

Diarienummer
2012/20131-1



Detaljplan för Storvreta 4:13, 4:42 och 47:1 Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-07-15



Handläggare: Ida Larsson, telefon: 018- 7274658, e-post: ida.larsson@ uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Granskningshandlingar.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktsplan.....	3
Fördjupad översiktsplan	3
Detaljplaner	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Plandata	4
Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild/gatubild	5
Kulturarv	5
Naturmiljö	5
Bebyggelse och gestaltning.....	6
Offentlig och kommersiell service	8
Tillgänglighet för funktionshindrade	8
Mark och geoteknik.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Teknisk försörjning	9
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
Organisatoriska åtgärder	10
Avtal.....	10
Tekniska åtgärder	10
Ekonomiska åtgärder.....	11
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	11
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	11
PLANENS KONSEKVENSER	12
Nollalternativ.....	12
Miljöaspekter.....	12
Sociala aspekter.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	12
Översiktsplan.....	12
Miljöbalken	12

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Formalia

Planhandlingen är upprättad enligt nya Plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av tre enbostadshus längs Malörtsvägen på mark som idag är planlagd som park. Planområdet omfattar ett cirka 2300 kvadratmeter stort område och ligger på östra sidan järnvägen inom befintligt villaområde i Storvreta.

Motivet till planen är att Storvreta växer och utöver tillskott av nya bostadsområden söder om befintliga Storvreta, är det även lämpligt med tillskott inom den befintliga strukturen.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-11-17, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen kommer att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan för tätorten och kommunen i ett större perspektiv. Tillkomsten av ett fåtal nya småhus möjliggörs samtidigt som en mindre yta parkmark försvinner, den gröna kopplingen kommer dock att bevaras i områdets östra del.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2012-01-26.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Storvreta del av 4:13, 4:42 och 4:71 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-11-28 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Storvreta beskrivs i översiktsplan 2010 som ett av stadens större utvecklingsområden. Avsikten är att förbereda Storvreta för större expansion med såväl verksamheter som bostäder och transportinfrastruktur.

Fördjupning av översiktsplanen

En fördjupning av översiktsplanen för Storvreta (2012) visar hur Storvreta kan utvecklas vid utbyggnad. Intentionen är att stärka ortens positiva kvaliteter som bostadsort och som plats för arbete och fritid. Man bedömer att orten kan utvecklas med 1500-1900 nya bostäder och folkmängden fördubblas fram till 2030. En av strategierna är viss förtätning inom befintlig bostadsstruktur vilket överensstämmer med planförslaget. Denna förtätning bör ske i samklang med omgivande bebyggelse. Speciellt lämpligt är det att bygga i kollektivtrafiknära lägen. Kommunen ska också arbeta aktivt med att ha en hög mark- och planberedskap för att möta efterfrågan på bostäder.

Detaljplaner

I området gäller byggnadsplan B 1233, upprättad 1979, där planområdet är planlagt som "park eller plantering". Enligt gällande plan krävs marklov för trädfällning.



Karta som visar gällande detaljplan.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i östra delen av Storvreta, cirka en mil utanför Uppsala. Det ligger i ett småhusområde längs med Malörtsvägen, mellan järnvägen och Storvreta IP. I norr och i öster finns ett grönstråk, i väster gränsar området till en fastighet med småhus och i söder mot Malörtsvägen.



Röd markering visar planområdets läge på ortskarta.



Vit markering visar planområdets läge på ortofoto.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2300 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Storvreta 4:13 samt 47:1 ägs av Uppsala kommun. Storvreta 4:42 ägs av en privatperson. Fastigheten Storvreta 4:42 innefattar delar av planlagd parkmark som aldrig har blivit inlöst av kommunen. Fastighetsägaren till 4:42 fick 1983 medgivande att använda kommunal parkmark från Storvreta 4:13 som tomt.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild/gatubild

Planområdet ligger i den östra delen av Storvreta som främst är bebyggd med villor från 1950- till 1980-talet. Öster om området ligger Storvreta IP och Storskogen vilket ger en god tillgänglighet till grönytor. Tillgång till service och kollektivtrafik är god med Storvreta centrum och järnvägsstationen cirka en halv kilometer väster om området.

