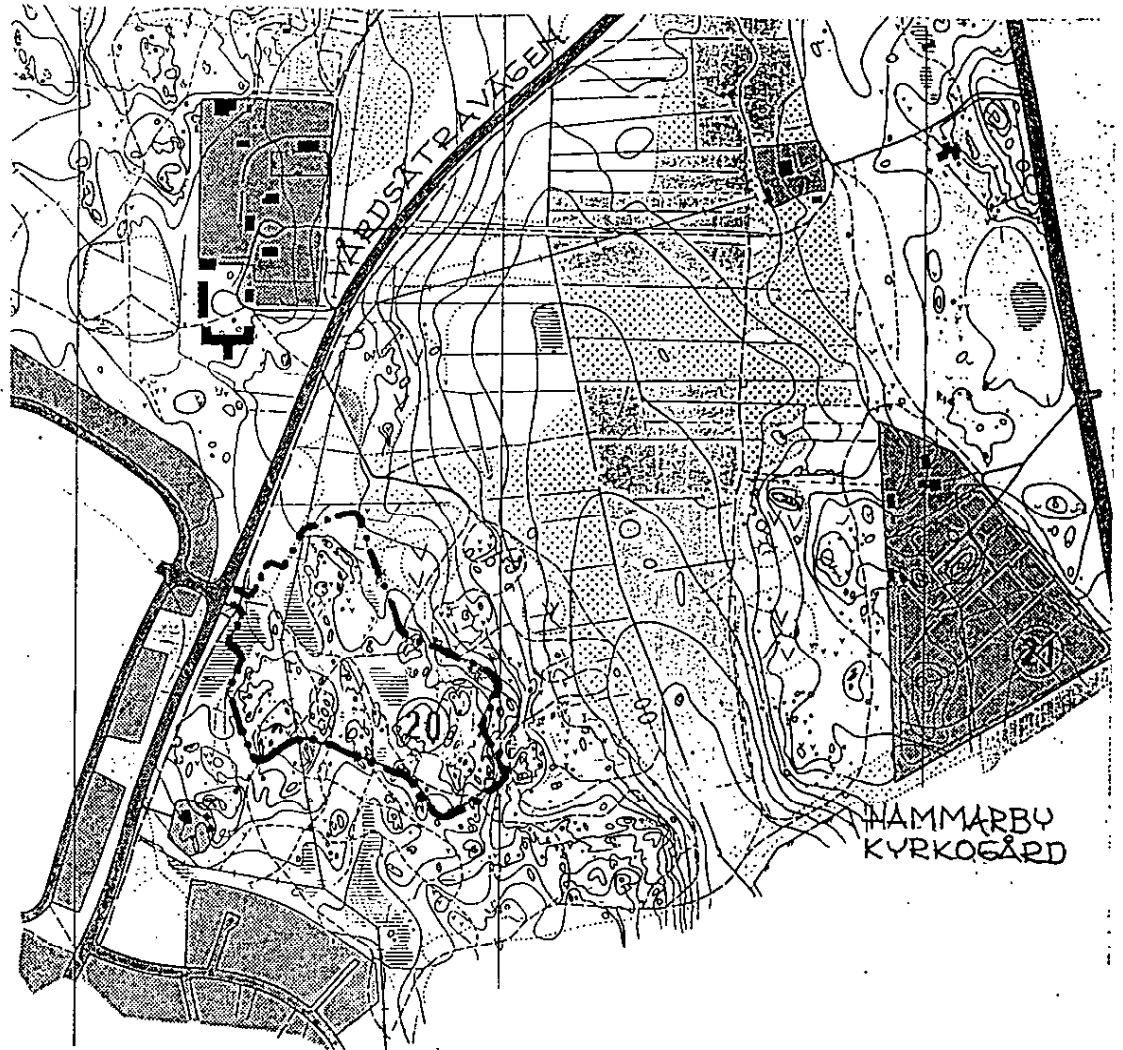
Detaljplaner

För småhusområdet vid Malmavägen gäller stadsplan P1 79 P från 77-08-14.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av småbruten skogsbevuxen håll- och sankmark. Nivåerna varierar mellan +30 och +38 m inom planområdet. Vegetation utgörs av blandskog med väl uppvuxna tallar.



