

Diarienummer
2003/20025-1



Detaljplan för
Västra Stenhagen
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-09-21



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-727 46 45

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för
VÄSTRA STENHAGEN
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bilaga: Gestaltningsprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med bostäder i fyra kvarter. Bebyggelsen kommer att bestå av tvåvåningshus i form av radhus, parhus, friliggande villor samt flerfamiljsvillor. Totalt kan området komma att inrymma närmare 200 bostäder.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Stenhagen.

Väster om kvarteren ligger åkerlandskapet mot Läbydalgången. Det norra kvarteret gränsar i norr mot villaområdet (utbyggnad pågår) och i öster mot Herrhagsvägen. Övriga kvarter gränsar i öster mot blivande Naturstensvägen och sportfältet (utbyggnad pågår). PEAB:s kvarter gränsar även mot den nya skoltomten (planläggning pågår) i öster.

Areal

Planområdet har en areal på cirka 20 hektar

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

För Stenhagen finns en översiktsplan som enligt kommunfullmäktiges beslut 1981-03-02 skall ligga till grund för detaljplaneringen. Planen reviderades 1991 för att möjliggöra en centrumutbyggnad i stadsdelens västra del. För Stenhagen gäller även Översiktsplan för Uppsala stad.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Huvuddelen av området är inte detaljplanelagt. Smärre delar i öster ingår i detaljplan för Stenhagens IP.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram för Stenhagen (centrumfrågor och ny bostadsbebyggelse mm) upprättades år 1999. Byggnadsnämnden beslutade 1999-11-11 att godkänna programmet som underlag för kommande detaljplanarbeten. Därefter har det skett förändringar och fördjupningar av programmet bland annat mot bakgrund av nya behov som skola etc. Detta har sammanfattats i en översiktlig konsultutredning 2001 som även innehåller de fyra aktuella kvarteren.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Kvartersmarken har fördelats genom beslut i fastighetsnämnden 2003-01-20 anvisats till följande fyra byggföretag (från norr till söder): NCC AB, Peab, Besqab och Mauritz Bygg AB.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2003-04-24 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för Västra Stenhagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området sluttar svagt från cirka 34 meter över havet (m.ö.h) som högst i norr till lågpunkten i sydväst på cirka 28 m.ö.h. Längst i söder höjer sig marken upp mot cirka 36 m.ö.h i naturmarken. Kvarteret i norr ligger i skogsmark medan övriga tre kvarter ligger på åkermark.

Geoteknik

Den översiktliga grundundersökning som utfördes i samband med översiktplanarbetet tyder på att området domineras av lera. Undersökningen visar att lätta byggnader i 1-2 våningar med ringa utbredning i princip kan grundläggas på ytliga lager. I samband med byggprojekteringen bör en mer utförlig grundundersökning genomföras.

Radon

Stenhagen har vid en översiktlig radonundersökning klassats som normalriskområde. Radonfrågan bör ändå beaktas i samband med ovannämnda grundundersökning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Flera arkeologiska undersökningar av olika omfattning har gjorts i närområdet. I samband med utbyggnaden av centrum undersöktes 1988-91 boplatlämningar från brons- och järnålder. Det finns även indikationer på fornlämningar i åkermarken (närmast skogsbrynen) i såväl Peab:s som Maruritz Bygg:s kvarter. Mot denna bakgrund kommer sannolikt en arkeologisk förundersökning att genomföras inom i första hand de kvarter som ligger på åkermark.

Bebyggelse

Avsikten är att området skall byggas ut med trädgårdsstaden som förebild med bland annat stark betoning av ett grönt gaturum (se även bilagda Gestaltningsprogram).

