

Diarienummer  
2012/20035-1  
Fd diarienummer:  
PLA 7/20003-1



## Detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-01-09



Handläggare: Owe Gustafsson 018-727 46 45

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •  
Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12  
Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se  
[www.upsala.se](http://www.upsala.se)

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>1</b>
Granskningshandlingar.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar .....	1
Medverkande .....	1
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>2</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB) .....</b>	<b>2</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	2
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>2</b>
Översiktsplan.....	2
Fördjupad översiktsplan .....	3
Detaljplaner .....	3
Beslut om planuppdrag.....	3
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>3</b>
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>3</b>
Allmän områdesbeskrivning .....	4
Stadsbild.....	4
Kulturarv .....	4
Naturmiljö .....	4
Bebyggelse och gestaltning.....	5
Offentlig och kommersiell service .....	6
Torg och friytor .....	6
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	6
Mark och geoteknik.....	7
Trafik och tillgänglighet.....	7
m <sub>1-2</sub> .....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Teknisk försörjning .....	8
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>9</b>
Organisatoriska åtgärder .....	9
Genomförandetid.....	9
Tekniska åtgärder .....	10
Ekonomiska åtgärder.....	11
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	11
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>11</b>
Nollalternativ.....	11
Miljöaspekter.....	11
Sociala aspekter.....	13
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....</b>	<b>13</b>
Översiktsplan.....	13
Fördjupad översiktsplan .....	13
Miljöbalken .....	13

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

### Granskningshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning
- Arkeologisk/antikvarisk förundersökning

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Illustrationer har tagits fram av Aros Arkitekter

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Utbyggnaden av stadsdelen påbörjades i mitten av 1980-talet och har i huvudsak följt den översiktsplan för Stenhagen som kommunfullmäktige 1981-03-02 beslutade skulle ligga till grund för byggnadsnämndens planläggning av stadsdelen. Aktuellt kvarter är det område, inom ramen för översiktsplanen, som återstår att detaljplanera. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 200 bostadslägenheter samt ca 800 kvm för handel.

## **MILJÖBALKEN (MB)**

### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

Planen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Miljöbalken 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2012-02-15, har upprättats. Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2012-03-22.

### **Motiverat ställningstagande**

En behovsbedömning, daterad 2012-02-15 har upprättats. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för Bostäder vid Stenhagens inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget har stöd i översiktsplan 2010. Planområdet ingår i utvecklingsområdet Nordvästra staden och är beläget i anslutning till en knutpunkt och stomlinjestråk.

## Fördjupad översiktsplan

Utbyggnaden ligger i linje med intentionerna i översiktsplan för Stenhagen (kommunfullmäktigebeslut 1981-03-02)

## Detaljplaner

Planområdet är -förutom till mindre delar- inte detaljplanelagt. Öster om området planeras ett vårdboende (planarbetet pågår och detaljplanerna sänds ut på granskning under samma period).

## Beslut om planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2011-12-15 att ge kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bostäder vi Stenhagens centrum.

## STADSBYGGNADSVISION

Kvarteret utgör den sista utbyggnadsetappen i stadsdelen och följer intentionerna i översiktsplanen för Stenhagen. Föreslagen bebyggelse kommer att stärka stadsmiljön i de centrala delarna av området. Kvarteret ligger i ett viktigt entréläge och byggnaderna som vänder sig mot gatorna och den nya torgbildningen bör därför utformas med omsorg. Den nya torgbildningen och möjligheten att etablera handel- och verksamhetslokaler i byggnaden intill, kommer att berika stadslivet i Stenhagen.



*Flygvy över planområdet sett från söder. Norr om cirkulationsplatsen och torgbildningen ligger ett sexvåningshus flankerat av byggnader i 4 våningar. Inne i kvarteret finns tvåvåningshus i form av villor, parhus, flerfamiljshus, radhus (upprättad av Aros Arkitekter).*

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geografiskt läge

Bostadskvarteret ligger cirka 6 km från Uppsala city. Planområdet som ligger norr om Stenhagens centrum inramas av Herrhagsvägen i väster och Stenhagsvägen i söder. Genom området går gamla Herrhagsvägen (gång- och cykelväg)

och i norr gränsar området mot befintlig gång- och cykelväg i naturmark. Öster om området planeras ett vårdboende.