Förutsättningar

Planområdet berör inte någon känslig eller värdefull landskapsbild. Området ligger i ett befintligt småhusområde och gränsar till ett mindre grönstråk. Grönstråket består av blandskog. Den omgivande bebyggelsen består av låga småhus och kedjehus. Den del av Storvreta som planområdet ligger i, vätter i öst mot ett större närreklamationsområde och skogslandskap, Storskogen.

Förändringar

Landskapsbilden bedöms inte förändras nämnvärt genom planens genomförande. Planens genomförande innebär att tre nya bostadsfastigheter tillkommer på vad som idag är parkmark och exploateringen kan därför inte anses vara särskilt omfattande. Gatubilden kommer att förändras i och med att Malörtsvägen får bebyggelse på båda sidor.

Kulturarv

Inga kulturvärden har dokumenterats i området.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet berör planlagd parkmark som idag består av blandskog.

Förändringar

Planen innebär att en del av det som idag är planlagt som parkmark kommer att ändras till bostadsändamål. Kopplingen genom skogsstråket bevaras med en bredd av 25 meter. Detta mått har påverkat avgränsningen av planområdet. Friytor påverkas genom att parkmark omvandlas till kvartersmark. Behovet av friytor bedöms kunna tillgodoses genom den höga tillgång på befintliga rekreationsytor som finns i Storvreta.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Större delen av planområdet är obebyggt. Planområdet ligger i ett befintligt småhusområde med bebyggelse av blandad ålder från 1950-talet till början av 1980-talet. Befintlig bebyggelse i området är främst enfamiljshus i en våning med inredd vind, även kedjehus förekommer.



Foto taget från Malörtsvägen mot sydväst. Bilden visar befintlig bebyggelse i området.



Foto taget från Malörtsvägen i planområdets sydöstra hörn mot nordväst. Bilden visar karaktären på grönstråket och hur delar av det nyttjas som parkering idag. I dungen finns också en gungställning uppställd.

Förändringar

B₁
I

Planen innebär att man kan bygga friliggande bostadshus i en våning med möjlighet att inreda vind, detta för att anpassa till omgivande bebyggelse. Användningen är bostäder med möjlighet att etablera icke störande verksamhet med anknäring till boende, till exempel en fotvårds- eller frisörsalong, **B₁**.

