

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planhandlingarna består av en med Dp 1114 A betecknad plankarta med bestämmelser och illustrationer, samt separat planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE Planens syfte är att ompröva nuvarande planbestämmelser som avser byggrätter för villabebyggelse och ett allmänt ändamål avsett för fritidsgård.

Planbestämmelserna samt i någon omfattning kvartersavgränsningarna omformas med inriktning mot ökat boende samt med möjlighet att som ett alternativ till viss del av boendet inrymma kommunal service om detta prioriteras.

PLANDATA Lägesbestämning, areal

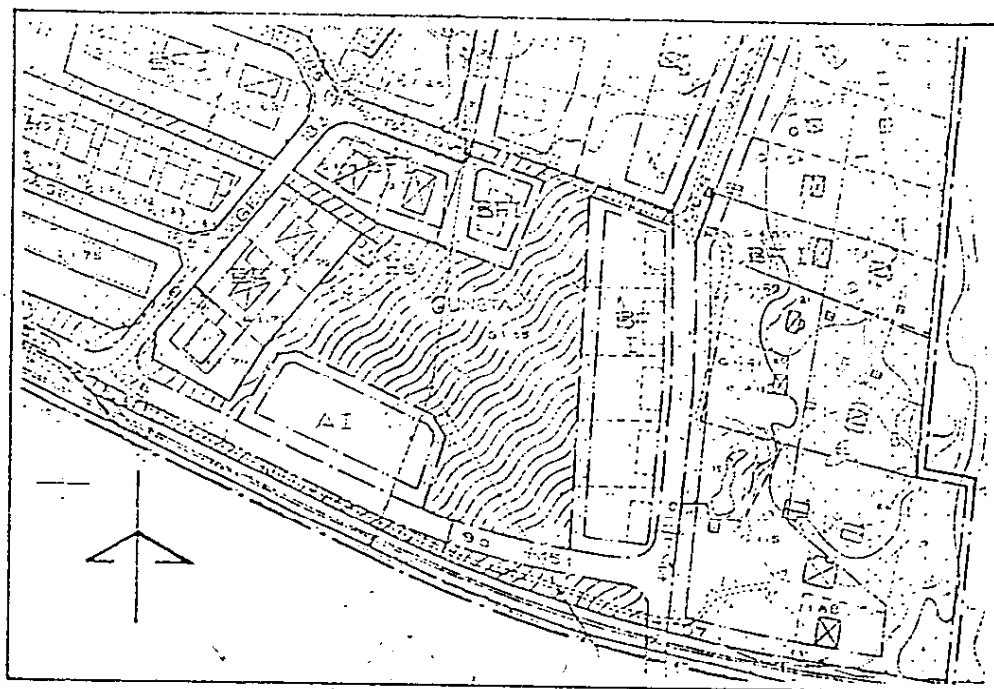
Planområdet består av fem villafastigheter, sex obebyggda tomter samt Gunsta 1:85 belägna i sydöstra delarna av Gunsta samhälle. Avgränsningarna utgörs av Lötvägen, Skråttsvägen, i öster fastigheterna Gunsta 1:59, 1:60, 1:61 och 1:5 samt i söder av museibanan.

Totalt omfattar området 3.0 ha. De bebyggda villafastigheterna ägs av enskilda personer och övrig mark av kommunen.

Befintliga planer

För Gunsta gäller detaljplan B 1114 fastställd 1975. Kvarstående byggrätt inom planområdet avser sex tomter för friliggande villabebyggelse och ett kvarter för allmänt ändamål.

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet finns upptaget 34 lägenheter med planerad byggstart år 1990.



Kommunala beslut

Fastighetsnämnden har i juni 1989 uttalat sig positivt över en framställning från ett byggföretag att få genomföra ett bostadsprojekt och då i första hand i samarbete med AB Uppsalahem.

Byggnadsnämnden har i oktober 1989 på begäran från fastighetsnämnden beslutat om uppdrag för planläggning.

PLANERINGSFÖR- UTSÄTTNINGAR

Planområdet är flackt med en svag lutning mot det sydöstra hörnet. Markbeskaffenheten är sådan att den naturliga dräneringen är dålig. Detta medför att vatten tidvis samlas i lågpunkten.

Marken är i huvudsak gräsbevuxen. I norra delen finns ett markant slånsnår som utgör en tillgång för området. En större lekplats och en enkel grusplan finns anlagd centralt i området.

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet består av villabebyggelse och fritidshus.

Befintliga vägar i anslutning till den utvecklingsbara delen av planområdet har mycket enkel standard och en beläggning av grus.