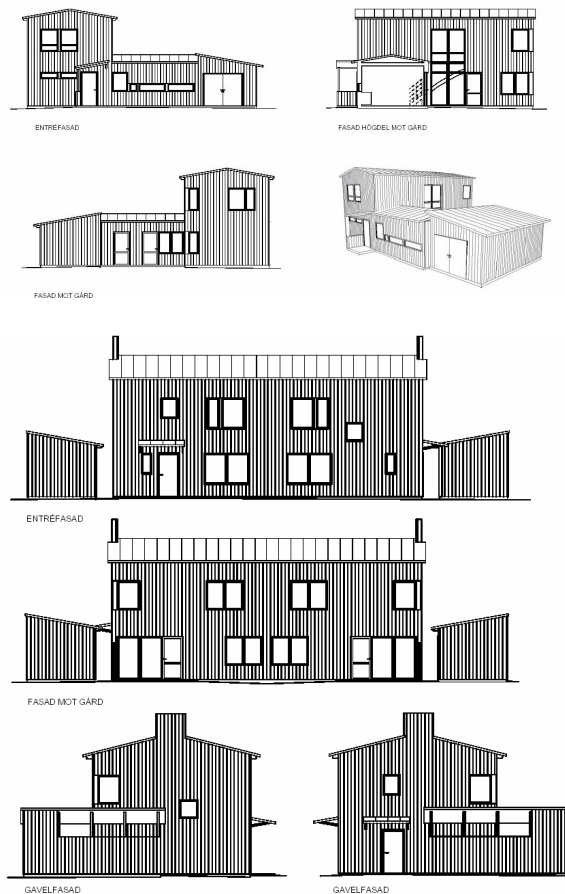
Bebyggelsen inom kvarteren kommer att ha en likartad i skala. Tvåvåningshus tillåts i samtliga kvarter. Mot de större gatorna kommer radhus att dominera. Byggnaderna skall i dessa lägen ligga längs förgårdslinjen och ha entréer mot gatan. Dessutom förekommer parhus, friliggande villor och flerfamiljsvillor. Totalt kan cirka 200 bostäder (varav cirka 110 i NCC:s kvarter och vardera cirka 30 bostäder i övriga kvarter) komma att uppföras.



Perspektivskiss: Radhus längs Herrhagsvägens västra sida (sett från söder) – inom NCC:s kvarter. Skissen upprättad av Arosgruppen Arkitekter AB.

Inom det norra kvarteret (NCC) kommer radhus att dominera närmast Herrhagsvägen medan bebyggelsen centralt i kvarteret kommer att bestå av flerfamiljsvillor, friliggande villor och radhus. Längst i väster – mot naturmarken – föreslås en rad med friliggande villor. Gatusystemet bygger vidare på Milstensvägen och Stenhuggarvägen i det snart färdigställda villaområdet norr om kvarteret.

Övriga tre kvarter har i huvudsak ungefär samma storlek och vänder sig mot sportfältet/skolan i öster. Mot Naturstensvägen föreslås radhus/parhus. Peab:s kvarter kommer även att innehålla friliggande villor medan Besqab:s respektive Mauritz Bygg:s bostadsområden i sin helhet föreslås bebyggas med parhus respektive radhus. Se skisser nedan



Hustyper och fasadskisser inom Peab:s kvarter. En- respektive tvåfamiljshus. Skisserna upprättade av Jernbron Arkitektkontor AB.



Perspektivskisser: Parhus längs Naturstensvägens västra sida (sett från söder)– inom Besqab:s kvarter.

Nedan parhusbebyggelsen sett från lokalgatan (stickgatan). De två skisserna (ovan och nedan) upprättade av A5 Arkitekter och Ingenjörer AB.



Perspektivskiss: Radhus längs Naturstenvägens västra sida (sett från norr) – inom Mauritz Bygg:s kvarter. Skissen upprättad av Bexelius & Co AB Arkitektkontor.

Gestaltningens program

Till planhandlingen fogas ett gestaltungsprogram. Syftet med programmet är att skapa ett område med god arkitektonisk kvalitet där trädgårdsstadens ideal skall vara vägledande. Programmet kommer även att kopplas till de försäljningsavtal som kommer att tecknas för respektive kvarter.

