



Detaljplan för
Midsommarvägen, Uppsala kommun
Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-09-20



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, ulla-britt.wickstrom@uppsala.se

MIDSOMMARVÄGEN, UPPSALA KOMMUN.....	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
BEHOVSBEDÖMNING	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i>	2
<i>Detaljplaner</i>	2
<i>Planuppdrag</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	3
<i>Allmän områdesbeskrivning</i>	3
<i>Landskapsbild</i>	4
<i>Kulturarv</i>	5
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	5
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	6
<i>Friytor och naturmiljö</i>	6
<i>Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning</i>	6
<i>Geoteknik</i>	6
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	6
<i>Hälsa och säkerhet</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
GENOMFÖRANDE	7
<i>Avtal</i>	7
<i>Genomförandetid</i>	7
<i>Fastighetsrätt</i>	7
<i>Ansvarsfördelning</i>	8
<i>Tidplan</i>	8
MEDVERKANDE I PROJEKTET	8

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 1987 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan, behovsbedömning daterad 2012-02-01

Läshänvisningar

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

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På fastigheten (planområdet) finns idag två radhus med fyra lägenheter i vardera huset och en före detta lekplats. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på den före detta lekplatsen och att möjliggöra att befintliga radhus kan byggas i två våningar. Syftet är också att ändra bestämmelsen för markens användning från *Allmänt ändamål* till *Bostäder*. *Allmänt ändamål* är en äldre bestämmelse som inte används längre och inte heller stämmer överens med dagens användning av fastigheten.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. Länsstyrelsen har under samrådet inte haft några synpunkter på kommunens behovsbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2010 ingår Gåvsta i ett stråk lämpligt för bebyggelsetillskott. Inom ramen för kommunens översiktsplanearbete har ett antal ortsfördjupningar gjorts. I ortsfördjupningen för Gåvsta ingår fastigheten Gåvsta 1:23 i område markerat som "Befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/ omvandling". Ortsfördjupningen anger även att tätare bebyggelse bör tillkomma främst i centrumnära lägen samt att mark för expansion finns och bör vara förenlig med riksintressena i området.

Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller idag Byggnadsplan för del av Gåvsta 1:1 m.fl. Den del av byggnadsplanen som berör planområdet är planlagt för *Allmänt ändamål* (område avsett för allmänna ändamål med verksamheter som har stat, kommun eller landsting som huvudman). I denna del av planen finns inga begränsningar vad gäller våningsantal eller byggnadshöjd. I övriga delar tillåter byggnadsplanen friliggande hus för bostadsändamål i 1 våning och med en byggnadshöjd på 4,4 meter.

Planområdets södra del är prickmarkerad (mark som inte får bebyggas) och innehåller ett u-område (mark som ska hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

För att möjliggöra ny bostadsbebyggelse behöver planen ändras. Planen är heller inte aktuell eftersom användning är *Allmänt ändamål*, men befintliga hus på fastigheten används som privatbostäder.



Gällande plan medger användning för allmänt ändamål

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2008-06-03 att ge Stadsbyggnadskontoret* i uppdrag att undersöka möjligheten att med enkelt planförfarande ändra detaljplan för Gåvsta 1:23.

(*Sedan januari 2012 Kontoret för samhällsutveckling).

PLANENS INNEHÅLL

Allmän områdesbeskrivning

Gåvsta är en mindre ort som består av villaområden med likartade hus och några områden med mer individuell bebyggelse. I Gåvsta bor cirka 400 personer. Orten saknar ett centrum, men Rasbo kyrka, skolområdet, sport-hall/samlingslokal och äldreboende ligger relativt samlat i Gåvstas norra del, medan bostadshusen ligger mer samlat i den södra. Planområdet som omfattar fastigheten Gåvsta 1:23 är beläget bland den samlade bostadsbebyggelsen i söder. Gåvsta omges i huvudsak av odlingslandskap.