### **Areal**

Den del av fastigheten Berthåga 11:33 som planläggs har en areal på cirka 7 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Berthåga 11:33 ägs av Uppsala kommun

### **Tidplan**

Planens samråds- och granskningskedan väntas vara slutförd under 2012. Byggstarten beräknas kunna ske tidigast våren 2013.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Allmän områdesbeskrivning**

För närvarande är området obebyggt sånär som på en enkel byggnad närmast Stenhagsvägen (pizzeria). Området genomkorsas i öster av "gamla Herrhagsvägen" som för närvarande används som gång- och cykelväg. Planområdet består i övrigt av skogsmark. I söder gränsar området till Stenhagens centrum som mestadels består av större handelsbyggnader med byggnadshöjder på omkring 8-9 meter, vilket ungefär motsvarar höjden hos bostadshus i två-tre våningar.

### **Stadsbild**

#### **Förändringar**

Kvarteret utgör den sista utbyggnadsetappen i stadsdelen. Föreslagen bebyggelse stärker Stenhagens centrum som stadsdelscentrum. Bebyggelsen närmast Stenhagens centrum föreslås bli högre än intilliggande bebyggelse i området, 4-6 våningar.

### **Kulturarv**

#### **Förutsättningar**

Under hösten 2011 genomfördes en arkeologisk utredning inom planområdet.

#### **Förändringar**

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning (berör kvarterets södra del) har lämnats till länsstyrelsen.

### **Kartbeteckningar**

#### **Naturmiljö**

##### **Förutsättningar**

Planområdet består till stora delar av skogsmark där barrträd dominerar. Inga kända naturvärden finns i området.

**NATUR**  
**PARK**

**Förändringar**

I och med att stora delar av skogsområdet försvinner påverkas naturmiljön lokalt. Viss omfördelning av parkmark (Natur) sker längs de befintliga gång- och cykelvägarna som idag ligger i skogsmark. I planområdets norra del föreslås en Park med lekplats och gräsbevuxna friytor. Befintlig vegetation i området som planläggs som parkmark kommer delvis att sparas, viss gallring kommer att ske för att möjliggöra för mer ordnade ytor för lek och spel.

**n<sub>2</sub>**

Centralt i planområdet kommer det att finnas en samlad lek- och grönyta för bostadsområdet. Bestämmelsen införs för att säkerställa ytans storlek.

**Bebyggelse och gestaltning**

**Förutsättningar**

Förutom en enkel träbyggnad vid Stenhagsvägen (pizzeria) är området obebyggt.

**BHC, BC**  
**VI, IV, II**  
**v<sub>2</sub>**  
**p<sub>1-3</sub>**  
**p<sub>4</sub>**

**Förändringar**

Gestaltungsprinciper för bostadsområdet:

För att skapa ett tydligt inramat gaturum med förutsättningar för stadsliv placeras högre bebyggelse längs med huvudgatorna, Stenhagsvägen och Herrhagsvägen. Byggnaderna ska i huvudsak lokaliseras som visas i illustrationsplanen, nära torg och gata. Placeringen möjliggör också för lugna gårdar inåt området. För att stärka den offentliga karaktären och stadslivet samt av trygghetsskäl ska byggnaderna ha entréer mot torg och gata.

**B v<sub>1</sub>**

Inåt området ska lägre höjder råda. För att möta befintlig bebyggelse och skogsområdet i norr föreslås här fristående villor i högst två våningar. Förråd, garage och carports får byggas i en våning. Vind får inte inredas.

Illustrationsplanen är ett exempel på hur bebyggelsen kan lokaliseras. Bebyggelsen och kvartersgator ska lokaliseras enligt gällande riktlinjer så att god tillgänglighet för räddningstjänst kan råda.



*Illustration – Volymstudie för tvåvåningsbebyggelsen (Aros Arkitekter)*

- e<sub>1</sub>** Planbestämmelserna ger en viss flexibilitet inom den fastlagda ytan (byggnadsarean) för bostäder. Byggnadsarean (BYA) utgörs av den area byggnaden upptar på marken.
- e<sub>2</sub>** Minsta tomtstorlek är 225 kvadratmeter.
- p<sub>5</sub>** Bostadshus som inte är sammanbyggda över tomtgräns ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. För fristående garage/carports och även sådan som ingår i huvudbyggnad är minsta avstånd till gräns 1 meter alternativt sammanbyggda över tomtgräns. Angöringssidan på garage och carports ska placeras minst 6 meter från gata för att ge plats för bilparkering framför byggnaden.

### **Offentlig och kommersiell service**

#### **Förutsättningar**

Det finns ett stort utbud av såväl offentlig som kommersiell service i närområdet. Handeln i närområdet har främst en bilburen kundkrets och ligger indragen från gatorna med stora parkeringsytor framför entréerna.

