

Diarienummer:
2009/20034-1

Detaljplan för Bälinge-Lövsta 10:120

Lövstalöt, Uppsala kommun



Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2010-10-08



Handläggare: Owe Gustafsson owe.gustafsson@ uppsala.se

Telefon: 018-727 4645

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA	1
<i>Geografiskt läge</i>	1
<i>Areal</i>	1
<i>Markägoförhållanden</i>	1
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Detaljplaner</i>	2
PLANENS INNEHÅLL.....	3
<i>PLANOMRÅDET SETT FRÅN SÖDER (KORSNINGEN ENEVADS- /TÄRPILSVÄGEN). CENTRALT I BILDEN FD RESTAURANG</i> <i>OCH I HÖGER BILDKANT FÖRSKOLAN.</i>	4
GENOMFÖRANDE	4
<i>Avtal</i>	4
<i>Genomförandetid</i>	4
<i>Ansvarsfördelning</i>	4
<i>Tidplan</i>	5
MEDVERKANDE I PROJEKTET	5

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2009-09-03.
- Trafikbullerutredning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

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

Förslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom tomten samtidigt som det även fortsättningsvis skall vara möjligt att idka handel inom fastigheten.

PLANDATA

Geografiskt_läge

Planområdet ligger i Lövstalöt cirka 12 km från Uppsala city. Fastigheten ligger i nordvästra hörnet i korsningen mellan Enevadsvägen och Tårpilsvägen. I väster gränsar planområdet mot parkmark och i norr mot Lövstalöts förskola.

Areal

Planområdet omfattar ca 3050 kvm

Markägoförhållanden

Bälinge-Lövsta 10:120 är privatägd.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

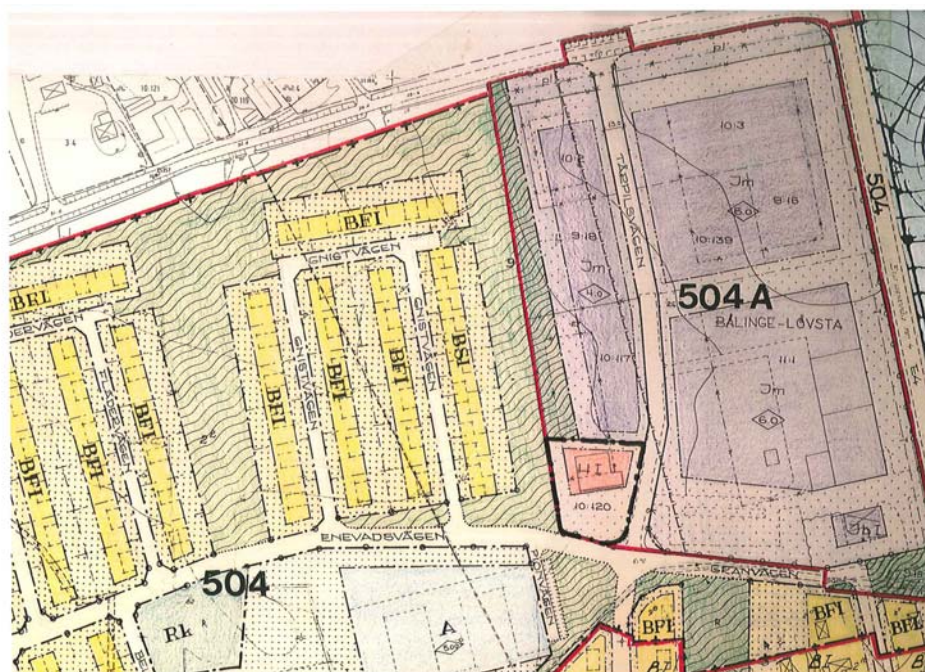
Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller detaljplan B 504 A fastställd 1984-05-30.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner (plangränsen markerad)

PLANENS INNEHÅLL

Nuvarande restaurangbyggnad kommer att rivas och ersättas av två bostadshus som även inrymmer en mindre butikslokal. Alternativt kan cirka 10 radhus uppföras.

