

Diarienummer
2003-20057-1



Detaljplan för
del av kv Beckasinen,
Sunnersta 155:1 m fl, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-06-09



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-727 46 45

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

Del av kv Beckasinen

Sunnersta 155:1 m fl
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

- Illustration

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra nuvarande planbestämmelser för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Verksamheten inom befintlig butikslokal är nedlagd. De nya bostäderna kan ses som en naturlig komplettering till omgivande bostadsområde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Sunnersta cirka 7 km söder om Uppsalas centrum. Området ligger öster om Dag Hammarskjölds väg och intill södra änden på Sunnerstavägen.

Areal

Planområdets areal är cirka 3000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sunnersta 155:1 är privatägd. Nuvarande gatumark – vändplan – ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanerna Pl 83 B och Dp 83 N fastställd 1973-07-06 respektive laga kraft 1991-01-12. Den norra delen av fastigheten Sunnersta 155:1 är i planen avsedd för bostäder/handel. För den södra delen av Sunnersta 155:1 ändrades planen 1991 för att möjliggöra en utbyggnad av butikslokalerna (ej genomfört).

Kulturmiljö och förordnanden

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturminnesvården (U 20).

Denna del av Sunnersta ligger inom inre skyddszon för grundvattentäkt (fastställt av länsstyrelsen 1989-11-27).

Planuppdrag och samråd

Byggnadsnämnden gav 2004-03-18 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan i princip enligt sökandens önskemål.

Planförslaget har varit ute på samråd under september-november 2004. Byggnadsnämnden beslutade 2005-01-20 att detaljplanen skall ställas ut för allmän granskning. Beslutet grundades på en redogörelse över samrådet. I samrådsredogörelsen föreslogs bland annat: -bullerutredningen skall kompletteras och resultatet skall styra utformningen av planbestämmelser, -bebyggelsens utformning ses över i syfte att större utsträckning anpassa hushöjden till det befintliga husets nivå, -planen ändras så att ett allmänt parkeringsområde – med ca 4 p-platser – söder om den nya vändplanen kan tillskapas, -texten i genomförandebeskrivningen skall ändras (exploateringsavtal ersätts med marköverlåtelse/köpeavtal), -ett utförligare svar skall skickas till Sunnerstaskolans 5C.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan och ligger på höjdnivån 11 meter över havet. Planområdet består av hävdad tomtmark och gatumark. Södra delen av fastigheten består av parkering respektive ett gräsbevuxet område.

Geoteknik

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskartor består jorden inom området av glaciallera.

Senast i samband med byggprojekteringen bör en utförlig grundundersökning genomföras.

Radon

Planområdet ligger – enligt en översiktlig radonundersökning – inom ett högriskområde (åsen) för radon. En noggrannare radonundersökning bör genomföras och resultatet bör beaktas i projekteringsskedet.

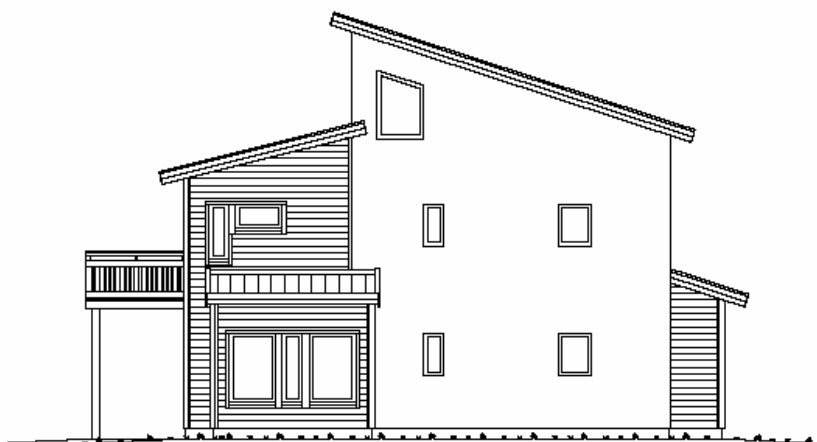


Planområdet sett från norr – i Sunnerstavägens förlängning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I norra delen av Sunnersta 155:1 finns en byggnad som tidigare använts som livsmedelsbutik. Byggnaden skall rivras.