4

75

v₁

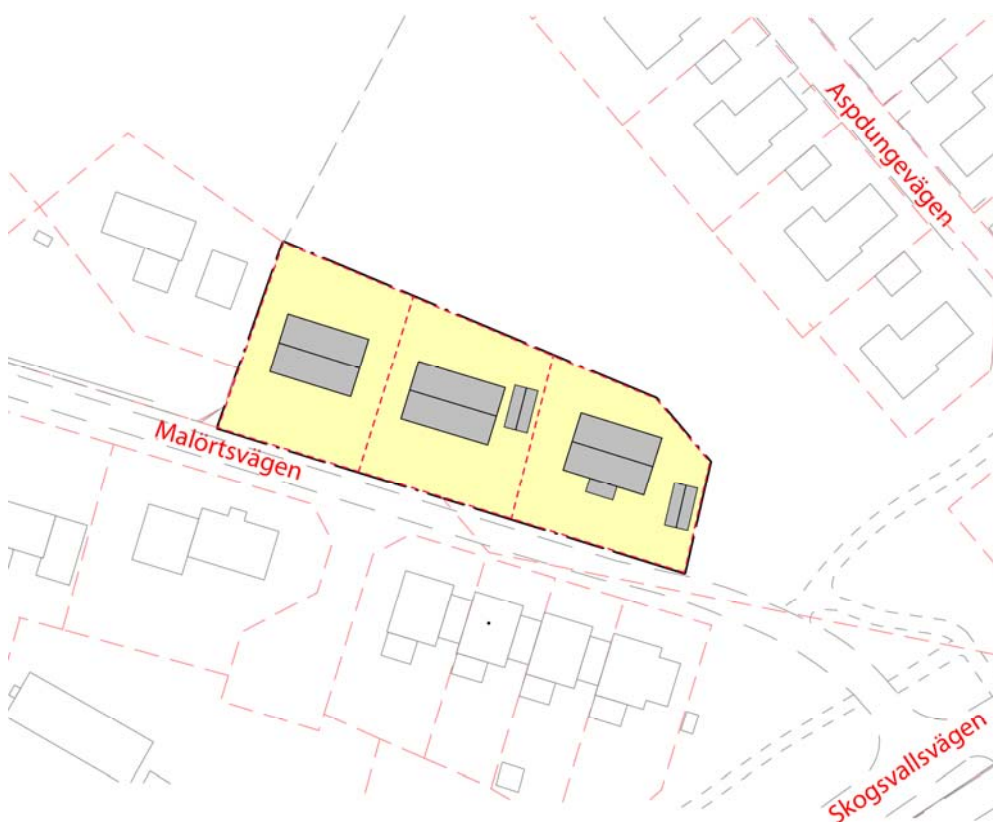
Byggnadshöjden begränsas till 4 meter och nockhöjd till 7,5 meter för huvudbyggnad för att säkerställa att byggnaderna har samma skala som omgivande bebyggelse. Takkupor tillåts med maximalt en tredjedel av fasadlängden på respektive sida, **v₁**. Syftet med denna bestämmelse är att ge möjlighet till högre kvalitet till ytorna på vindsplånet, men samtidigt undvika att hela vindsvåningen utgörs av takkupor då detta ger effekten att huset upplevs högre än omgivande bebyggelse. För komplementbyggnader begränsas byggnadshöjden till 3 meter och nockhöjden till 4 meter.

e₁, e₂

Största byggnadsarea begränsas till maximalt 25 procent av tomtens area, för huvudbyggnad och komplementbyggnader, **e₁**. Minsta tillåtna tomtstorlek är 750 kvadratmeter, **e₂**. Detta för att hålla en liknande exploateringsgrad som omkringliggande bostadsbebyggelse. Syftet är också att tomten ska rymma ett enbostadshus av normalstorlek och garage samt att undvika att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader blir för trångt.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och 4,5 meter från gata, **p₁**. Fristående garage/komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från annan tomtgräns för att underlätta angöring och parkering på tomt.



Förslag på lämplig fastighetsindelning.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Storvreta tätort har god tillgång på olika sorters service. Här finns offentlig service i form av bibliotek, skolor, förskolor, idrottsanläggning, sporthall, vårdcentral och brandstation. Kommersiell service finns i centrum med livsmedelsbutik och ett flertal mindre butiker.

Förändringar

B₁ Planen innehåller inte någon tillkommande handel, verksamheter eller idrottslokaler. Behovet tillfredsställs med befintlig service. Planen ger möjlighet att komplettera ny bostadsbebyggelse med viss service eftersom användningen är bostäder med möjlighet att etablera icke störande verksamhet med anknytning till boende, **B₁**.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom området finns endast mindre nivåskillnader.

Förändringar

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av morän. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Trafikflöden

Planområdet angörs från lokalgatan Malörtsvägen i söder och strax till öster om planområdet når man Skogsvallsvägen som är en av de större vägarna i östra Storvreta. Skogsvallsvägen trafikeras här (söder om Mårdvägen) med cirka 800 fordon per dygn (trafikeräkning från 2000).

Strax öster om planområdet går en gång- och cykelväg som förbinder Malörtsvägen och Aspungevägen.

Kollektivtrafik

Upplands lokaltrafik (UL) har flera busslinjer som trafikerar Storvreta. Närmast planområdet går busslinje 115 från Skogsvallsvägen med halvtimmestrafik. Från planområdet är det cirka 500 meter till tågstation med anslutningar söderut mot Uppsala och norrut mot Gävle.

Parkering

Parkmark i kommunens ägo på Storvreta 4:13 är idag ianspråktagen för bilparkering utan formell reglering eller tillstånd.