Sociala förhållanden

Dessa fyra kvarter tillsammans med kommande utbyggnad norr om korsningen Herrhags-/Stenhagsvägen kommer att inrama sportfältet, skoltomten och handelscentrat till en fungerande helhet som ytterligare stärker hela stadsdelen och i förlängningen bör vara gynnsamt socialt.

Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader och parkeringsytor etc med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur.

Barn

I ett barnperspektiv finns goda möjligheter till lek och rekreation inom respektive kvarter, inom naturmarken samt på det närliggande

sportfältet. Den nya skolan ligger inom gångavstånd.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnaderna skall utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Förutsättningarna för god tillgänglighet på parkeringarna och entréytor underlättas av att marken inom planområdet är relativt plan. Friluftstråket i väster bör utformas på sådant sätt att det även kan utnyttjas av funktionshindrade.

Offentlig service

Ny skola (1-9) kommer att uppföras öster om planområdet. Inom tomten finns även möjlighet att uppföra sporthall, förskola samt kultur och områdeslokaler.

Kommersiell service

Stenhagens Centrum har idag handelslokaler på cirka 12 000 kvadratmeter. Planering pågår för att bygga ut handelslokaler på vardera sidan av Herrhagsvägen

Friytor

Lek och rekreation

Respektive kvarter kommer att innehålla en småbarnslekplats. Dessutom kommer en större lekplats samt en mindre plan för bolllek att anläggas i det norra kvarteret. Inom naturmarken i väster bör även en lekplats samt mindre bollplan anläggas.

Nära bostäderna finns sportfältet som innehåller idrottsplats för bollsport samt allmänna boll- och rekreationsytor.

Naturmiljö

Inom naturmarken kommer ett friluftstråk och motionsstråk att anläggas. Avsikten är att stråket skall ha koppling till befintligt stråk intill kraftledningsgatan (nordväst om stadsdelen), till nya skolan samt sportfältet/Fyris Park. Stråket kan även komma att ingå i en elbelyst slinga med start/målpunkt nära sportfältet.

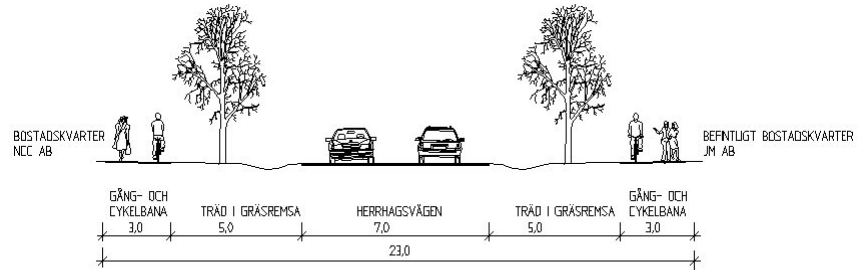
Möjligheten att nå stråket/naturmarken skall underlättas genom naturliga anslutningsvägar från respektive kvarter samt via gatunätet.

I naturmarken i väster finns planer på att anlägga odlingslotter. Parallellt med planarbetet studeras dispositionen av naturmarken för att samordna önskemålen om odlingslotter, fördröjningsmagasin samt friluftstråk och motionsstråk etc.

Trafik och trafiksäkerhet

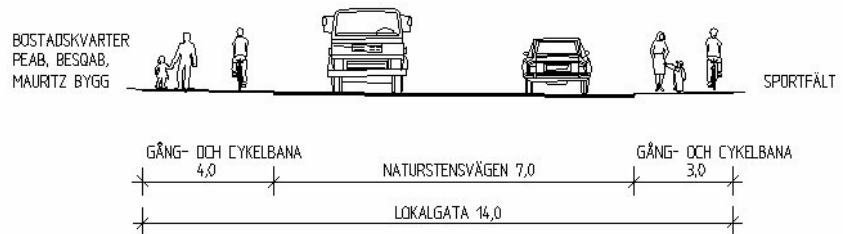
Gatunät

(gatusektioner a-a, b-b, c-c, d-d, e-e se markeringar på illustrationsplanen).