Terrängkarta skala ca 1:7 100

Geotekniska förhållanden

Området domineras av berg i dagen och morän med hög bärighet. Mindre sankmarker förekommer med ytlager som har ringa bärighet. Utgrävning av dessa torde bli aktuell med hänsyn till såväl byggbarhet som säkerhet och trivsel.

En detaljerad geoteknisk undersökning bör ligga till grund för den fortsatta projekteringen.

Fornlämningar

Provundersökning av området har visat spår av fornlämningar söder om byggnadskvarteret. Vid schaktning för anslutning av VA till Såningsvägen skall kontakt tas med Riksantikvarieämbetet.

Bebyggelse

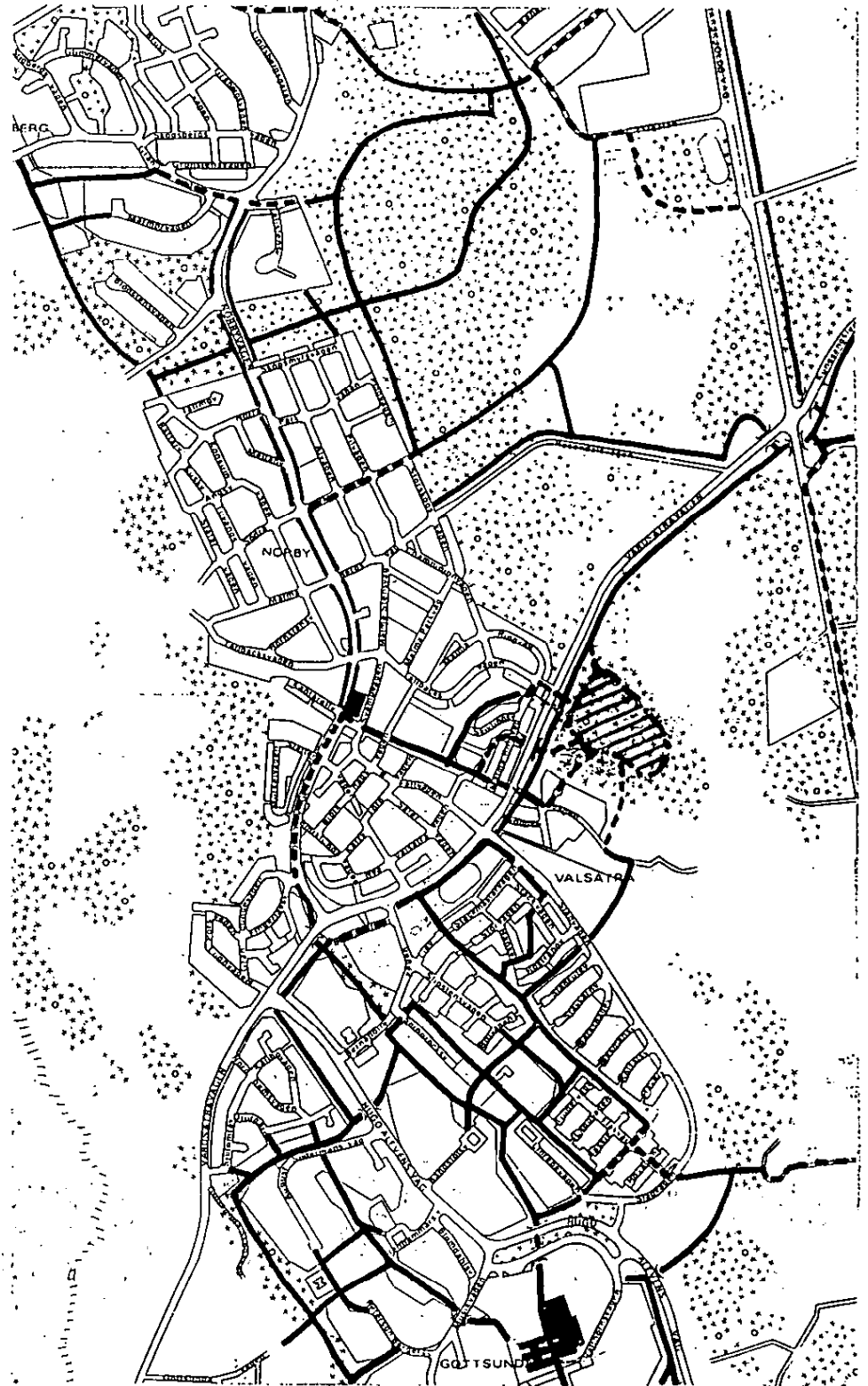
I planområdets sydvästra del finns ett fritidstorp vilket inte berörs av föreslagen byggnation. I övrigt är planområdet obebyggt.

