

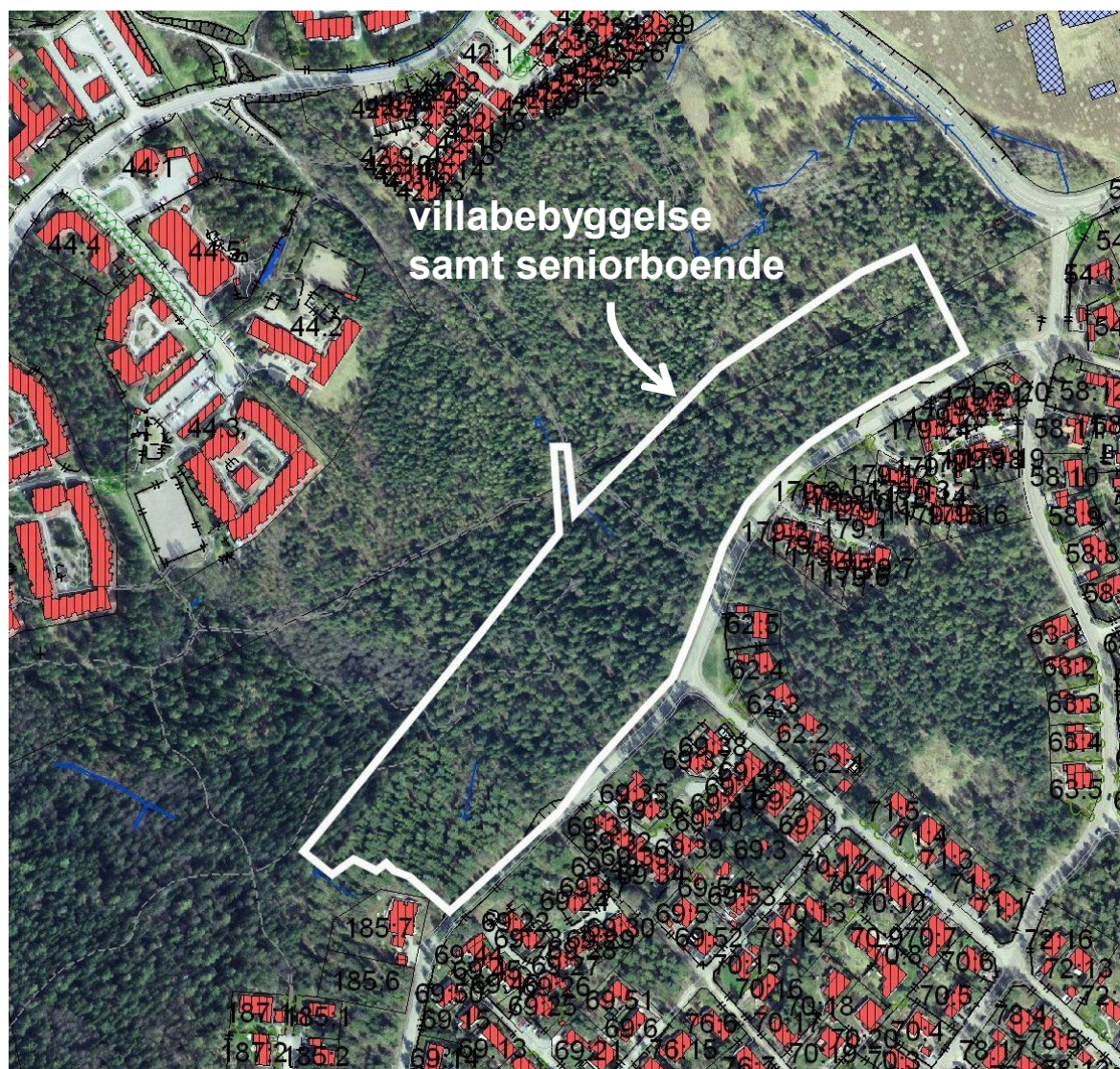


Detaljplan för

Morkullevägen, Norra Sunnersta

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Fredrik Wallin, telefon 018-727 46 36, e-post fredrik.wallin@uppsala.se