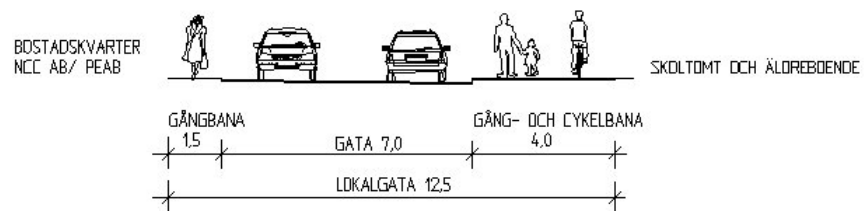
SEKTION a-a, HERRHAGSVÄGEN

Det nya gatunätet kopplas till Herrhagsvägen och Naturstensvägen (delutbyggnad pågår).



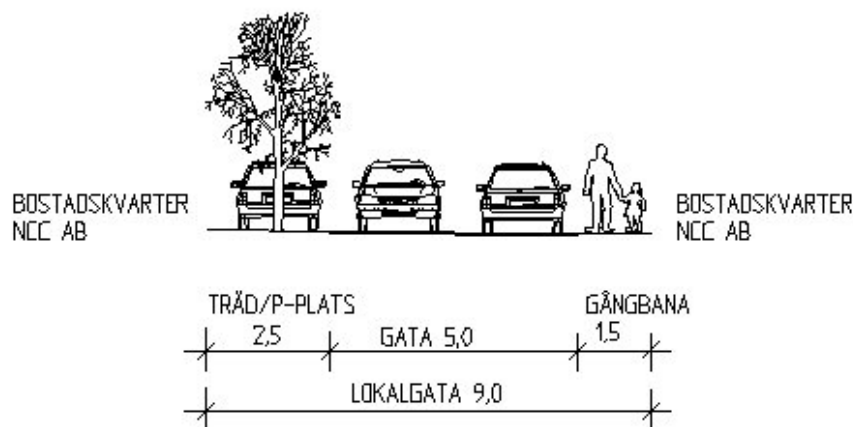
SEKTION b-b, LOKALGATA NATURSTENSVÄGEN

Mellan Herrhagsvägen och Naturstenvägen (öster om Peab:s kvarter) föreslås en ny gata med ett totalt gaturum på 12,5 meter.

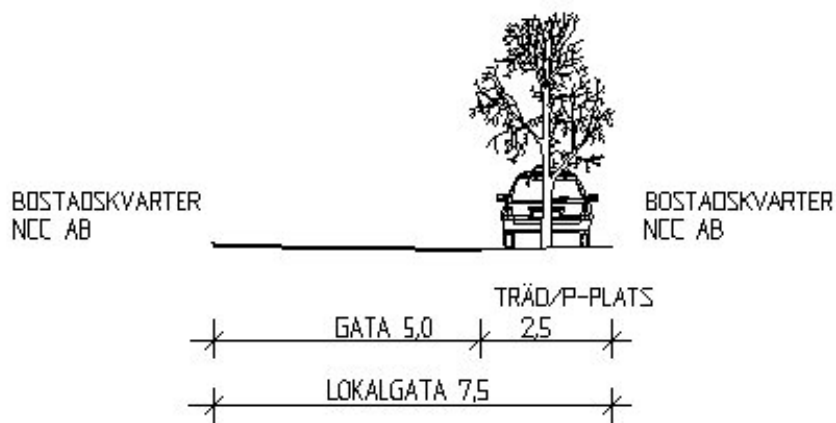


SEKTION c-c, LOKALGATA MELLAN HERRHAGSVÄGEN OCH NATURSTENSVÄGEN

I planområdets norra del förlängs Stenhuggarvägen och Milstensvägen söderut. Två nya stickgator anläggs mellan de södra bostadsenklaverna. Gatusektionen för dessa gator kommer att vara totalt 9 respektive 7,5 meter fördelat på 5 meter för vägbana och 2,5 meter för träd/p-platser samt 1.5 meter för gångbana respektive 5 meter vägbana och 2,5 meter för träd/p-platser