Vägar och trafik

Väster om planområdet sträcker sig Vårdsättravägen som ca 1 km nordost om planområdet ansluter till Dag Hammarskjölds

väg och via Kungsängsleden har kontakt med de östra stadsdelarna.

Söderut ansluter Vårdsätravägen till Norbyvägen, Gottsunda centrum och friluftsområdena vid Ekoln.



Utdrag ur cykelkartan

Gång- och cykelstråk finns på Vårdsätravägens östra sida med förbindelse mot centrum och Gottsunda. Vidare finns separat gång- och cykelstråk till Svamptorget både via Skivlingsparken och i Malmavägens förlängning mot Murkleparken.

Ett stort antal busslinjer passerar planområdet på Vårdsätravägen. Buss 12, 14, 23, 28, 38, 39, 55 och 77 stannar och ger alltså mycket goda förbindelser med alla stadsdelar.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av staten.

PLANFÖRSLAG

Allmän orientering

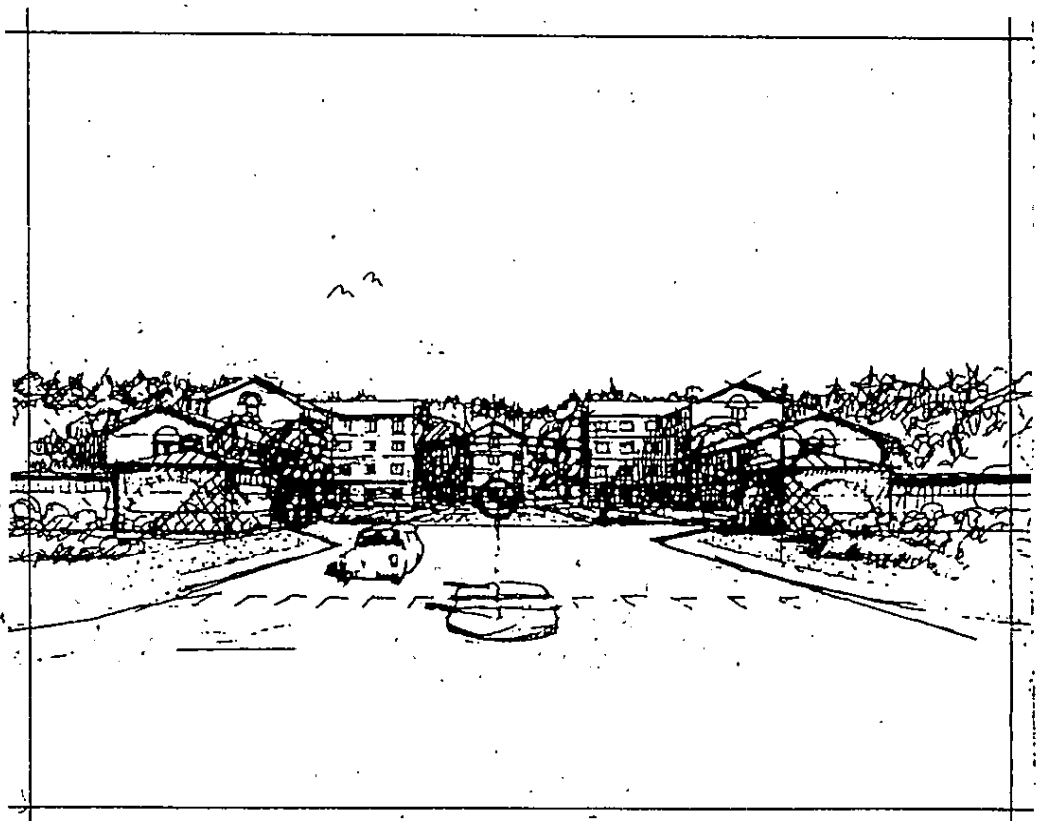
Planförslaget redovisar en byggnadsrätt för bostäder som omfattar 22 000 kvm vy. Möjlighet att inrätta handel ingår i en mindre del av detta. Dessutom ges plats för samlingslokaler, tvättstugor o dyl i fristående byggnader i totalt 600 kvm vy samt garagebyggnader omfattande 3 000 kvm by.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den föreslagna byggrätten har fördelats på 14 000 kvm i max IV vån och 8 000 kvm i max II vån varav handel kan inrättas i bottenvåningen i upp till 400 m². Detta ger totalt ca 220 lgh (100 kvm vy/lgh).