#### **Förändringar**

**BHC** Byggnaden som ligger närmast den nya torgbildningen ska ha handel- och verksamhetslokaler i bottenvåningen som komplement till befintliga verksamheter i Stenhagen. Handel- och verksamheter i kvarteret stärker stadslivet kring centrum.

**BC** Övrig bebyggelse längs Herrhagsvägen och Stenhagsvägen kan förutom bostäder också inrymma handels- och verksamhetslokaler.

### **Torg och friytor**

#### **Förutsättningar**

Planområdet består i dag till stor del av skogsmark. Det är oklart i vilken omfattning det används för lek och rekreation.

#### **Förändringar**

**TORG** I områdets södra del närmast cirkulationsplatsen anläggs ett torg. Gestaltningmässigt ska det hänga samman med intilliggande torgytor söder om planområdet liksom intill Stenhagens bildnings- och kulturcentrum. För att göra torget attraktivt bör plantering finnas.

**NATUR  
PARK** Friytor i kvarterets yttre delar planläggs som Natur respektive Park. Inom parkmarken ska gräs- och lekytor iordningställas, något som det idag råder brist på i Stenhagen.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Detta gäller även utomhusmiljöer och andra friytor. Eftersom området är relativt plant finns det goda möjligheter att skapa tillgängliga gårdsmiljöer.

Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.



## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Planområdets södra del består enligt jordartskartan av lera. Det är dock oklart hur stort lerdjupet är. Områdets norra del domineras av berg och morän.

### **Förändringar**

I samband med projekteringen bör geoteknisk undersökning genomföras. I samband med denna bör också risken för radon uppmärksammas.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

Planområdet inramas av Herrhagsvägen i väster och Stenhagsvägen i söder.

### Trafikflöden

Det finns inga aktuella mätningar men för Herrhagsvägen antas cirka 3000 fordon per dygn passera norr om korsningen vid Kiselvägen. Vid planområdet beräknas cirka 2000 fordon per dygn passera på Stenhagsvägen.

### Kollektivtrafik

Stadsdelen har täta bussförbindelser med city. Fyra stadsbusslinjer trafikerar Stenhagen. Busshållplatser finns i närområdet.

### Gång- och cykelväg (GC)

I parkområdet i nordväst och nordöst om området finns GC-vägar. Gamla Herrhagsvägen som korsar planområdet används också som gång- och cykelväg.

### **Förändringar**

## **LOKAL- GATA**

Två nya gator anläggs i området. Gatorna ansluter till Herrhagsvägen och till Stenhagsvägen via gamla Herrhagsvägen. De nya gatorna ges en bredd på 7 meter. Gamla Herrhagsvägen rustas och får en bredd på 8 meter inklusive en gångbana på östra sidan.

Gatorna i området kommer att utformas med hastighetsdämpande åtgärder samt med portar in i området i enlighet med övriga lågfartsområden (blå-30) i Uppsala. De hastighetsdämpande åtgärderna kan bli i form av upphöjda korsningar alternativt gupp eller avsmalningar.

Övriga gator i området blir kvartersgator. Utfartsförbud gäller för kvarteret förutom där de nya lokalgatorna ansluter till Herrhagsvägen respektive Stenhagsvägen.

## **GC-väg**

Gamla Herrhagsvägen kommer även fortsättningsvis ha stor betydelse för GC-trafiken. Cykeltrafiken får i huvudsak ske i blandtrafik medan gångtrafikanter kan nyttja den nya gångbanan som anläggs vid vårdboendet och sedan leder vidare norrut längs gatan. Den norra delen övergår i kvartersgata samt gång-

och cykelväg.

Infart till det planerade vårdboendet kommer att ske i södra delen av området och bedöms därför inte innebära någon betydande konflikt med gång- och cykeltrafiken.

Upplevelsen av trygghet, särskilt kvällstid, kommer sannolikt att öka när området kring cykelvägen blir bebyggt och människor kommer vistas i området i högre grad.

För flerfamiljshusen anläggs parkering på gårdarna intill lokalgatan, medan villornas och radhusens parkeringsbehov löses inom respektive fastighet/tomt.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

En bullerutredning har tagits fram för området. Utredningen visar att störningar från bil- och busstrafiken ska beaktas för bebyggelsen närmast Herrhagsvägen och Stenhagsvägen.

Då gällande riktvärden för buller endast överskrids i liten grad (som högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) och stora kvaliteter finns att vinna med föreslagen placering av bebyggelse gör kontoret bedömningen att starka motiv till att tillämpa avstegsfall för buller finns. Denna bedömning har stöd i Boverkets allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen*.