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
Morkullevägen, Norra Sunnersta
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är dels att möjliggöra ny småhusbebyggelse (villor), dels att möjliggöra s.k. seniorboende. Med seniorboende avses flerbostadshus som utformats med särskild hänsyn till de funktioner som är viktiga när man blir äldre och önskar bo i en bekvämt anpassad bostad. I ett seniorboende finns också lokaler för samvaro och gemenskap. Det har bedömts att Sunnersta kan vara betjänt av denna bostadstyp eftersom området har många villaägare som kan komma att önska ett mer bekvämt boendalternativ i den egna stadsdelen. Målgruppen för seniorboende är vanligen personer äldre än 55 år.

Planområdet rymmer 24 småhustomter för villor samt ca 36 seniorbostäder (två-, tre- och fyrrummare) i trevånings flerbostadshus. Storleken på villatomterna är 750-900 kvm.

Området består av delvis kuperad naturmark. Den nya bostadsbyggelsen har placerats på planare markområden medan höjdparter bevaras som allmänt tillgänglig naturmark.

Planen innebär också att gång- och cykelvägen mellan Gottsunda och Sunnersta kan ges en bättre sträckning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i norra Sunnersta och gränsar i söder till Morkullevägen och Askvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 40 000 m².

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Markägoförhållanden

Marken ägs av Uppsala kommun.

Översiktliga planer och Program

Planområdet är i Översiktsplan för Uppsala stad (2002) avsett för ny bebyggelse. Området bör innehålla låg bebyggelse som planeras så att det visuella intrånget i kvarvarande intilliggande grönområde begränsas. Bebyggelsen kan enligt översiktsplanen utformas relativt fritt. Andra upplåtelseformer än de gängse i stadsdelen bör prövas, liksom även inslag av servicekomplement.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Området är planlagt som parkmark enligt detaljplan PL84K antagen 1978-12-29 och 1974-01-21. Öster om planområdet finns detaljplan Dp84X som ger möjlighet att uppföra småhus, förskola eller gruppboad i två våningar.

Området ingår i vattenskyddsområde – yttre skyddszon.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är kuperad med lermark eller morän i lägre områden och berg i dagen på höjderna. Vegetationen består av blandskog med blåbärsrisvegetation i markskiktet. På låga markpartier är marken tidvis fuktig och bevuxen med sälk och videsnår.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har inte utförts under planarbetet.

Markföroreningar

Området har inte använts för industriliknande verksamhet och bedöms därför inte innehålla markföroreningar.

Radon

Markpartier med morän och berg klassas som normalriskområden för markradon. Leriga markpartier är sannolikt lågriskområden.

Kulturmiljö

Området är inte klassat som kommunalt kulturmiljöområde.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