FASAD MOT ÖSTER

Föreslagen radhusbebyggelse. Gavelfasad (ritning upprättad av Trivselhus AB)

Planerad bebyggelse

Inom Sunnersta 155:1 föreslås två nya bostadshus i två våningar med inredd vind (etagevåning). Byggnaderna gavelställs mot Dag Hammarskjölds väg. Bostadshusen kan sammantaget komma att inrymma 8 radhuslägenheter.

Längs planområdets västra kant kan förråd och uthus uppföras. Inom nuvarande vändplan tillåts även garage/carports inom motsvarande område. Dessutom skall bullerplank uppföras i den del som vetter mot Dag Hammarskjölds väg.

Sociala förhållanden

De nya bostadshusen kan ses som en naturlig komplettering i stadsdelen. Radhus kan vara ett bytesalternativ i en stadsdel som starkt domineras av villor.

Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader och parkeringsytor etc med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur.

Barn

I ett barnperspektiv finns goda möjligheter att iordningställa närlekplatser på tomtmark. Naturmarken i öster ger goda möjligheter till lek och rekreation.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Förutsättningarna för god tillgänglighet på parkeringarna och entréytor underlättas av att marken inom planområdet är plan.

Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Sunnerstaskolan och Orrparkens förskola ligger cirka 500 meter nordväst respektive väster om planområdet.

Kommersiell service

I närområdet finns bland annat en livsmedelsbutik. Närmaste större centrumbildning finns i Gottsunda (avstånd cirka 3km).

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Mindre lekplats kan anläggas på tomtmark.

Öster om planområdet ligger friluftsområdet vid Sunnerstaåsen som innehåller strövområden och promenadstråk, elljusspår, skidbacke etc. Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger Sunnersta Idrottsplats.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Befintligt gatunät kan användas. Nuvarande vändplan flyttas norrut.

Gång- och cykeltrafik

I väster längs Dag Hammarskjölds väg ligger en gång- och cykelbana som leder in till Uppsalas centrala delar och samtidigt fungerar som skolväg – via ett signalreglerat övergångsställe – till Sunnerstaskolan.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns inom cirka 150 meters avstånd. Tät busstrafik till bland annat Uppsala City finns på Dag Hammarskjölds väg.

Parkering, angöring och utfart

Bostadsområdet angörs via Sunnerstavägens vändplan. Parkering kan anläggas såväl i form av garage/carports som öppna parkeringsplatser. Inom området kan 15 p-platser anläggas. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 12 platser.

Inom planområdet anläggs också ett allmänt parkeringsområde med 4 p-platser.

Cykelparkering

Det finns plats att anlägga cykelparkering på tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el, värme, tele, bredband

Planområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät samt el- och fjärrvärmenätet. Området kan anslutas till tele- och bredbandsnät.

Avfall

Nuvarande återvinningsstation föreslås flyttas till den västra delen av den nya vändplanen.

Inom det nya bostadsområdet medger byggrätten att en gemensam byggnad för avfall uppförs. Utformning och placering bör ske i samråd med VA- och avfallskontoret.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Bullerplank/alternativt förråd skall uppföras längs gränsen mot i Dag Hammarskjölds väg. För de två västra gavellägenheterna ställs ytterligare krav på bullerdämpning. Sovrummen på plan två skall antingen vara fönsterlösa åt väster eller förses med ej öppningsbara fönster. Dessutom skall balkonger och uteplatser förses med lämplig form av bullerdämpande skärmar (se även bilagda bullerutredning).

