

Diarienummer
12/20097
Fd 10/20005-1



Detaljplan för del av kv Talgoxen, Uppsala kommun Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-03-15



Handläggare: Daniel Bergvin, telefon 018 272 45 26, e-post daniel.bergvin@uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läsanvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	1
<i>Geografiskt läge</i>	1
<i>Areal</i>	1
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i>	2
<i>Detaljplaner</i>	2
<i>Förordnanden</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	3
<i>Allmän områdesbeskrivning</i>	3
<i>Bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	6
<i>Hälsa och säkerhet</i>	7
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	7
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	7
<i>Geoteknik</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
GENOMFÖRANDE	8
<i>Genomförandetid</i>	8
<i>Fastighetsrätt</i>	8
<i>Ansvarsfördelning</i>	8
<i>Tidplan</i>	8
<i>Störningar</i>	8
MEDVERKANDE I PROJEKTET	8

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
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista daterad 2011-05-12
- Fastighetsförteckning daterad 2011-05-02
- Miljöbedömning; Steg 1- Behovsbedömning daterad 2011-05-12

Läsanvisningar

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, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus med ca 10 lägenheter på fastigheten Sunnersta 67:10. I aktuellt projekt planerade för studenter. Syftet är också att ändra bestämmelsen för markens användning. För Fastigheten Sunnersta 67:10 från Allmänt ändamål till *Bostäder* och *Skola* och för Sunnersta 67:35 från *Allmänt ändamål* till *Bostäder* och *Vård*. Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som inte används längre och inte heller stämmer överens med dagens användning av fastigheterna.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Sunnersta, ca 8 km från Uppsala centrum, 6,5 km från Uppsala universitet och ca 2,5 km från Sveriges Lantbruksuniversitet SLU. Planområdet utgör del av kv. Talgoxen och gränsar i öster till Dag Hammarskjölds väg och i söder till Backvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 3300 kvm.

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna Sunnersta 67:10 och Sunnersta 67:35 är i privat ägo.

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 risk för 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

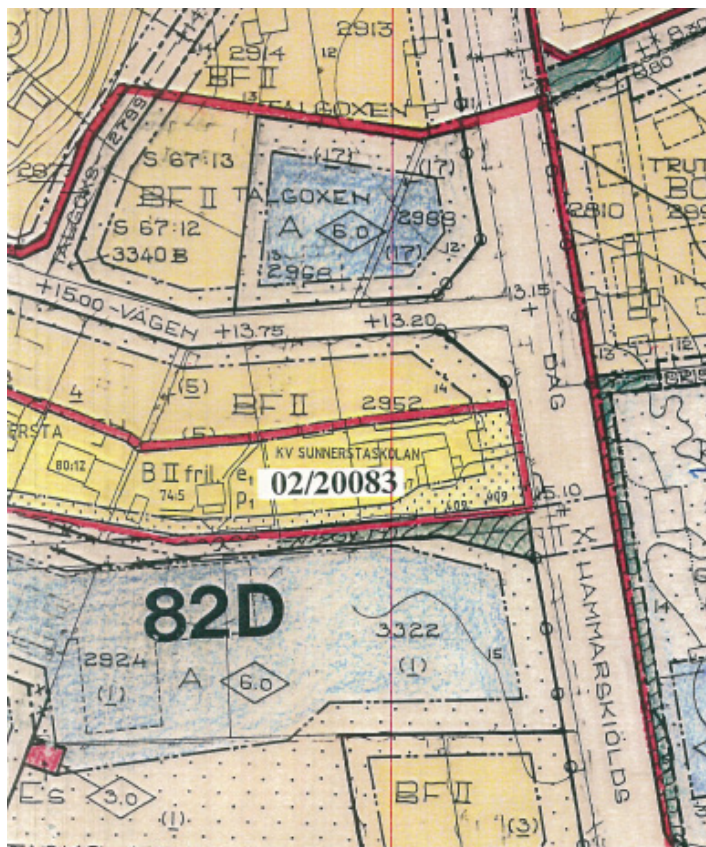
I gällande Översiktsplan för Uppsala kommun, 2010, är Sunnersta en del av stadsväven. Övergripande utvecklingsinriktning är att staden huvudsakligen ska växa inåt och att det inom stadsväven ska ske successiva tillskott av bebyggelse genom ny- och tillbyggnad på kvartersmark. Nya tillskott i staden ska göras med respekt för den befintliga miljön och med en ambition att skapa nya byggda miljöer med arkitektonisk kvalitet. En variation och mångfald av bostäder ska eftersträvas genom funktionsblandning samt genom komplettering med hustyper, upplåtelseformer och lägenhetstyper som är underrepresenterade på orten eller i stadsdelen.

Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner i fråga om att tillskott av bebyggelse ska tillkomma i stadsväven och genom variation i lägenhetstyper genom tillskott av studentlägenheter.

Detaljplaner

För planområdet gäller Pl 82D Kv Sunnerstaskolan m.fl./1971-07-06. Området är planlagd för allmänt ändamål. Tillåten högsta byggnadshöjd är 6 meter. Delar av det aktuella området är utmärkt som mark som ej får bebyggas, prickad mark.

Planen är inte aktuell, användningen enligt plan är *Allmänt ändamål*. Befintliga hus på fastigheterna används i dag som förskola samt bostäder.



Gällande plan medger användning för allmänt ändamål

Förordnanden

Planområdet ligger inom den yttre Skyddszonen för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Inom denna ska verksamheter bedrivas så att inte grundvattenkvaliteten riskerar att försämrats. Byggnader och andra anläggningar får inte förläggas så att de skadar grundvattnet. Bland annat får täktverksamhet eller markarbeten inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Fastighetsägaren ansvarar för att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenskyddsområden följs.

PLANENS INNEHÅLL

Allmän områdesbeskrivning

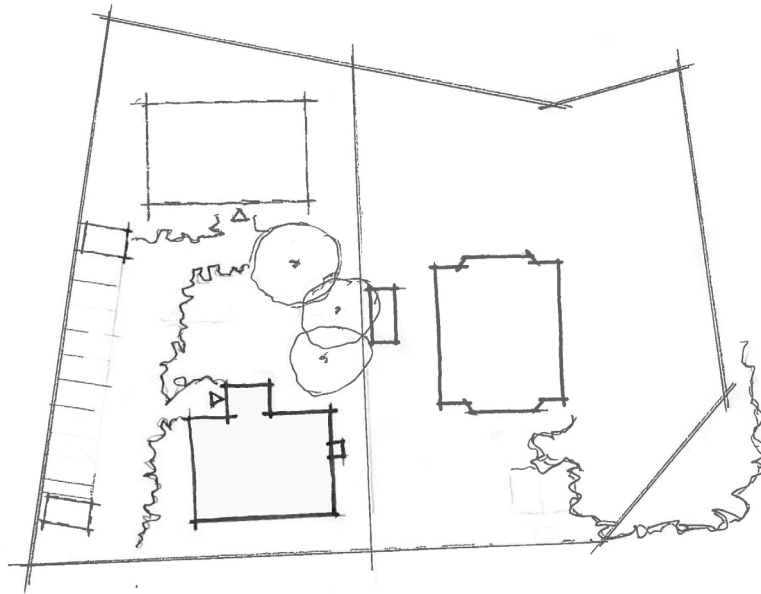
Planområdet är beläget i stadsdelen Sunnersta och omfattar fastigheterna Sunnersta 67:10 och Sunnersta 67:35. Planområdet är flackt och består av de två fastigheternas tomter, inklusive befintliga hus och uthus. Kringliggande bebyggelse består av villor av blandad ålder och karaktär. Öster om området går Dag Hammarskjölds väg och söder om området Backvägen.



Planområdet



Befintligt hus på fastighet Sunnersta 67:10 med dagis i bottenvåningen samt Sunnersta 67:35, gruppbostad, skymtande till höger i bild.



Exempel på hur den nya bebyggelsen kan tillkomma, befintligt garage rivs.

Bebyggelse

Befintligt hus på fastigheten Sunnersta 67:10 är ett tvåvåningshus som är byggt på 50-talet i gul puts med sadeltak. I dag används bottenvåningen på huset till förskola och övervåningen till två bostadslägenheter. På tomten finns också ett garage. En del av tomten används som gård för förskolan. Bortsett från den inhägnade gården finns på tomten parkeringsplatser på grus och gräsmatta. Det befintliga huset och användning föreslås vara kvar medan det befintliga garaget på fastigheten planeras att rivas.