Tillämpning av avstegsfall kan enligt råden vara motiverat exempelvis vid komplettering av bebyggelse med en tätare struktur längs med kollektivtrafikstråk i större städer. Aktuellt förslag utgör just ett sådant område där bebyggelsen, i ett gott kollektivtrafikläge, har möjlighet att på ett tydligt sätt inrama gaturummet och därmed skapa attraktiva lägen för verksamheter i bostadsrummen.

Enligt Boverkets riktlinjer kan avstegsfall vid gällande bullernivåer tillämpas under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida dit minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats bör vara vända.

### **Förändringar**

m<sub>1.2</sub>

Planbestämmelserna innehåller krav på att minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna ska ha tillgång till tyst sida. Vid ett av småhusen får bullerplank uppföras närmast Herrhagsvägen. Bebyggelsen föreslås placeras nära gatan utan någon större förgårdsmark, med denna placering skapas utrymme för lugna och tysta bostadsgårdar och uteplatser inåt området.

### **Teknisk försörjning**

Bostadsområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Fördröjningsmagasin för dagvatten kan eventuellt förläggas i den stora friytan centralt i området (3000 kvadratmeter) eller under parkeringsytorna.

Området ingår i delavrinningsområde för Hågaån. Hågaån har enligt Viss (Vatteninformation i Sverige) en god kemisk status (exklusive kvicksilver) men en dålig ekologisk status. För området gäller att en god ekologisk status ska uppnås till 2021. Dagvattnet kommer att avledas till det kommunala ledningsnätet. Då större delen av området kommer att bebyggas med lägre bebyggelse, (sannolikt med parhus, radhus och villor) med parkering på den egna tomten antas de samlade parkeringsytorna bli få och ej av betydande storlek. Mängden förorenat dagvatten från dessa ytor för boendeparkering bedöms som liten varför inget särskilt reningssystem för detta vatten föreslås. Förslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå målen till 2021.

#### El

n<sub>1</sub> För att klara elbehovet inom området behövs en ny nätstation byggas. Nätstationen kan förläggas i parkstråket mellan vårdboendet och bostadskvarteret. Begränsning av område för placering av nätstation redovisas med en illustrationslinje.

#### Avfall

e<sub>3</sub> Källsorteringsbyggnader i en våning får byggas på flera platser i bostadsområdet. Byggnaderna bör i första hand lokaliseras intill parkeringsytorna. I illustrationsplanen redovisas tänkbara lokaliseringar. Hämtfordonen ska kunna angöra vid byggnaderna utan backrörelser.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas i december 2012.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Uppsalahem AB och HSB Uppsala kommer att ansvara för utbyggnaden av bostäder i området. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats (Torg, Park, Lokalgator etc)

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### **Exploateringssamverkan**

En uppdelning av området mellan Uppsalahem AB och HSB Uppsala kommer att göras.

## **Avtal**

### **Försäljningsavtal**

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Uppsalahem AB och HSB Uppsala.

### **Markanvisning**

Fastighetsnämnden har 2003-01-28 beslutat anvisa mark för bostadsbebyggelse inom planområdet till HSB och Uppsalahem AB.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### **Buller**

En bullerutredning, daterad 2012-03-08, har tagits fram.

### **Byggskedet**

Byggherrarna ansvarar för att åtgärda eventuellt uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggnader i grannskapet ska kontrolleras före och efter exploateringen. Byggherrarna ska i god tid informera grannar om eventuella störningar som byggtrafik, buller etc under byggtiden.

### **Flora och fauna**

Så långt möjligt bör nuvarande vegetation behållas.

### **Geoteknik**

Geoteknisk utredning ska tas fram i samband med projekteringen.

### **Arkeologi**

Under hösten 2011 genomfördes en arkeologisk utredning inom planområdet. Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning (berör kvarterets södra del) har lämnats till länsstyrelsen.

### **Ledningar**

Byggherrarna ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flyttning av ledningar bekostas av byggherrarna.

Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

### **Masshantering**

Massbalans ska eftersträvas inom området. Om ändå massor måste transporteras så finns tippmöjlighet inom stadsdelen.

## **Dagvatten**

Möjligheten till fördröjning av dagvatten ska undersökas i projekteringskedet. Fördröjningsmagasin kan eventuellt förläggas i den stora friytan centralt i området (3000 kvadratmeter) eller under parkeringsytorna.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för kvartersgator, den samlade lek- och friytan centralt i området m.m.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att området inte är planlagt. Tänkbar användning är i så fall att låta det vara obebyggt eller planera det för andra verksamheter som centrumändamål.