SEKTION d-d, LOKALGATA STENHUGGARVÄGEN



SEKTION e-e, LOKALGATA MILSTENSVÄGEN

Småstensvägen norr om planområdet föreslås bli breddad till totalt 11 meter för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad i västlig riktning.

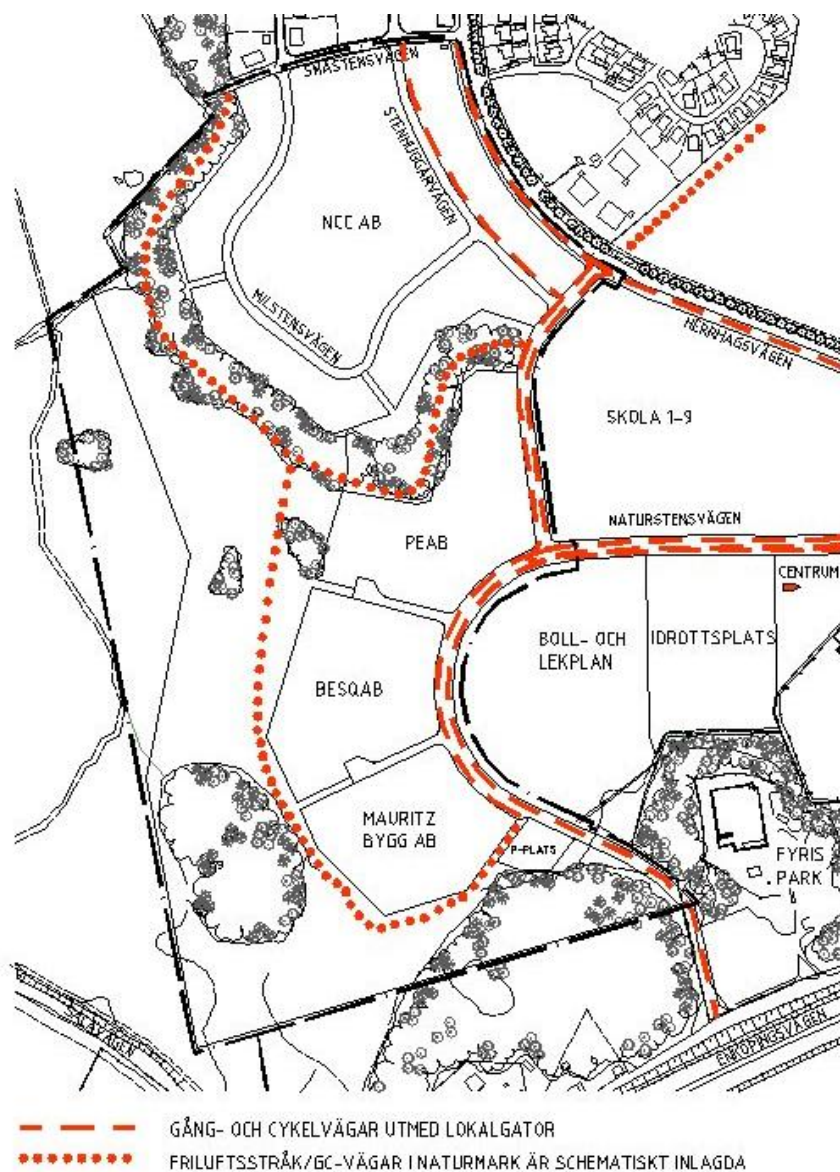
Trafikflöden

Under år 2000 genomfördes en trafikräkning på Herrhagsvägen (öster om korsningen med Stenhagsvägen). Trafikräkningen visade på ett trafikflöde på cirka 8000 fordon/VMD (veckomedeldygn).