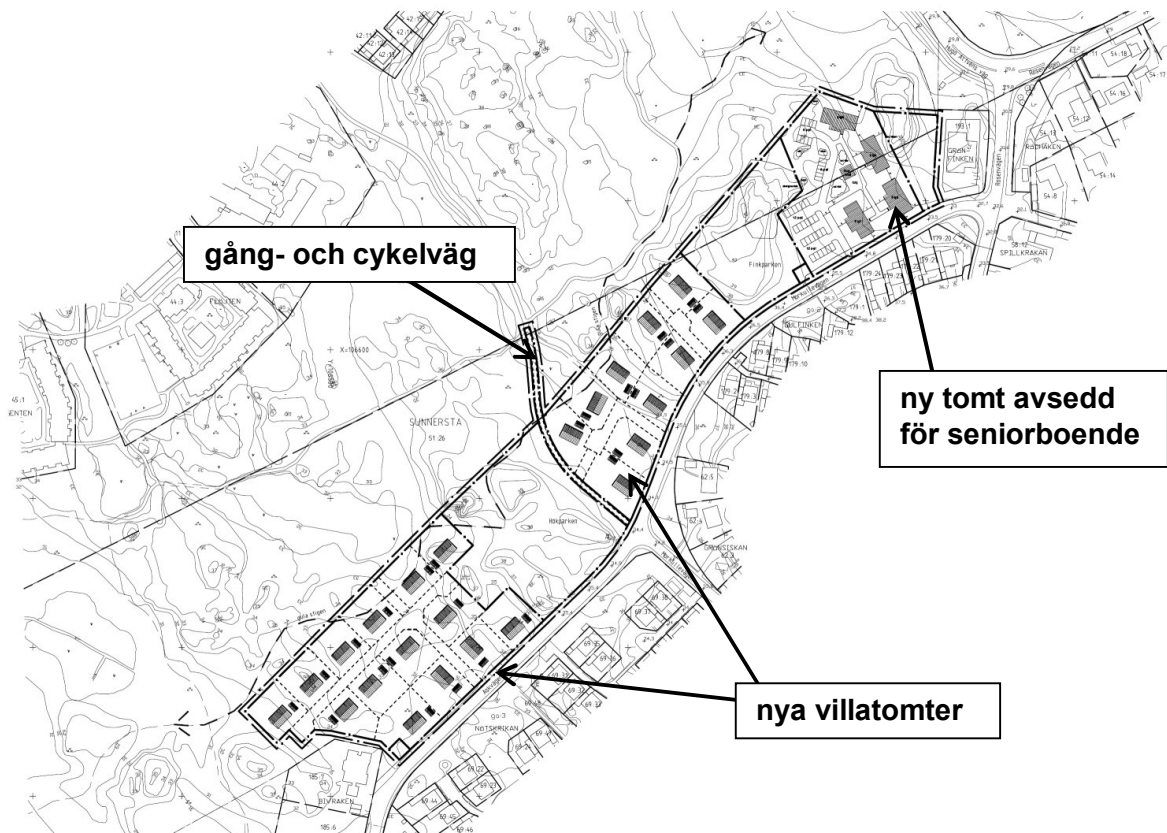
Nya gator och ny bebyggelse placeras på markens plana partier för att undvika stora sprängningsarbeten och minska det visuella intrånget i angränsande grönområden. Delar av tomtmarken kommer trots detta att ligga i sluttning och för att husen ska kunna placeras

väl på de delvis sluttande tomterna ska högst 20% av villatomterna bebyggas. Det område som avses att inrymma seniorboende ges byggrätt till maximalt 25% av tomtytan. På så sätt minimeras behovet av schakt, fyllnader och slänter.

Villabyggnader får uppföras som friliggande småhus i två våningar och kan rymma boende/gruppboende. Byggnader för seniorboende får uppföras i tre våningar. Taken i området ska genomgående vara flacka med maximal taklutning på 27 grader för att husen inte ska upplevas som för höga i förhållande till angränsande områden.

Gestaltningen av husen får i övrigt vara relativt fri men färgsättningen av husen bör vara dämpad så att bebyggelsen samspelar med omgivande naturmark.

Illustrationsplan.



Huvuddelen av den nya bebyggelse som föreslås är villor som får uppföras i två våningar. I den nordöstra delen av planområdet föreslås en större tomt för s.k. seniorboende. Byggnader för seniorboende får uppföras i tre våningar. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Gottsunda och Sunnersta föreslås ges en något ändrad sträckning för att ansluta tydligare och bättre mot centrala Sunnersta via Morkullevägen och Domherrevägen.

Sociala förhållanden

Området ligger i ett grönområde och i gränsen mellan två bostadsområden med relativt olika karaktär och sociala förhållanden. Sunnersta domineras av friliggande småhus med eget ägande medan Gottsunda i huvudsak innehåller flerbostadshus, varav många upplåts med hyresrätt. Det nya bebyggelseområde som planen möjlig-

gör innebär att Sunnersta och Gottsunda fysiskt och upplevelsemässigt knyts något närmare varandra.