### **Miljöaspekter**

#### **Stadsbild**

Utbyggnaden påverkar stadsbilden i och med att byggnader uppförs på mark som för närvarande består av skogsmark som är obebyggd (förutom en enkel träbyggnad). Med bebyggelse nära gatan, torgytor och möjlighet till lokaler i bottenvåningarna kommer förslaget bidra till stärka Stenhagens centrum som stadsdelscentrum.



*Illustration – Volymstudie för sexvåningsbyggnaden vid torget (Aros Arkitekter)*

## **Kulturarv**

Under hösten 2011 genomfördes en arkeologisk utredning inom planområdet. Utbyggnaden bedöms kunna genomföras utan att betydande kulturhistoriska värden hotas.

## **Naturmiljö**

I och med att stora delar av skogsområdet försvinner påverkas naturmiljön lokalt. Viss omfördelning av parkmark (Natur) sker längs de befintliga gång- och cykelvägarna som ligger i skogsmark. I den mån det är möjligt ska befintlig vegetation sparas (i kvarterets centrala och obebyggda del bör det vara möjligt att spara trädgrupper).

## **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget innebär att skogsområden ianspråkats för bebyggelse. Stenhagen är i dagsläget väl försett med rekreationsskog men inte med anlagd park eller allmänna lekplatser, det finns inga kända naturvärden i det aktuella skogsområdet.

Ny lekplats och grösytor (Park) ska anläggas i planområdets norra del. I närområdet finns parkmark (Natur) som även fortsättningsvis kan användas för lek och rekreation. Dessutom finns ett större centralt beläget område i bostadsområdet som kan användas för lek och rekreation. Gång- och cykelstråk genom skogsmark leder fram till större skogsområden norr om stadsdelen.

I områden som planläggs för Park och Natur kommer mycket befintlig vegetation att sparas.

## **Mark och vatten**

### **Resurshushållning**

Planområdets lokalisering innebär att befintlig infrastruktur som gator, VA- och fjärrvärmenät kan nyttjas.

### **Miljöbelastning**

Inom området ökar andelen hårdgjord mark och därmed belastningen på dagvattennätet.

## **Hälsa och säkerhet**

Det nya bostadsområdet kommer att alstra ytterligare biltrafik i närområdet. Kvarterets läge nära centrum och väg 55 gör att störningar på befintlig bostadsbebyggelse inte bör uppkomma. Alternativa resmöjligheter finns med väl utvecklad kollektivtrafik (Fyra busslinjer, varav en är en stomlinje trafikerar området.).

Nya utfarter anläggs mot Stenhagsvägen respektive Herrhagsvägen. Siktförhållandena är goda vid utfarterna och trafiksäkerheten bedöms därför inte påverkas i nämnvärd mån.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet och säkerhet**

Genom att området omvandlas till ett bostadsområde med bebyggelse nära gatan bedöms den sociala kontrollen och tryggheten öka på intilliggande gång- och cykelvägar.

### **Tillgänglighet**

Området bör kunna utformas med avseende på alla tillgänglighetsaspekter.

### **Barnperspektiv**

Skogsmarken försvinner till stor del vilket missgynnar de barn som leker här för närvarande. Som kompensation anläggs ett nytt område med lekplats och gräsytor (Park) i områdets norra del. Dessutom finns relativt stora skogsområden kvar i närområdet. För barn och ungdomar som flyttar in i området finns nämnda lekmöjligheter samt idrottsplats, idrottshall, skola och Stenhagens bildnings- och kulturcentrum i kvarterets omedelbara närhet.

### **Upplåtelseformer**

Inom området planeras bostäder i form av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

### **Stadsliv och mötesplatser**

Den nya torgbildningen och bostadshuset med handel och verksamheter i bottenvåningen kommer sammantaget stärka stadslivet i området. Torget kan då fungera som en naturlig mötesplats.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

Planen är förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.

### **Översiktsplan**

Planförslaget har stöd i översiktsplan 2010.

### **Fördjupad översiktsplan**

Utbyggnaden ligger i linje med intentionerna i översiktplan för Stenhagen (kommunfullmäktigebeslut 1981-03-02).

### **Miljöbalken**

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

## **Revideringar:**

Planbeskrivningen har kompletterats med motiv och skäl till varför avstegsfall för buller bör tillämpas. Planbeskrivningen har även förtydligats vad gäller beskrivning av trafiksituationen samt fördelning av park- och naturmark. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av miljökvalitetsnormer för dagvatten. Läge för transformatorstation har i plankartan begränsats med en illustrationslinje. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

## **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i september 2012

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

-samråd 2012-03-22

-granskning 2012-09-20

Antagen av plan och byggnadsnämnden:

2012-12-13

Laga kraft:

2013-01-09