Förändringar

Trafikflöden

Den tillkommande trafiken förväntas inte öka trafikflödena så att de utgör en risk för överskridande av bullerriktlinjer eller innebär utrymmesproblem.

Angöring

Utfart från de tre nya fastigheterna föreslås direkt ut mot Malörtsvägen. Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området är inte stört av buller eller vibrationer. Den sträcka av Skogsvallsvägen som går strax öster om Malörtsvägen trafikeras med cirka 800 fordon per dygn vilket innebär relativt lite trafik (trafikräkning från 2000). Bullerstörningar inom eller från de nya tomterna bedöms som obetydliga. Den ökning som tre nya hushåll på gatan innebär kan inte anses öka buller eller andra emissioner i någon högre grad.

Solinstrålning

Tomterna ligger i sydläge och utgör goda bostadslägen.

Markföroreningar

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA och dagvatten

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp (vatten-, spillvatten- och dagvatten) är framdraget i området via Malörtsvägen.

El

Vattenfall Eldistribution AB har ledningar som går i Malörtsvägen.

Värme

I området finns idag ingen tillgång till fjärrvärme och värmeförsörjningen till fastigheterna väntas därför bli individuell. Fjärrvärmenät är utbyggt i de centrala och de sydvästra delarna av Storvreta. I framtiden kan en eventuell utvidgning av nätet komma att ske.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns i Malörtsvägen. Borderligth AB och Skanova har ledningar i Malörtsvägen.

Förändringar

u

Ett område i planområdets södra kant är utmärkt som u-område för att skydda befintliga teleledningar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av anläggningar på tomtmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal

Två planavtal har upprättats mellan Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden (tidigare byggnadsnämnden) och de två sökande parterna; tidigare fastighetsnämnden och fastighetsägare till Storvreta 4:42.

Försäljningsavtal

Kommunen säljer mark till 4:42 för bildande av tomt i samband med att planen vinner laga kraft. Avtal upprättas mellan kommunen och ägarna till 4:42.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Byggherren ska i god tid informera grannar om eventuella störningar som byggtrafik, buller etc. under byggtiden.

Ledningar

Nedan nämnda ledningar finns inom eller i anslutning till planområdet enligt ledningsförfrågan i november 2011. Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EI

Uppsala kommun har ledningar för gatubelysning i Malörtsvägen. *Vattenfall Eldistribution AB* har ledningar som går i Malörtsvägen. Flytt av befintliga anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Tele

Borderlight AB har en ledning som går i Malörtsvägen. *Skanova Access AB* har ledningar som går i Malörtsvägen samt i planområdets sydöstra hörn.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Respektive byggherre bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på tomtmark. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