Trafikflödena är mycket små, genomfartstrafik förekommer inte. Det kommunala nätet av vatten- och avloppsledningar är ofullständigt och vad gäller dagvattenledningen som tidigare nämnts också otillräckligt redan för dagens behov. En del av angränsande fastigheter har enskilda vattentäcker.

Inom planområdet finns ledningar för vatten- och dagvattenledning, elkraft och tele.

Någon grundundersökning har inte genomförts med anledning av planarbetet.

PLANFÖRSLAG

Resterande byggrätter har förblivit outnyttjade. Anledningen till detta är svårigheter att få exploateringskalkylen att balansera. Byggrätterna har visat sig vara otillräckliga i förhållande till anläggningskostnaderna för vägar samt vatten- och avloppsledningar.

En ökad byggrätt är således förutsättningen för att genomföra de sista delarna av gällande plan och därigenom skapas också förutsättningar för att ansluta det totaltomter som är belägna öster om planområdet till kommunal VA-försörjning. Förändringen av byggrätten skall göras med tillvaratagande av områdets kvaliteter och i en utformning som ansluter till karaktären i Gunsta. Lekplatsen och grusplanen/isbanan behålles liksom också slånsnåret i den norra delen av planområdet. Den tillkommande bebyggelsen förläggs med direkt anslutning till nybyggda vägar i en sträckning runt planområdet. Vägområdet med undantag av sträckan längs museibanan ges en bredd av 8,0 m. Den undantagna delen utföres med 7,0 m bredd med hänsyn till att utrymme för snöupplag finns längs vägens södra sida.

Planbestämmelserna anpassas för två typer av bebyggelse. Längs det norra och östra vägavsnittet planeras i tre grupper tvåvånings gruppbebyggelse i form av åtta parhus. Byggnaderna som var och en inrymmer två lägenheter är sammanlänkade med enplans garage- och förrådsbyggnader. Utblickar mellan byggnaderna är således möjliga vilket sammantaget med en genomtänkt färgsättning och placering av de enskilda byggnaderna ger god variation åt bebyggelsen.

Den befintliga men inaktuella byggrätten avsedd för fritidsgård ersätts med planbestämmelser som ger möjlighet till alternativt användningssätt. Den ändrade byggrätten redovisas flexibel i planen till en omfattning av 1800 kvm BTA och till en högsta höjd av två våningar. De skilda behov som har diskuterats är dels en kombination av lokaler för distriktsläkare/sköterska, hemtjänst, förskola samt grupp- och servicebostäder dels bostäder enligt bostadsförsörjningsprogrammet. Det förstnämnda alternativet är prioriterat men för närvarande oklart vad gäller finansiering och genomförande. Antalet lägenheter är i alternativet för service- och gruppboende sju respektive åtta och i alternativet med normala lägenheter ca 18 stycken.

Parkeringsbehovet för parhusbostäderna tillgodoses med två platser på respektive tomt. För den övriga byggrätten beräknas parkeringsbehovet med underlag av kommunens parkeringsnorm.

För ett normalt lägenhetsbestånd erfordras 1,1 platser per lägenhet d v s 20 platser. För en kombination av vårdlokaler och kategoriboende beräknas parkeringsbehovet vara 17 platser men med möjlighet att utöka till 21 i takt med att hemtjänsten byggs ut. Beräkningen baseras på följande behovstal och personaluppgifter för respektive verksamhet.

GUNSTA 1:65 GUNSTA Bebyggelseplan 15. 2. 77

Socialtyp	Personer kategori	Bilfäst- hets- koefficient	Personer per bil	Kategori nr 1-4	Bilfäst- hets- koefficient	BERÄKNAD BILPLATSLÖSNING	
						Antal bilar	Antal platser
BOSTÄDER	Bonde		1,1 PLATS/LGH			20	
18 LGH	Besökare						
LÄKAR- STÄN	Arbetsare	0,78			5	2,4	
	Besökare	0,27			5/TIM	1,4	5
HEM- TJÄNST	Arbetsare	1			6	6	6
FÖR- SKOLA	Arbetsare	0,48			3	1,5	2
18 LGH	Arbetsare	0,48			3	1,5	
ÄLDERS- BEMÄNTA	BESÖK	0,27			1	0,3	3
18 LGH SERVICE- BESÖK	Bonde		0,6 PLATS/LGH			4,2	5
	BESÖK						
Beräknad bilfästbens- (beräknad antal)						(17,7)	21

Anteckningar: 1) Bygg 17 platser med möjlighet att utöka till
2) i takt med att hemtjänsten byggs ut
3) Inget bilinnehav

De nyanlagda vägar som erfordras med anledning av nybebyggelsen ersätter befintliga vägar eller följer upp gällande detaljplan. Det tillskott av trafik som blir följden av nybebyggelsen är i storleksordning 200 fordonspassager per dygn fördelat på två tillfartsvägar, vilket helt ligger inom ramen för gatutypen.