Det nya bostadshuset som planeras på fastigheten Sunnersta 67:10 föreslås uppföras på den inre delen av tomten, där garaget i dag ligger. Huset kan innehålla ca 10 lägenheter och kan anpassas till befintligt hus på fastigheten vad gäller volym och höjd. Byggnaderna får uppföras i *två våningar* med högsta *byggnadshöjd på 6 meter* och med en *byggnadsarea på 200 kvm(e¹)*. Gemensamma vistelse- och utomhus går att anordna i anslutning till huset. Möjlighet att bygga *carport/uthus* finns på del av fastigheten Sunnersta 67:10. Befintlig dagisgård kommer att behöva minskas några meter i djupled, men möjlighet att bredda dagisgården något finns.



Infart och parkering till dagis- och bostadshus (Sunnersta 67:10). Nytt hus planeras rakt fram, ungefär där befintligt garage ligger i dag.

Befintligt hus på fastigheten Sunnersta 67:35 är ett tvåvåningshus som är byggt på 90-talet i gul puts med sadeltak. Huset används som gruppbofastad. Det planeras inga förändringar av bebyggelsen eller användningen på fastigheten i samband med detaljplaneändring. Planförslaget medger en byggnadsarea på 450 m² (e²) i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6 meter. Planen ger en något ökad byggrätt jämfört med tidigare.

Trafik och tillgänglighet

Angöring

Fastigheterna angörs i dag både med bil och till fots från Backvägen. Vägen är en villagata med begränsade trafikflöden. Cykeltrafik sker på gatan med biltrafik. Trottoar finns på motsatt sida vägen.

Planen innebär inga förändringar vad gäller angöring till fastigheterna, båda husen angörs via Backvägen. Utfartsförbud gäller mot Dag Hammarskjölds väg.

Parkering

På Sunnersta 67:10 finns i dag ca 6 parkeringsplatser på grusad yta. Delar av parkeringen används av förskolans personal och av en del föräldrar vid hämtning och lämning av barn.

Planen ger plats för ytterligare 4 parkeringsplatser och möjlighet att bygga uthus som kan användas för cykelparkering/sophantering. Möjlighet för förskolans personal att parkera samt för föräldrar att hämta och lämna kvarstår.

På Sunnersta 67:35 finns i dag 2 parkeringsplatser på asfalterad yta. Planen innebär inga förändringar.

All parkering av bil och cykel ska ske på tomtmark.

Gång, cykel och kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik finns i form av bussar på Dag Hammarskjölds väg. Mycket goda möjligheter finns, via Dag Hammarskjölds väg, att ta sig till fots eller med cykel till Sveriges Lantbruksuniversitet, Uppsala Universitet eller centrala Uppsala

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger vid Backvägen, en villagata med begränsad trafik. Öster om planområdet ligger Dag Hammarskjölds väg som vid Sunnersta har en trafikmängd på 5- 6 000 fordon/dygn. Trafiken på vägen alstrar buller. Påverkan på den del av planområdet där nytt hus tillkommer bedöms dock som ringa, då avståndet är ca 50 meter från vägen och bullernivåerna inte förutsätts överskrida Boverkets rekommenderade riktvärden. För fastigheten närmast Dag Hammarskjölds väg ger planen inte möjlighet till annan användning än befintlig.

Rekreation och friluftsliv

Sunnerstaåsen med motionsspår och skidbacke samt Fyrisån ligger nära planområdet. Mycket goda möjligheter finns att cykla eller promenera längs Fyrisån.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets absoluta närhet finns ett par förskolor samt en skola, Sunnersta-skolan, förskola-åk 5. Vid Gottsunda centrum, ca 2 km, finns bibliotek, simhall, tennishall och ett större köpcentrum. Här finns även Gottsundaskolan, åk 1-9.

Geoteknik

Enligt kommunens övergripande jordartskarta består hela fastigheten Sunnersta 67:10 av silt. Fastighet Sunnersta 67:35 består i väst av silt och i öst av lera. Grundförhållandena studeras närmare i byggskedet.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten, El, värme, Tele

Befintliga fastigheter är anslutna till den allmänna VA- anläggningen. Anslutningskostnad ska betalas för tillkommande byggnadsyta. Sunnersta 67:35 är ansluten till fjärrvärme.

I planområdet finns elanläggningar och markförlagda kablar som försörjer befintliga byggnader. Dessa måste hållas tillgängliga och får inte byggas över. En ny matarkabel och servisledningar behövs för att klara det ökade effektbehovet.

GENOMFÖRANDE

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 byggnadsnämnden under första kvartalet 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Störningar

Under byggtiden ska stor hänsyn tas till befintliga hyresgäster och verksamhet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med WSP Stadsutveckling.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala i januari 2012

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2012-02-16
Laga kraft:	2012-03-15