Gång- och cykeltrafik och skolvägar

Herrhagsvägen kommer att kompletteras med gång- och cykelbana även på den sydvästra sidan innanför en ny trädallé. Naturstensvägen kommer att byggas ut med gc-banor på ömse sidor gatan fram till och med den södra bostadsenklaven. Den nya gatan som förbinder Herrhagsvägen med Naturstensvägen kommer att byggas ut gc-bana på östra sidan (närmast skoltomten) och gångbana på västra

sidan. Förutom Stenhuggarvägen som byggs ut med en gångbana på östra sidan kommer övriga villagator inte att byggas ut med separat gångbana. I naturmarken i väster och i öster mot skoltomten anläggs friluftsstråk som kan nyttjas av gående och eventuellt även cyklister. Vägarna ovan har god koppling till den nya skoltomten (se även kartan nedan samt sektionerna på sida 7 och 8).



Gång- och cykelvägar samt friluftsstråk för planområdet med omnejd.

Kollektivtrafik

För lokalbusstrafiken kan hållplatslägen anläggas på Herrhagsvägen.

Skolbussarna kommer sannolikt att angöra skoltomten på Naturstenvägen för att sedan köra ut via den nya gatan (väster om tomten) mot Herrhagsvägen – Enköpingsvägen.

Parkering

Parkering för radhus, parhus och flerfamiljsvillor anläggs samlade i mindre enheter med maximalt 6+6 platser/enhet. Parkeringsområdena skall inramas av träd, häckar och/eller plank (se gestaltningsprogrammet). För småhusen gäller parkering på tomtmark med möjlighet att använda gatumark för gästparkering (gäller Milstensvägen, Stenhuggarvägen samt de två stickgatorna mellan de södra bostadsenklaverna).

Längst i söder anläggs en allmän parkering som i första hand är att se som en resurs för sportfältets utövare.

Teknisk försörjning

Energi

Valet av energikälla och förbrukning av energi skall ägnas stor uppmärksamhet. Valet av systemlösning skall ske så att livstidskostnad (LCC) och miljöpåverkan (LCA) minimeras.

Byggnadstekniska passiva åtgärder är att föredra framför aktiva åtgärder. Dessa kan genomföras mycket kostnadseffektivt om de utförs i nybyggnadsskedet. Högvärdiga energiformer som bland annat el bör vara förbehållet kvalificerade tillämpningar. Lågvärdiga energiformer som värme, fjärrvärme finns i området och bör i första hand användas för uppvärmning. Kontakt bör tas med energileverantör i ett tidigt skede. Möjligheten att ta tillvara solenergi bör övervägas.

Vatten och avlopp, värme, el, tele och bredband

Kvarteren skall anslutas till kommunens VA-nät. Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet. Området kan anslutas till el-tele- och bredbandsnät.

Dagvatten

Väster om bebyggelsen föreslås ett fördröjningsmagasin – dammanläggas. Vid utformningen skall säkerhetsaspekterna beaktas.

Avfall

Lämplig hantering och utrymme för avfall (miljöhus) skall beaktas tidigt i projekteringsarbetet. Samråd bör ske med VA- och avfallskontoret.

Lämpliga placeringar för kompostering av trädgårdsavfall får sökas inom respektive kvarter.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Kommunens riktlinjer för buller och vibrationer som finns redovisade i "Översiktsplan för Uppsala stad" skall vara vägledande.