Planområdet ligger inom Gåvstas samlade bebyggelse i söder. Öster om planområdet finns fornlämningar.



Befintliga radhus på fastigheten Gåvsta 1:23

Landskapsbild

Planområdet är förhållandevis flackt, liksom hela bostadsområdet där planområdet ligger. Bostadsområdet omgärdas av skog. Marken där ny bebyggelse är tänkt att uppföras är en före detta lekplats som består av gräs, sand och enstaka buskage. På platsen finns en sandlåda och en gungställning utan gungor. Området avgränsas av ett lågt staket och utanför det löper en smal asfalterad väg som knyter samman bostadsområdet.



Område för ny bebyggelse

Kulturarv

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Riksintresse K 37 Rasbo-Funbo), vilket hela orten Gåvsta gör. Att ett område är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken innebär att det bedöms ha så höga kulturvärden att det är av vikt för hela landet. I planeringen ska därför dessa värden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att inte även dessa är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd bara om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar kulturvärdena. Motiv för klassning som riksintresse för Rasbo-Funbo är; "A. Odlingslandskap med mycket rikt innehåll av fornlämningar, by- och torpmiljöer. (Fornlämningsmiljö). B. Herrgårdsskap av medeltida ursprung".

Det område där det nya bostadshuset planeras ligger i Gåvstas södra del, inlemmat i ett befintligt villaområde. Planförslaget kan därför inte sägas påverka de kulturhistoriska värdena negativt och bedömningen är att förslaget kan genomföras utan att riksintresset skadas.

Kulturmiljöområde

Uppsala kommun har låtit göra en kulturmiljöinventering i vilken flera kulturmiljöområden har definierats. Rasbo (U25) är ett av dessa och omfattar bland annat hela orten Gåvsta där planområdet ingår. I kulturmiljöinventeringen pekas kärnområden ut, där norra delen av Gåvsta samhälle ingår. Planområdet som ligger i ortens södra del ingår inte i kärnområde. Bedömningen är att planförslaget kan genomföras utan att kulturmiljöområdet påverkas negativt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Nordöst om planområdet finns två fornlämningar; en stensättning som är klassificerad som *Övrig kulturhistorisk lämning (Rasbo 179:1)* samt ett gravfält som är klassificerat som en *Fast fornlämning (Rasbo 180:1)*. Avgränsningen för den fasta fornlämningen är ca 30 meter från den norra delen av planområdet.

Enligt fornminneslagen 2 kap. krävs tillstånd av länsstyrelsen innan markgrepp företas inom en radie av 50 meter från ett fornminne. För markingrepp inom en radie av 200 meter krävs samråd med länsstyrelsen.

Bebyggelse och gestaltning

Bostadsområdet, i vilket planområdet ligger, består mestadels av envåningsvillor med sadeltak. Fasadmaterial och färgsättning varierar. Inom planområdet finns i dag två envåningsradhus i rött tegel med fyra lägenheter i vardera radhuset. De befintliga radhusen upptar en byggnadsyta på ca 415 kvm. Nytt bostadshus ska anpassas till den småskaliga miljön i området.

B
e 1

Planen ger möjlighet till bostadsbebyggelse med en byggnadsarea på maximalt 700 kvm; 200 kvm på den obebyggda delen av fastigheten och 500 kvm på delen med befintliga radhus. 200 kvm möjliggör byggande av ett mindre radhus alternativt parhus och har ansetts vara vad som kan rymmas inom denna del av fastigheten.

500 kvm är ca 85 kvm mer än vad radhusen upptar i dag, vilket möjliggör viss utbyggnad, samtidigt som tillräckligt mycket friyta bevaras för utevistelse och parkering.

II  Högsta tillåtna antal våningar är två och högsta totalhöjd är 8,0 meter.

< 30 p₁ Högsta tillåtna taklutning är 30 grader och byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Taklutning, våningshöjd och bebyggelsens placering i förhållande till tomtgräns är en anpassning till gällande plan och karaktären på bostadsområdet.