Bebyggelsen lokaliseras så att husen inramar en gård som vänder sig mot parkmarken i väster. Den längre byggnaden läggs parallellt med Tårpilsvägen medan den andra byggnaden vinkelställs mot gatan. Byggnaderna kommer att uppföras i två våningar. Husen kommer att ha sadeltak med relativt liten lutning (se perspektiv nedan). Bebyggelsen får entréer mot gatan respektive mot norr och lägenheterna nås via gemensamt trapphus och loftgångar. Balkonger och uteplatser vänds mot gården. Totalt kan cirka 18 lägenheter uppföras. Alternativt kan cirka 10 radhus uppföras. Byggrätterna för radhusen överensstämmer med områdena för flerbostadshus. Radhusen kommer att ha en totalhöjd på cirka 7.5 meter (8.5 meter för flerbostadshusen).

Nära gatukorsningen och i södra gaveln på bostadshuset mot Enevadsvägen lämnas utrymme för en mindre närbutik. I nordöst mot Tårpilsgatan föreslås en byggrätt som kan innehålla lokaler för energiförsörjning, förråd för cyklar, återvinning etc. Angöring till planområdet sker via Tårpilsvägen. Längs fastighetens norra gräns kan carports uppföras alternativt öppen parkering anläggas. Parkeringsnormens krav bör kunna tillgodoses inom tomten.

Inom fastigheten finns goda förutsättningar att skapa en gårdsmiljö med sittgrupper, mindre lekplats etc. Väster om planområdet finns ett parkstråk och i närområdet finns även bollplaner (sydväst om Enevadsvägen). I Enevadsvägens östra förlängning kan naturområdet öster om Gävlevägen nås via en tunnelpassage.



Perspektiv från sydväst (Enevadsvägen) upprättat av Torget Arkitekter AB

Norr om planområdet ligger Lövstalöts förskola. Skolelever anvisas/erbjuds

plats i den kommunala skolan i Bälinge (från förskoleklass till skolår 6 samt skolbarnomsorg) respektive Hagmarkens friskola (från förskoleklass till skolår 3 samt skolbarnomsorg). Närmaste livsmedelsbutik finns i Bälinge. Inom Lövstalöt trafikerar busslinje 111 (Bälinge-resecentrum-Sunnersta) respektive på Gävlevägen trafikerar busslinje 888 (Björklinge-Uppsala). Båda linjerna har god turtäthet. Busshållplatser finns på Tårpilsvägen och Enevadsvägen respektive Gävlevägen (nås via gång- och cykelväg med tunnelpassage under Gävlevägen).

Störningar från intilliggande industriverksamhet och Gävlevägen kan uppkomma. Lägenheterna som är genomgående är orienterade så att hälften av boningsrummen kan läggas mot gården (tyst sida). Risk för markföroreningar bör inte föreligga - innan området bebyggdes så användes marken för jordbruksändamål.



Planområdet sett från söder (korsningen Enevads- / Tårpilsvägen). Centralt i bilden fd restaurang och i höger bildkant förskolan.

Fjärrvärme saknas i Lövstalöt. Bebyggelsen kommer sannolikt att värmeförsörjas med stöd av bergvärme. Området skall anslutas till kommunens VA-nät.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan sökanden och Uppsala kommun. Avtalet skall vara tecknat innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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



Situationsplan som visar en utbyggnad med radhus (framtida fastighetsgränser illustrerade).

Fastighetsrätt

Detaljplanen och situationsplanen ovan utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Om en utbyggnad med radhus genomförs kan en gemensamhetsanläggning komma att behövas för att exempelvis reglera skötsel av gemensam gård och parkeringsytor.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnden under februari 2010. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret. Sökandens konsult, Torget Arkitekter AB, har bidragit med underlagsmaterial.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2009, reviderad i februari 2010

Revidering: Avsnittet om parkeringsficka på Tårpilsvägen har tagits bort ur planbeskrivningen. Tillägg har gjorts som beskriver alternativ utbyggnad med radhus.

Ulla-Britt Wickström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande:	2010-02-04
Laga kraft	2010-10-08