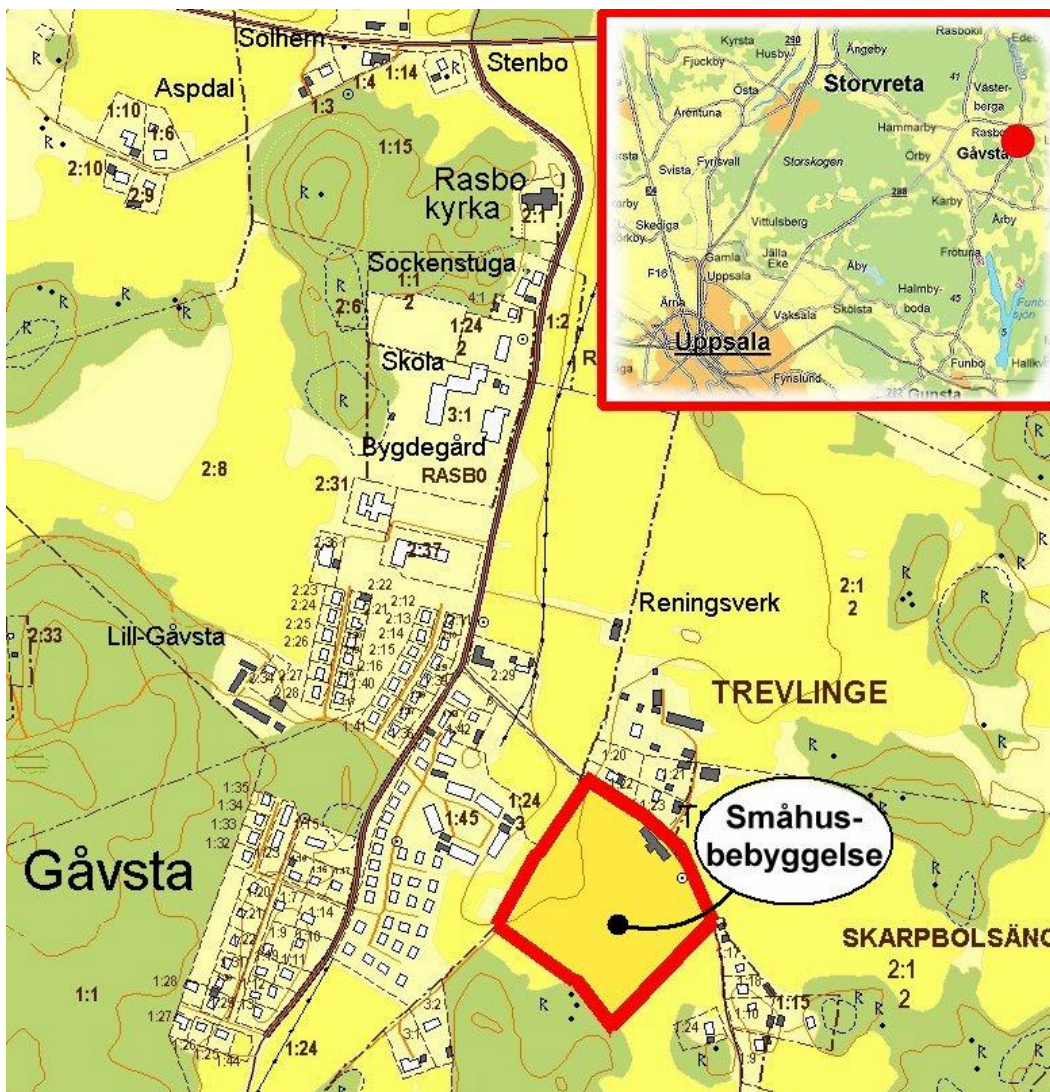




Detaljplan för
del av Trevlinge 1:5, Gävsta
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018-727 46 44

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 Trevlinge 1:5, Gåvsta
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse i form av grupp-
hus och tomter för självbyggeri.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger strax öster om Gåvsta samhälle, 19 km nordost om
Uppsala längs väg 288, nära Rasbo kyrka.