Upplands lokaltrafik är huvudman för kollektivtrafiken. Busslinje 809 angör Gunsta med halvtimstrafik under högtrafiktid.

Behovet av kommunal service för den tillkommande bosättningen kan enligt nuvarande planering tillgodoses inom den befintliga organisationen för barnomsorg och skolor.

Kommersiell service saknas i Gunsta med omnejd.

Inom planområdet finns parkyta med anordningar för lek och enklare bollspel. I Gunstas omgivning finns goda och varierande strövområden samt landsbygdsvägar som inbjuder till cykelturer.

Tillkommande bebyggelse ändrar områdets nuvarande karaktär och utseende. Förändringarna tar dock i stora drag fasta på utbyggnadsförutsättningarna i gällande plan och har därigenom redan tidigare varit möjliga att överblicka. I övrigt innebär föreslagen utveckling inte några miljömässiga störningar för omgivningen. Den närbelägna museibanan trafikeras sommartid och i liten omfattning. Några påtagliga störningar av buller och rök bedöms inte föreligga.

Av säkerhetsskäl krävs ett stängsel i gränsen till järnvägsområdet.

För den tekniska försörjningen av området kompletteras ledningssystemen för vatten och avlopp samt elförsörjning.

Nysträckning av ledningar görs i tillkommande gator och dagvattenutlopp anläggs i en sträckning över åkermarken söder om planområdet och museibanan. Befintliga ledningar för dagvatten och vatten kan ligga kvar inom planområdet. För ändamålet har särskilda reservat avsatts i planen. Ledningarna för elförsörjning och tele kan på vissa delar bli aktuella att flytta.

Uppvärmningen av bostäder och lokaler sker genom enskilda anläggningar.

Hantering av avfall sker enligt kommunala rutiner. Bebyggelsen skall förberedas för en framtida källsortering av avfallet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är tio år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

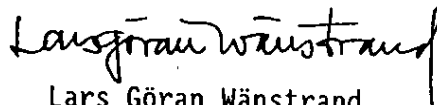
MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV PLANEN
 Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Uppgifter som underlag för planarbetet har lämnats av kommunalskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET
 Plan- och byggavdelningen

Uppsala i september 1990



Ingvar Blomster
 stadsarkitekt



Lars Göran Wänstrand
 stadsplaneingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	900619 / <i>gn</i>
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	900927 / <i>gn</i>
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	901220 / <i>gn</i>
Antagen av kommunfullmäktige	910325 /
Laga kraft	910502 / <i>gn</i>

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATO- RISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart för husproduktionen beräknas ske kring halvårsskiftet 1991. Till dess skall anläggningsarbetena för ledningar och vägar i stort vara avslutade.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet förvaltas av Gunsta vägförening.

Avtal

En preliminär överenskommelse har träffats med ett byggföretag om att genomföra projektet. Upplåtelseformen för parhusdelen blir äganderätt, alternativt bostadsrätt, medan övrig bebyggelse i första hand skall erbjudas AB Uppsalahem.

Formerna för markupplåtelsen skall regleras genom exploateringsavtal.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

De tidigare bildade men obebyggda kommunala bostadsfastigheterna, betecknade 1:97-102, överensstämmer inte med den nya planen. För ett genomförande av den planerade bebyggelsen förutsättes att markägaren ansöker om fastighetsbildning.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Anläggningskostnaderna för nyanläggning eller omläggning av ledningar och vägar belastar utbyggnadsområdet. Villkoren regleras i exploateringsavtalet eller genom avtal med respektive ledningsägare.

MEDVERKANDE
VID UPPRÄTT-
ANDE AV PLANEN

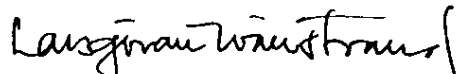
Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Uppgifter som underlag för planarbetet har lämnats av kommunalskontoret, fastighetskontoret och gatukontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggavdelningen

Uppsala i september 1990



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lars Göran Wänstrand
stadsplaneingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 900619 /gm

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 900927 /gm

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 901220 /gm

Antagen av kommunfullmäktige 910325 /

Laga kraft 910502 /gm