Trygghet och Säkerhet

Genom planområdet löper en gång- och cykelväg (GC-väg) som förbinder Sunnersta med Gottsunda. GC-vägen går genom skog och kan därför upplevas som mörk och otrygg kvälls- och nattetid. Den ny småhusbebyggelse som planen föreslår innebär att GC-stråket kommer att omges av en mer belyst och bebodd omgivning. Färden genom ”obebodd” skogsmark blir kortare och bebyggelsen kan på så sätt något motverka känslan av otrygghet längs GC-vägen mellan Sunnersta och Gottsunda.

Barn

Barn har inte medverkat i planeringen. Barns behov har beaktats genom att bostadsnära naturmark sparas för lek och promenader. Lokalgator utformas så smala som möjligt för att dämpa trafikhasigheten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

I Gottsunda centrum, ca en kilometer från planområdet, finns bl.a. skolor, läkarmottagning, bad och tennishall.

Kommersiell service

Gottsunda centrum, ca en kilometer från planområdet, innehåller ett bra handelsutbud. Några mindre butiker samt restaurang finns också i centrala Sunnersta.

Friytor

Lek och rekreation

Området kommer inte att utrustas med egen lekplats. Större och väl utrustade lekplatser finns i södra Gottsunda och kan nås via gång- och cykelväg.

Park

Stadsdelsparkerna Treklängen, Fiolbacken och Tallparken i södra Gottsunda ligger inom ca 500 meters avstånd. Tillgången på parkmark kan bedömas vara god.

Naturmiljö

Området har mycket god tillgång till promenad- och strövområden. Gula stigen (en promenadstig mellan centrala staden och de södra stadsdelarna) passerar genom planområdet och via denna nås flera

stora grönområden, t.ex. Gottsundagipen belägen 500 meter västerut, samt Vårdsätraviken och Hågadalen. Gula stigen måste dock flyttas till ett nytt och något nordligare läge förbi planområdet då den nya bebyggelsen uppförs men framkomligheten längs Gula stigen försämras inte av planen.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Planområdets bebyggelse ges utfarter mot Morkullevägen och Askvägen. Morkullevägen och Askvägen är väl dimensionerade för den tillkommande trafiken.

Trafikflöden

Antalet fordonsrörelser längs Morkullevägen och Askvägen har uppskattats till ca 300 per dygn, vilket är lågt. Planen bedöms inte medföra några nämnvärda förändringar av trafikvolymen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet genomkorsas av en gång- och cykelväg som förbinder Sunnersta med Gottsunda. Den befintliga gång- och cykelvägen ansluter dock inte på ett bra sätt mot gång- och cykelstråken vidare mot centrala Sunnersta. Detta innebär att många idag väljer att snedda över Morkullevägen vilket innebär en ökad olycksrisk. I planen föreslås därför en justerad sträckning av gång- och cykelvägen så att kopplingen till Sunnerstas gång- och cykelvägar blir tydligare och genare. Där gång- och cykelvägen korsar Morkullevägen avses också ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder att anläggas, t.ex. i form av s.k. väg-gupp. Gång- och cykelvägen kan då bli säkrare och tryggare än i sin nuvarande utformning.

I Gottsunda finns ett väl förgrenat nät av separata cykelbanor som leder vidare mot bl.a. Gottsunda centrum (heldragna linjer, se bild nedan). Mot centrala Sunnersta finns cykelbana längs gata (streckade linjer, se bild nedan).



Utsnitt ur Cykelkartan.

Heldragna grå linjer betyder separat GC-bana. Streckade linjer innebär att cykling sker längs körbana.

Skolvägar

Det finns relativt trafiksäker skolväg till Gottsundaskolan som är belägen ca en kilometer norr om planområdet. Till Sunnerstaskolan belägen sydöst om planområdet är skolvägen sämre ur säkerhetssynpunkt. Flera gator, bl.a. den mer trafikerade Rosenvägen, behöver korsas.