Stadsplanen är flexibel vilket innebär frihet vad beträffar grupperingen av bebyggelsen.



Miljöperspektiv från områdets entré

Den bifogade illustrationsplanen anger en möjlighet till utformning. Utgångspunkten har varit det markerade entrépartiet mot Vårdsättravägen varifrån angöringsvägen delar sig till bostadsenkla. Dessa är delvis geometriskt uppbyggda med axiella gårdsrum mot angöringssidan. Andra sidan vänder sig mot halvslutna gårdar och mot skogsmarken och förutsätts bli fredade från trafik.

De högre husen grupperar sig i de centrala delarna medan tvåvåningsbebyggelse avgränsar området mot omgivningen.

Kvartersmarken utgör c:a 4.6 ha vilket ger ett exploateringsstal på ca $e = 0.48$.

Skolor, förskolor och fritidshem

Barnstuga och lågstadieskola kan om så prövas lämpligt inrymmas i planområdet inom byggrätt för bostadsändamål.

Beträffande skolförsörjningen i övrigt kommer de boende inom området att hänvisas till befintliga skolor i upptagningsområdet. Malmaskolan, Valsätterskolan och Bäcklösaskolan finns inom en radie av 1 km.

I Valsätra-Norbyområdet finns förskolorna Spinnrocken och Valsätra, deltidsförskolan Svampen samt öppen verksamhet i Bäcklösa. I Gottsunda finns ytterligare ett antal barnstugor inom en radie av c:a 1 km.

Fritidslokaler

I planförslaget redovisas totalt 600 kvm vy för kvartersgårdar avsedda för gemensamma behov av fritidsaktiviteter.

Handel och övriga tjänster

Kommersiell och övrig service finns närmast tillgänglig vid Svamptorget ca 800 m från planområdet samt i Gottsunda centrum på ca 2 km avstånd.

En möjlighet att etablera mindre handelsverksamhet typ servicebutik har införts i förslaget.

Skyddsrum

Erforderligt behov av skyddsrumskvoter skall tillgodoses enligt gällande skyddsrumspan.

Friytor

Natur

Planförslaget har upprättats med avsikten att områdets naturresurser i största möjliga utsträckning bevaras. Vid områdets utbyggnad bör även eftersträvas en byggnadsteknik som medger tillvaratagande av värdefull vegetation och hållmarksområden.