Areal

Planområdets yta är ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Trevlinge Fastighets AB

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunala översiktsplanen, ÖP-90

- Riksintresseområde för kulturmiljövården
- Miljö som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll.
- Marken är klassad som åkermark klass B.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Området är inte detaljplanelagt och har inga områdesbestämmelser.
I väster gränsar det föreslagna planområdet mot detaljplanelagt
område Dpl 1007

Program för planområdet

Ett program för planområdet har upprättats av Stadsbyggnadskon-
toret. Detta samrådsbehandlades under februari - april 2002. Med
programsamrådet som underlag fick Stadsbyggnadskontoret Bygg-
nadsnämndens uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården och som karaktäriseras av ett ”odlingslandskap med mycket rikt innehåll av fornlämningar och bymiljöer samt ett herrgårdslandskap av medeltida ursprung”. Bland annat ingår Trevlinge by som har en välbevarad radbystruktur och ligger strax norr om planområdet.

På en skogsbacke strax söder om planområdet finns registrerade fornlämningar, ett gravröse och två stensättningar och två fornlämningsliknande bildningar.



Utsikt mot Rasbo kyrka

Terrängen är i huvudsak plan och utgörs av åkermark. Endast enstaka mindre vegetationspartier finns i anslutning till den allmänna vägen mot Länna samt i några vegetationsdungar i anslutning till stenrösen och stenblock på åkermarken.

Vägen mot Länna med dess byggnader och täta vegetation utgör i sig ett av de starkaste miljöskapande elementen i omgivningen för den tillkommande bebyggelsen. I planen har detta tillvaratagits genom ett bevarande av den befintliga uthusbyggnaden samt genom att reservera ett område för läplanteringar längs vägen. Det öppna landskapet ger utblickar men är också utsatt för starka vindar. Läplanteringen ger både skydd mot vind och binder damm från vägen.



Lännavägen med uthusbyggnad

Geoteknik

Undergrunden består sannolikt av lera med varierande mäktighet med inslag av moränpartier.

Geotekniska undersökningar kommer att genomföras under planarbetets gång.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen. Inom planområdet finns utmed allmänna vägen en uthusbyggnad som på ett karaktärsfullt sätt binder samman planområdet med den landsbygdskaraktär som präglar bebyggelsen norr om vägen. Byggnaden är dock i akut behov av renovering för att inte förfalla eller vara en fara för lekande barn. Byggnaden ges i planen möjlighet att inrymma en lokal värmecentral.



I väster finns tätare småhusbebyggelse uppförd under början av 90-talet som i sin tur anslutet till ortens centrala delar med småhus av varierande ålder.

Den nya bebyggelsen utgörs av ett 40-tal tomter för småhusbebyggelse. Huvuddelen av tomterna är avsedda för styckebyggda småhus och är i genomsnitt ca 900 m².

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsen i detalj utan lämnar relativt stort utrymme för olika byggnadsstilar och anpassning till rådande marknad. Enstaka lokaler för icke störande verksamhet småt förskola kan få förekomma.

Bebyggelsen närmast den befintliga uthusbyggnaden har dock getts stramare ramar för en mera enhetlig utformning och därmed anpassning till den mera traditionella miljö i som finns norr därom. Målsättningen är en gårdsbildning där den gamla uthusbyggnaden ingår som ett element i rumsbildningen. Därigenom bör en mjuk övergång kunna ske mellan den traditionella och mera moderna kundanpassade bebyggelsen i sydväst.

Sociala förhållanden

Gåvsta är en attraktivt samhälle som många gärna flyttar till. Orten domineras av villaboende och efterfrågan utgörs främst av tomter för styckebyggda småhus.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Nivåskillnaderna i området är mycket små och förutsättningarna för tillgänglighet är god.

Offentlig och kommersiell service

I Gåvsta samhälle finns väl samlat skola, (förskola och skola årskurs 1-9) distriktsläkarmottagning, och Rasbo kommundelskontor.

Livsmedelsbutik finns i Vallby, Rasbo ca 5 km från planområdet. Vid infarten till Gåvsta vid väg 288, finns bensinstation och pizzeria.

Avståndet till Uppsala är ca 19 km.

Friytor

Lek, rekreation och grönområden

Centralt i planområdet föreslås ett gemensamt markområde med plats för lek och spel i en trafikskyddad miljö. Området inrymmer även befintliga stenpartier med vegetation som sparas för att skapa variation och som stöd för kompletterande vegetation.