Kollektivtrafik

Rosenvägen som är belägen ca 200 meter öster om planområdet trafikeras av flera busslinjer, t.ex. buss nr 22 som går via Dag Hammarskjölds väg till Stora torget och Centralstationen. Tillgången till kollektivtrafik kan därför betraktas som god. Boende vid seniorboendet i planområdets norra del kommer ha tillgång till busshållplats inom något hundratal meter.

Parkering, angöring och utfart

De nya tomterna angörs från Morkullevägen och Askvägen via sju meter breda lokalgator på allmän mark. Ett par tomter måste dock ges direkt utfart mot Askvägen. Sikten längs Askvägen och Morkullevägen är god och trafiken är liten. Samtliga föreslagna utfarter från lokalgator bedöms därför vara säkra. Parkering sker på tomtmark. Gatans breddmått gör att viss tillfällig parkering på lokalgator är också möjlig.

Cykelparkering
Cykelparkering sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid tomtgränsen.

Husen i området kan komma att behöva egna tryckstegringsanordningar för dricksvattnet.

Värmeförsörjning

Vattenfall AB Värme Uppsala har tagit fram kostnadskalkyler för anslutning av planområdet till fjärrvärmenätet. Det finns således förutsättningar för anslutning till fjärrvärmenätet. Om fastighetsägaren inte väljer anslutning till fjärrvärmenätet kan värmebehovet tillgodoses genom att gemensam närvärmecentral uppförs. Mark för detta ändamål finns anvisad på plankartan

El

Området avses att anslutas till omkringliggande elnät. Planen föranleder behov av förstärkningsåtgärder i anslutande telenät.

Tele, bredband

Området kan anslutas till närliggande telenät längs Askvägen.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt gällande anvisningar. Nya lokalgator är dimensionerade för att kunna trafikeras av renhållningsfordon.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte medföra några utsläpp till luft eller vatten. I samband med bebyggelsens uppförande kan tillfälliga bullerstörningar från arbetsfordon väntas.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planen är förenlig med den markanvändning som anvisas enligt Översiktsplan för Uppsala stad (2002). Planen kan också anses vara förenlig med de grundläggande hushållningsbestämmelser som redovisas i Miljöbalken 3 kap.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, 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 barnens behov men huvudsakligen formule-

ras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt Plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Denna detaljplan medför vissa ingrepp i naturmark men dessa bedöms inte vara av sådan art och omfattning att det innebär betydande påverkan enligt PBLs betydelse. Därmed föreligger inte behov av att upprätta en formell miljökonsekvensbeskrivning.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet innehåller i huvudsak blandskog med björk, gran och tall. Planens genomförande innebär att den naturmark med i huvudsak sälg, vide, gran och björk som finns i plana markpartier ersätts av byggnader, gator och trädgårdar.

Vid byggande ska massbalansering eftersträvas. Sannolikt behövs tillskott av fyllnadsmassor för anläggning av nya lokalvägar.

Rekreation

Gula stigen passerar delvis genom planområdet och måste där flyttas till en ny sträckning. Gula stigen är ett välfrekventerat gångstråk som i huvuddelen av sin sträckning rör sig genom naturpräglad miljö, även om bebyggelse kan skönjas i flera delar av stigens sträckning. Då ny bebyggelse uppförts i planområdet kommer en viss visuell förändring att ske utmed Gula stigen i detta avsnitt. Nya byggnader kommer sannolikt att skymta fram mellan träden.

Stigen kommer också, efter att dess sträckning ändrats förbi planområdet, att röra sig över markavsnitt som är mindre kuperade. Stigen bedöms på så sätt mer lättframkomlig men också något ändrad i sin karaktär.

Djurliv

Området innehåller inte några kända hotade arter.

Klimat

De tomterna kommer att få bra solinstrålning förmiddag och dagtid. Kvällstid kommer tomterna delvis att beskuggas av träd som växer i angränsande skogsmark. Området har genom närhet till skogen ett vindskyddat läge.