Plank/förråd bör utformas med omsorg med tanke på såväl gårdsmiljön som gaturummet längs Dag Hammarskjölds väg.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP BARN- KONVENTIONEN

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90 och översiktsplan för Uppsala stad. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms vara förenlig med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

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 behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.



Planområdet sett från söder. I vänstra kanten syns gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING

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.

Planen medför följande: Ändring från handelsändamål till bostadsändamål i form av 8 radhuslägenheter. Bedömningen är att genom-

förande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Stadsbild

Stadsbilden i området förändras men det nya bostadsområdet bedöms vara mer i samklang med bostadsmiljön i övrigt än nuvarande handelsbyggnad.

Trafik

Säkerhet

Utbyggnaden beräknas inte öka trafiken i området jämfört med tidigare handelsverksamhet.

Hälsa

Buller

Eftersom det är trafikbullret som dominerar bör bullret minska vid en jämförelse med tidigare förhållanden (livsmedelsbutik).

Sociala konsekvenser

Sunnersta domineras i hög grad av villabebyggelse. Med ett tillskott av radhus ökar valmöjligheterna vilket bedöms vara positivt ur social synpunkt.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, gatu- och trafikkontoret samt VA- och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Byggherren med arkitektkonsult har bidragit med underlag i planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2005

Margaretha Nilsson
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

§ samråd 2004-09-23

§ utställning 2005-01-20

Antagen av byggnadsnämnden

2005-05-12

Laga kraft

2005-06-09

Detaljplan för

Del av kv Beckasinen

Sunnersta 155:1 m fl

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Samråds- och utställningsskedet väntas vara avslutat under våren 2005. Planen kan därefter förväntas bli antagen av kommunfullmäktige omkring halvårsskiftet 2005 varefter bygglov kan medges

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för utbyggnaden på kvartersmark. Ansvaret för att anlägga ny vändplan åvilar kommunen.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Detaljplaneförslaget förutsätter att kommunal mark överförs till kvartersmark. Köpeavtal som reglerar markfrågorna och ansvarsfördelning av exploateringskostnader, såsom anläggning av ny vändplan, skall upprättas.

Avtalet reglerar också parkeringsfrågan. Kommunen behåller fyra allmänna p-platser på den mark som övergår till kvartersmark.

PLANEKONOMI

För att genomföra detaljplanen uppstår kostnader, varav de största bedöms vara rivning av befintlig byggnad (f.d ICA-affären) och anläggning av ny vändplan. Värden av de byggrätter som därmed tillskapas bedöms dock vara betydligt högre, varför möjligheterna att genomföra detaljplanen bör vara goda.

Kommunens kostnader för att flytta vändplanen ligger inom ramen

för den försäljningsintäkt som kommunen får för den mark där vändplanen nu ligger.

FASTIGHETS RÄTT **Fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggning mm**
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande.

Planen innehåller en planbestämmelse (y) som säkerställer utfartsmöjligheterna från fastigheterna Sunnersta 155:10, 155:11 och 155:13. Detta skall sedan följas upp med att servitut bildas.

Planen innehåller en planbestämmelse (u) som säkerställer att marken är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta följs upp med att servitut bildas.

Kommunen behåller 4 stycken p-platser på den mark som övergår till kvartersmark. Rätten till dessa p-platser regleras i ett avtalsservitut.

Om det nya radhusområdet delas i fastigheter kan det bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning för att reglera drift och skötsel av friytor, parkering etc

UTREDNINGAR **Ledningar**
Den nya vändplanen kan komma att påverka befintliga el- och teleledningar. Frågan skall utredas mer i detalj under planarbetet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, gatu- och trafikkontoret samt VA- och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Byggherren med arkitektkonsult har bidragit med underlag i planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2005

Margaretha Nilsson
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:
§ samråd 2004-09-23
§ utställning 2005-01-20

Antagen av byggnadsnämnden 2005-05-12
Laga kraft 2005-06-09