I söder gränsar planområdet mot större sammanhängande skogsområde.

Området närmast vägen och kring det gamla uthuset har lagts som gemensam mark. Syftet är att skapa ett skyddsområde med läplanteringar mot vägen samtidigt som Lännavägens karaktär av bygata förstärks.

Större fria ytor för bollspel finns väster om området.



Ängsholmar som sparas

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas från den befintliga Lännavägen. Infarter sker dels från befintlig samfällighetsväg i väster dels två nya infarter från Lännavägen i öster.

Bilvägarna inom planområdet föreslås utformade med 4,5 meter asfalterad körbana samt med ett sidoområde på ca 2 meter för parkering och trädplanteringar.

Av miljöskäl vore det olyckligt att genomföra en breddning av Lännavägen för att även inrymma gång och cykeltrafik. En separat gång- och cykelväg föreslås därför, parallellt med Lännavägen, mellan bostäderna och skyddsplanteringarna. En trafiksäker förbindelse kan därigenom skapas till ortens centrala delar och där ansluta till befintligt gång- och cykelstråk längs byvägen. En sådan förbindelse förväntas bekostas av exploatören och kostnaderna regleras i exploateringsavtal med kommunen.

Vägar och gångvägar förvaltas genom samfällighetsförening.

Kollektivtrafik

Upplands lokaltrafik angör vid skolan med linjerna 805 (Hallstavik) och 886 (Alunda). Förbindelser sker med Uppsala ungefär varje halvtimme.

Parkering, angöring och utfart

Parkering skall anordnas med 2 platser på respektive tomt. För bebyggelsegruppen närmast Lännavägen vore det en fördel om uthusbyggnaden till vissa delar kan utnyttjas som gemensamt parkeringsgarage.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Reningsverket

bedöms ha tillräcklig kapacitet för utbyggnaden. Avloppsledningarna kan anslutas strax nordväst om planområdet medan ca 200m vattenledning av kapacitetsskäl måste anläggas mellan reningsverket och anslutningspunkten.

Avloppsledningar inom planområdet kan ledas till anslutningspunkten med självfall och utan pumpstationer. Ledningsdjupet blir dock begränsat och källare bör därför inte anordnas.

Regnvatten kan avledas till befintliga diken och ledningsnät men bör i första hand infiltreras lokalt.

Ledningsnätet ägs och förvaltas av samfällighetsförening.

Värmeförsörjning

Varje enskild fastighet förses med individuell värmekälla vanligtvis i form av el i kombination med värmepump eller värmeväxlare. Planen ger möjlighet till gemensam, lokal värmecentral. Den befintliga ladan i områdets nordöstra del kan inrymma en sådan anläggning.

El

Elförsörjningen inom området erfordrar nya elnätsanläggningar i form av hög- och lågspänningsledningar. U-områden kommer att avsättas för befintliga eller flyttade ledningar. Plats för transformator har redovisats.

Administrativa frågor

Med hänsyn till ortens storlek är det sannolikt att planområdet kommer att byggas ut i flera etapper och över en längre tidsperiod. En längre genomförandetid på 10 år från datum för laga kraft föreslås.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Marken inom planområdet är i översiktsplan 1990 för Uppsala Kommun utmärkt som jordbruksmark klass B.

Enligt Översiktsplanen och Miljöbalken 3 kap §4 skall brukningsvärd jordbruksmark helst inte tas i anspråk för bebyggelse.

Behovet av småhusbebyggelse i stadsnära lägen inom Uppsala Kommun är stort och kan i detta fall anses väga tyngre än behovet av att bibehålla ytan som odlingsareal.

FÖRENLIGHET MED BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har allt mer uppmärksammats, 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.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen innebär möjlighet till en relativt lågskalig bostadsbebyggel-

se.

1. Därför är bedömningen att genomförande 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

Vegetation

Planområdet består av åkermark, med monokulturer av jordbruksgrödor samt några åkerholmar som i huvudsak bevarats. Någon biologisk inventering har inte utförts. Man kan dock på goda grunder förutsätta att den biologiska mångfalden kommer att öka när området byggs ut. I planområdets norra del finns längs Lännavägen kraftig vegetation som i huvudsak lämnas orörd.

Djurliv

Exploateringen av området kommer inte att innebära en betydande påverkan på djurlivet i stor.