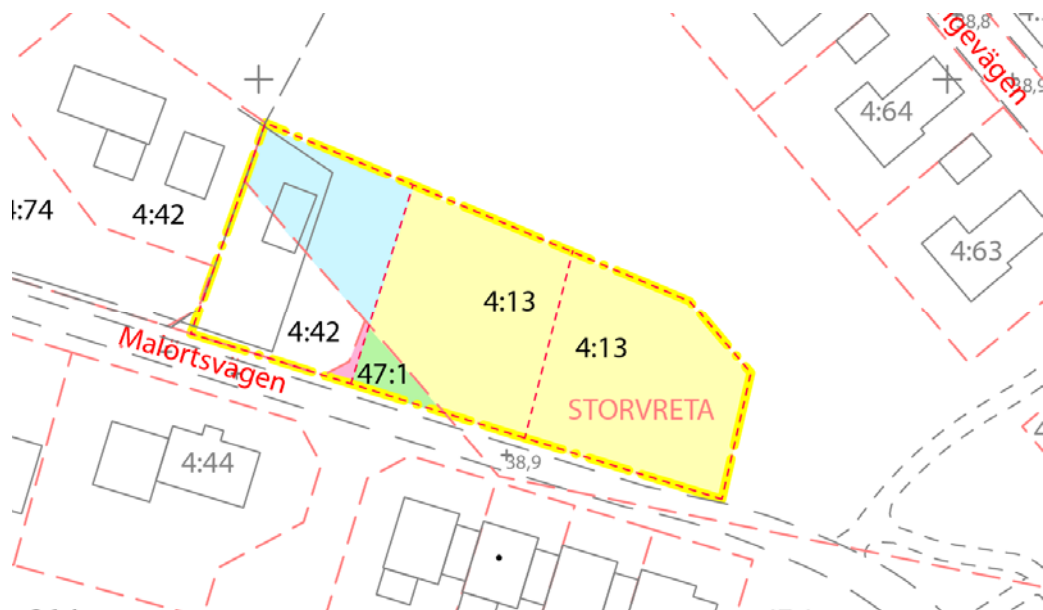
Fastighetsrättsliga åtgärder




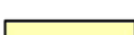
Detaljplanen möjliggör nybildning av tre nya fastigheter för bostadsändamål.

När planen vinner laga kraft tecknas avtal som reglerar mark från 4:13 till 4:42. Härefter kan ägare till 4:42 ansöka om avstyckning av en bostadstomt.

Kommunen kan då planen vunnit laga kraft avstycka ytterligare två tomter från 4:13 för bostadsändamål. Avstyckade tomter placeras i kommunens tomt- och småhuskö.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



-  Uppsala kommun säljer 357 m² markområde av 4:13 till 4:42.
-  Uppsala kommun säljer 14 m² markområde av 4:71 till 4:42.
-  Uppsala kommun avstycker 64 m² markområde av 4:71 till kommunens tomt- och småhuskö.
-  Uppsala kommun avstycker 1439 m² markområde av 4:13 till kommunens tomt- och småhuskö.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär i korthet fortsatt markanvändning som i dagsläget. Det kommer inte att byggas några nya bostäder i området. Skogsområdet förblir obebyggt.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Den nya bebyggelse som planen möjliggör, tre nya småhus, innebär en viss förtätning av Storvreta. Vegetationen kommer att förändras, i övrigt berörs inte landskapsbild eller stadsbild.

Kulturarv

Planområdet berör inte några dokumenterade kulturvärden.

Naturmiljö

Planen möjliggör ytterligare bebyggelse i området vilket medför minskad grönska. Planen påverkar inte de närliggande naturvärdena.

Rekreation och friluftsliv

Planen medför en marginell minskning av rekreationsyta. Tillgängligheten försämras inte då området ligger i närheten av närrekreationsmarker samt skolornas närnatur. Den gröna kopplingen till dessa kommer att bevaras i planområdets östra del.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär endast begränsad mängd nya hårdgjorda ytor i och med att mark som idag är skog bebyggs. Detta innebär ett något ökat flöde av dagvatten vilket förväntas kunna infiltreras inom kvartersmark.

Resurshushållning

Planen berör inga riksintressen eller reservat och tillkomsten av tre nya småhus kommer inte att innebära någon större påverkan på samhälls- och naturresurser. Genom att utnyttja befintliga ledningsnät och infrastruktur tillvaratas samhällsresurser.

Hälsa och säkerhet

Platsen ligger skyddat inom befintligt villaområde och är idag inte belastad av buller, luftföroreningar, trafik eller andra risker. Den nya planen kommer endast marginellt öka trafiken i området. Malörtsvägen har begränsad trafikering och riktvärden för buller avseende nya bostäder bedöms därmed klaras.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder innebär att något fler människor kommer att röra sig i området. Detta kan bidra till att både gatan och den angränsande parkmarken kommer att upplevas som tryggare. Ur ett barn- och ungdomsperspektiv ger planen möjlighet till goda uppväxtmiljöer i befintligt småhusområde med närhet till grönområden och skolor.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i ett område som trafikeras med buss varje halvtimme. Fler bostä-

der ökar underlaget för kollektivtrafiken.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Storvreta beskrivs i ÖP 2010 som ett av stadens större utvecklingsområden där avsikten är att förbereda Storvreta för större expansion med såväl verksamheter som bostäder och transportinfrastruktur. Planen ger möjlighet till fler bostäder.

Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i maj 2012, reviderad i september 2012.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-01-26
- granskning 2012-05-24

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2012-09-20

Laga kraft:

2013-07-15