Trafik

Trafiksäkerheten i och omkring planområdet bedöms bli förbättrad av planen genom att gång- och cykelvägen får en bättre sträckning.

Buller

Planen innebär ett visst tillskott av trafik i närheten av planområdet men trafikförändringen bedöms inte vara av sådan omfattning att bullret nämnvärt ökar vid kringliggande bostadshus.

Landskap och stadsbild

Den nya bebyggelsens struktur och höjd anpassas till omgivande natur och till befintliga angränsande bebyggelseområden. Skog och grönska kommer även framgent att vara ett dominerande inslag i området. Stadsbilden i Sunnersta kommer således inte att förändras nämnvärt och närheten till natur och grönska består i huvudsak för kringboende.

Dagvatten

Dagvatten från tomtmark bör delvis kunna omhändertas lokalt. Överskottsvatten från gator kommer att avledas till det kommunala dagvattensystemet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Medverkande tjänstemän är i huvudsak Martin Jansson från Fastighetskontoret, Karin Åkerhammar från Gatu- och trafikkontoret, Agneta Peterson från VA- och avfallskontoret samt Fredrik Nilsson och Fredrik Wallin, Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari månad 2006 för antagande.

Fredrik Wallin
Planarkitekt

Margaretha Nilsson
Planchef

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-01-20
- utställning 2005-09-22

Antagen av Byggnadsnämnden

2006-02-16

Laga kraft

2006-11-23

Detaljplan för
Morkullevägen, Norra Sunnersta
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under slutet av år 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda ev. uppkomna skador på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggherren har också ansvar för att tillse att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

Huvudmannaskap

Kommunen äger marken i planområdet men avser att försälja den mark som planlagts som kvartersmark. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark.

Försäljningsavtal

Försäljningsavtal skall upprättas när planen vunnit laga kraft.

Markanvisning

Villatomterna kommer att fördelas via kommunens tomt- och småhuskö. Mark för seniorboende tilldelas efter markanvisning.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning

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

EKONOMI

Planekonomi

Den Gula stigen (en promenadstig mellan centrala staden och de södra stadsdelarna) passerar genom planområdet och måste flyttas och ges en ny sträckning förbi planområdet. Exploateringen ska bekosta flytt och utrustning av Gula stigen i ny sträckning norr om planområdet.

Exploateringen ska också bekosta flytt av gång- och cykelvägen genom området till standard lika befintlig situation.

Fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid tomtgränsen. Anslutningsavgift till den allmänna VA-anläggningen betalas enligt gällande taxa.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Området bedöms i huvudsak ha goda grundläggningstekniska förutsättningar eftersom marken till stor del består av morän och berg. Preliminärt bedöms därför att en geoteknisk undersökning inte behövs. Om det visar sig att en geoteknisk undersökning ändå är nödvändig ska byggherren bära kostnadsansvaret.

Vatten- och avlopp

Vattentrycket i området är relativt lågt. Där tryckstegring behövs ska byggherren bekosta anordningen för resp. fastighet. Byggherren bör göras medveten om att det kan krävas tryckstegring för att bl.a. termostatkranar ska fungera eller för att vatten ska kunna tappas upp på ett acceptabelt sätt på andra våningen. Byggherren får själva bedöma behovet och bekosta anordningen.

Masshantering

Delar av området innehåller berg som kan krossas och tillvaratas för t.ex. vägbyggnad. Lokal massbalansering ska då eftersträvas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Medverkande tjänstemän är i huvudsak Martin Jansson från Fastighetskontoret, Karin Åkerhammar från Gatu- och trafikkontoret, Agneta Peterson från VA- och avfallskontoret samt Fredrik Nilsson och Fredrik Wallin, Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2006

Fredrik Wallin
Planarkitekt

Margaretha Nilsson
Planchef

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-01-20
- utställning 2005-09-22

Antagen av Byggnadsnämnden

2006-02-16

Laga kraft

2006-11-23