Offentlig och kommersiell service

Inom orten finns vårdcentral, förskola, grundskola, bibliotek, fritidsgård, sport-hall samt fotbollsplaner. Det finns även en pizzeria samt en bensinstation. Närmsta livsmedelsaffär (dagligvarubutik med apotekstjänst) finns i Vallby några kilometer väster om Gåvsta.

Friytor och naturmiljö

På den del av fastigheten där det nya bostadshuset planeras finns idag en före detta lekplats, där en del av lekredskapen är oanvändbara, på grund av bristande underhåll. Planförslaget innebär att lekplatsen försvinner.

Alldeles intill området i västlig riktning finns skogsmarker som i översiktsplanen definieras som "Tätortsnära friluftsvärden, närrekreationsmarker".

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Bebyggelsen ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Det finns även goda förutsättningar att utforma en utemiljö med god tillgänglighet.

Geoteknik

Marken som är aktuell för ny bebyggelse inom planområdet utgörs, enligt kommunens jordartkarta, av lera. Grundförhållandena studeras närmare i byggskedet.

Trafik och tillgänglighet

Angöring och parkering

Vägar i området har enskilt huvudmannaskap och sköts av Gåvsta Egnahems-förening. Fastigheten Gåvsta 1:23 angörs i dag både med bil och till fots från Midsommarvägen. Vägen är en villagata med begränsade trafikflöden. Gång- och cykeltrafik sker på vägen. Trottoar saknas. Angöring för det nya bostads-huset planeras också att ske från Midsommarvägen. All parkering av bil och cykel ska ske på tomtmark.

Kollektivtrafik

I Gåvsta finns regional kollektivtrafik till Uppsala/Östhammar, samt till Forsmark, Hallstavik och Kölinge/Rasbokil. Åktid till centrala Uppsala är cirka 20 minuter.

Hälsa och säkerhet

Gatorna i bostadsområdet och intill planområdet är lågt trafikerade och gällande riktvärden för bullernivåer kommer inte att överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området har eget vatten från två djupborrhållarbrunnar och ett internt vatten- och avloppsledningsnät. Den ena brunnen ligger på planområdets grannfastighet. Det interna dagvatten- och spillvattennätet ansluter den allmänna VA-anläggningen på andra sidan Gåvstavägen. Anslutningskostnad ska betalas för tillkommande byggnadsyta.

Dagvatten

Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör närmare undersökas i byggskedet och tillämpas så långt det är möjligt. Enligt översiktlig jordartskarta är det lera i området, vilket kan försvåra möjligheterna för infiltration.

Värmeförsörjning

I området finns i dag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning, varför det krävs enskild anläggning.

El, tele

Inom och i närheten av planområdet finns elanläggningar och markförlagda kablar som försörjer befintliga byggnader. Dessa måste hållas tillgängliga och får inte byggas över.

- u** En markförlagd lågspänningsledning går igenom planområdets sydöstra del. Enligt planförslaget får denna del av planen inte bebyggas och skall "*hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*".

Till föreslagen ny bebyggelse behövs ny serviskabel från befintligt kabelskåp invid tomten.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Ett avtal bör upprättas mellan Gåvsta Egnahemsförening, som ansvarar för vatten, avlopp och vägar inom området, och exploatören. Avtalet bör reglera exploatörens ansvar att bekosta utbyggnad av den interna vattenanläggningen, om detta behövs för vattenförsörjningen till nytt bostadshus, samt bekosta utbyggnad av det interna ledningsnätet så att spillvatten och dagvatten från tillkommande bebyggelse kan avledas till den allmänna VA-anläggningen via befintlig anslutningspunkt.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Planen utgår från gällande fastighetsindelning.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden i augusti 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling och WSP Stadsutveckling.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i augusti 2012

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft

2012-08-23.
2012-09-20