Mot Vårdsättravägen är ett skyddsavstånd inte understigande 50 m föreslaget, dels som visuell avskärmning, dels som bulleravstånd, se vidare under rubrik Trafikbuller. Mot villabebyggelsen vid Malmavägen har ett skogsparti på c:a 120 m djup bevarats.

Lekplatser-friområden

Småbarnslekplatser skall anordnas i erforderlig omfattning i omedelbar närhet till bostadshusen. I samband med områdets projektering bör målsättningen vara att upplevelserika och spännande naturpartier sparas för fri lek och rekreation. Goda möjligheter till detta erbjuds i kvarterets kuperade delar.

Området ansluter i norr och öster till stora sammanhängande strövområden i grönbältet Rosendal-Bäcklösa-Vårdsätra.

Vägar och trafik

Gatunät

Infarten till området samlas till en punkt vid Vårdsättravägen. Planillustrationen föreslår ett gatunät med möjlighet till angöring av alla bostadsentréer. Gårdsrummen är körbara men med parkering anordnad så att onödig trafik undvikes.

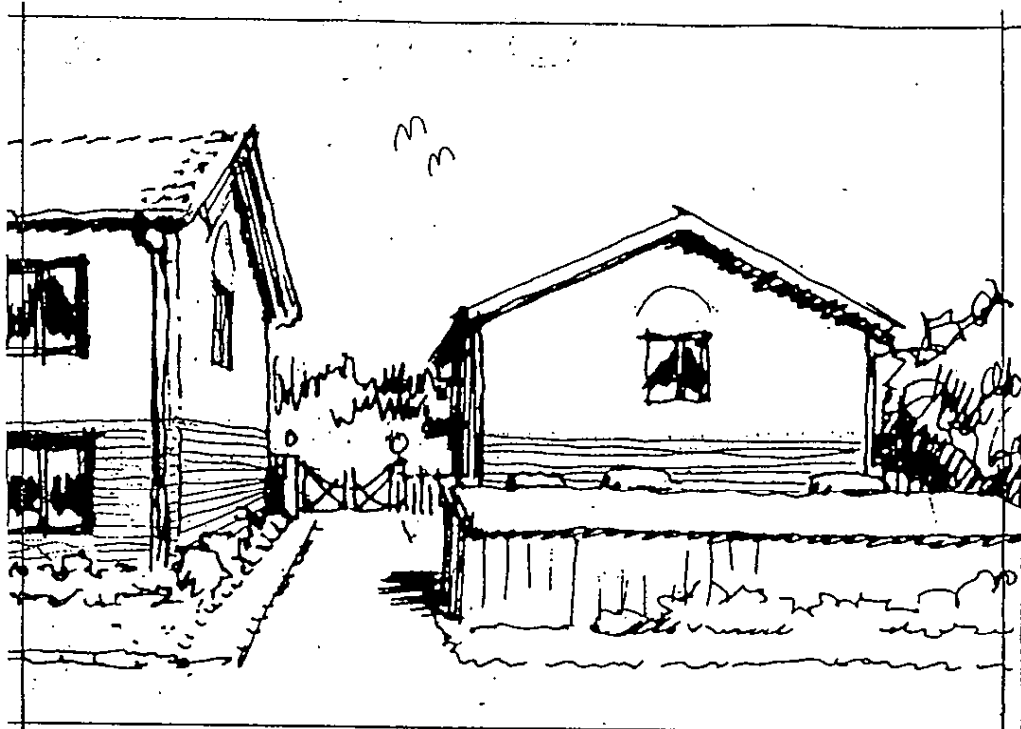
Gång- och cykelvägarna inom planområdet skall ges god förbindelse med det befintliga stråket längs Vårdsättravägen och med Såningsvägen i söder. En planskild korsning med Vårdsättravägen föreslås för goda kommunikationer till Svamptorget och Malmaskolan.

Vidare bör god förbindelse anordnas med Malmavägen och den markerade gångstigen mot Hammarbygård.