Störningar från sportfältet och Fyris park (sannolikt kortvarig och sporadiskt förekommande) bör särskilt uppmärksammas vid utformningen och projekteringen av de tre södra kvarteren.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90 och översiktsplan för Uppsala stad. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms – bland annat mot bakgrund att den ytterligare stärker Stenhagens stadsdel och centrum – vara förenlig med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför följande: Fyra bostadskvarter med sammantaget cirka 200 lägenheter och därtill kopplad gatuutbyggnad. Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Stadsbild och landskap

Den nya bebyggelsen påverkar nuvarande landskapsbild i och med att med åker- och naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Bebyggelsen längs med Naturstensvägen bedöms på ett positivt sätt rama in sportfältet/nya skolan och centrum.

Vegetation och natur

Nuvarande naturmiljö förändras i och med utbyggnaden. Avsikten är dock att i mesta möjliga mån bevara skogsbryn och befintlig vegetation. Dessutom föreslås överskottsmassorna kunna användas till nya kullar/läplanteringar på åkermarken väster om bebyggelsen.

Klimat

Solinstrålning och vindar

Bebyggelsen får en lokalisering och utformning som bör ge ett gynnsamt lokalklimat. Föreslagna läplanteringar bör minska risken för besvärande vindar (gäller de tre södra bostadsenklaverna).

Trafik

Säkerhet

Utbyggnaden väntas öka trafiken i området men det bedöms inte påverka befintlig bebyggelse i någon större omfattning. Trafiksäkerheten för såväl gång-, cykel-, som biltrafikanter skall ökas genom åtgärder som förhöjda övergångsställen och /eller avvikande ytbeläggningar samt sannolikt en cirkulationsplats vid korsningen mellan Herrhags- och Stenhagsvägen.

Sociala konsekvenser

Utbyggnaden ingår som en del i färdigställandet av stadsdelen med skolområde, sportfält och utbyggt centrum. Det bör sammantaget stärka stadsdelen vilket bedöms vara positivt ur social synpunkt.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret, gatu- och trafikkontoret samt VA- och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Byggherrarna med arkitektkonsulter har bidragit med underlag och illustrationer i planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-10-23
- utställning 2004-01-22
- antagande 2004-04-15

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-06-14
2004-09-21

Detaljplan för
VÄSTRA STENHAGEN
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Samråds- och utställningsskedet väntas vara avslutat under första kvartalet 2004. Planen kan därefter förväntas bli antagen kommunfullmäktige omkring halvårsskiftet 2004 varefter bygglov kan medges

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden av bostäderna initieras av byggherrarna det vill säga NCC AB, Peab, Besqab och Mauritz Bygg AB. Ansvaret för utbyggnad av allmän plats som gator etc åvilar kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Markanvisning

Kvartersmarken har fördelats genom beslut i fastighetsnämnden 2003-01-20 anvisats till följande fyra byggföretag (från norr till söder): NCC AB, Peab, Besqab och Mauritz Bygg AB.

Gestaltningprogram

Ett gestaltungsprogram har bilagts planhandlingen. Programmet skall vara vägledande för utformningen av bostadsområdet och även kopplas till de försäljningsavtal som tecknas för respektive kvarter.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande.

UTREDNINGAR

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras inom i första hand de kvarter som ligger på åkermark.

Masshantering

Ambitionen bör vara att uppnå massbalans inom kvarteren. Byggherrarna bör även samverka för att uppnå bästa resultat. I den mån det ändå uppkommer ett överskott bör detta kunna användas för att tillskapa nya kullar för läplanteringar på åkermark i väster.

**DOKUMENTATION
OCH KONTROLL** Se gestaltungsprogrammet.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET** Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret, gatu- och trafikkontoret samt VA-och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Byggherrarna med arkitektkonsulter har bidragit med underlag och illustrationer i planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-10-23
- utställning 2004-01-22
- antagande 2004-04-15

Antagen av kommunfullmäktige 2004-06-14
Laga kraft 2004-09-21