Klimat

Tillkommande bebyggelse och planteringar kommer att ha en bromsande inverkan på vindarna från omgivande slättlandskap. Bebyggelse kommer inte att skugga omgivningarna.

Trafik

Säkerhet

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att öka trafiken. Framst gäller detta Lännavägen och utfartsvägen mot väg 288. Trots detta är trafikmängderna totalt sett små och förväntas inte orsaka kapacitets- eller andra trafikproblem. Enligt Vägverket kommer väg 288 på sträckningen Orby-Hov att byggas om i ny sträckning inom de närmaste åren.

Buller

Ökningen av trafikmängderna bedöms inte påverka bullernivåerna i någon högre grad. Den befintliga uthusbyggnaden i kombination med föreslagen läplantering mot Lännavägen, ger bullerdämpning samt tar bort den visuella kontakten med trafiken.

Luft

De luftföroreningar som blir följden av nybebyggelsen kan anses som försumbara i relation till nuvarande förhållande.

Vibrationer

Området bedöms inte utsättas för störande vibrationer.

Landskapsbild

Bebyggelsen innebär att en del av det öppna landskapet tas i anspråk. De som nu bor vid randzonen mot jordbruksmarken får en kraftigt förändrad utsikt över omgivningarna.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården.



Skogsbacke med fornlämningar

Utbyggnaden innebär en påverkan av det kulturlandskap som präglats av jordbruket. Vid vägning mellan behovet av bostäder och kulturlandskapets bevarande har i denna del samhällets utvecklingsmöjligheter prioriterats.

Inga indikationer på fornlämningar finns inom planområdet. Kända fornlämningar i angränsande marker erhåller tillräckliga skyddsområden.

Mark

Markområdet har små lutningar och några större nivåförändringar förväntas inte. En viss dränering av marken blir följderna av ledningsschakt för vatten och avloppsledningar.

Dagvatten

Regnvatten skall så långt möjligt infiltreras lokalt. Markens innehåll av lera kan göra att detta inte kan ske fullständigt vid alla vädersituationer. Överskott kan då delvis ledas ut via de öppna diken som idag dränerar åkermarken.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploatörer. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig.
Arcum arkitektkontor har medverkat i framtagandet av samråds-handlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2004

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2003-09-25 |
| • utställning | 2004-01-22 |
| • antagande | 2004-04-15 |

Antagen av kommunfullmäktige 2004-11-29

Laga kraft 2004-12-29

Detaljplan för
Del av Trevlinge 1:5, Gåvsta
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft tredje kvartalet 2004. Genomförandet kommer troligen med hänsyn till ortens storlek att ske i flera utbyggnadsetapper.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum då antagandebeslutet vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning

Byggherren/fastighetsägarna har det samlade ansvaret för genomförandet av projektet.

Uppsala kommun, Vattenfall Sveanät och Telia tillhandahåller VA-anslutning, el-energi och telekommunikation.

Huvudmannaskap

Samfällighetsföreningar skall bildas och utgöra huvudman för skötsel av vägar, vatten- och avloppsanläggningar, gemensamma grönytor samt uthusbyggnad inom planområdet.

Vägverket ansvarar för skötsel av den allmänna vägen mot Länna.

Avtal

Exploateringsavtal mellan ingående fastighetsägare och kommunen skall vara tecknat senast till kommunstyrelsen behandling av planärendet.

Avtalet bör reglera kostnadsfördelning mellan parterna bl a för allmänna anläggningar utanför planområdet t ex. för de gång-/cykelvägar som skall vara tillgängliga för allmänheten.

FASTIGHETSÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för fastighetsförrättning och bildande av nya fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

El och Telenätet säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMI

Planekonomi

Byggherren/fastighetsägarna har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av projektet.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Anslutningen av områdets interna vägar till Lännavägen utreds och utformas i samråd med Vägverket.

Översiktlig studie av bullerstörningar från trafik på Lännavägen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och sökanden. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig.

Arcum arkitektkontor har medverkat i framtagandet av samråds-handlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2004

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2003-09-25 |
| • utställning | 2004-01-22 |
| • antagande | 2004-04-15 |

Antagen av kommunfullmäktige 2004-11-29

Laga kraft 2004-12-29