Busshållplatsens läge vid Vårdsättravägen bör närmare studeras så att den ges en god anslutning till planområdet. Längsta gångavstånd kommer under alla förhållanden att bli ca 300 m.

Behovet av parkeringsplatser har beräknats till 10 platser per 1 000 kvm våningsyta (dock minst 1 plats/lgh).

I planillustrationen har parkeringar i varierande storlek spridits ut mellan husen. Vid utformningen av parkeringsytorna bör en variation i placering och omsorgsfull inpassning eftersträvas så att intrycket av stora sammanhängande parkeringsytor ej upplevs störande.



Miljöbild från en angöringsgård

Garagebyggnader medges för 2 800 kvm by vilket beräknas tillgodose byggande av garage för hela det beräknade behovet av parkeringsplatser.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Beräkningar av trafikbullret från Vårdsättravägen visar att en ekvivalentnivå överstigande 55 dBA, vilket är kommunens föreslagna gränsvärde, uppkommer på ett avstånd av 60 m och närmare vid fasad parallell med Vårdsättravägen. Detta bör beaktas vid uteplatsernas lokalisering. Vid vinkelrät fasad mot Vårdsättravägen torde planeringsmålet klaras även vid något mindre skyddsavstånd.

Bullernivån inomhus får likaledes ej överstiga en ekvivalentnivå på 30 dB(A). Detaljerad bullerberäkning för såväl utom- som inomhusnivåer kan krävas vid byggnadslovsprövning.

Luftföroreningar

Den ridanläggning som diskuteras i den översiktliga planstudie som vidföljt planförslaget kan och bör lokaliseras på sådant sätt att skyddsavstånd till stallanläggningar blir c:a 500 m. Avstånd till beteshagar o dyl bör kunna vara väsentligt mindre med hänsyn till topografi, vegetation, förhärskande vindriktning (sydväst) och anläggningens storlek.

Teknisk försörjning

Befintligt nät för vatten och avlopp i Såningsvägen kan nyttjas för områdets försörjning. Pumpning av avloppet bör med omsorgsfull projektering kunna undvikas.

Värmeverket kan mata området från befintlig fjärrvärmeledning sydost om planområdet.

Dagvattennätet i området har låg kapacitet varför möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas.

PLANGENOM-
FÖRANDE

Kostnader

För att undersöka de exploateringsekonomiska förutsättningarna har fastighetskontoret upprättat en preliminär kalkyl som visar att planförslaget är ekonomiskt genomförbart.

Gatukontoret har preliminärt beräknat kostnader för

- anslutningsavgift VA	1 400 000 kr
- gatukostnader (exkl gångtunnel)	345 000 kr

Kalkylen är upprättad enl noggrannhet steg II (planverkets mall) prisläge 1986-09-01.

Tidplan

Området är upptaget i gällande bostadsförsörjningsprogram 1986-90 under rubriken ospecificerad stadsförnyelse.

SAMRAD

Förutom det sedvanliga remissförfarandet har ett brett samråd kring förslaget ägt rum under planarbetets gång. Kommundelsnämnden, villaägarföreningar i området, hem- och skolföreningen och skolan har kontaktats och informerats. De närboende har tillskrivits och genom ombud även beretts tillfälle att framföra sina synpunkter direkt till byggnadsnämndens presidium. De närboende har motsatt sig exploatering inom föreslaget område.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 1987, rev i april 1987

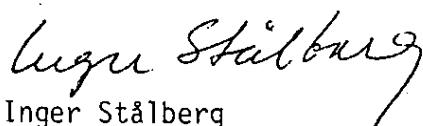


Ingvar Blomster
planchef



Per-Olof Kulin
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-04-29 § 279
betygar:



Inger Stålberg
sekr

Tillhör länsstyrelsens
beslut 1987-11-27

Marianne Nilsson
Marianne Nilsson

Tillhör regeringens
beslut 1988-01-21

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 15-16 juni 1987 § 169



Kommunfullmäktiges sekreterare