



Detaljplan för
del av Gottsunda centrum
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 25

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.upsala.se

Detaljplan för
del av Gottsunda Centrum
Uppsala kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att utöka byggrätten för centrumändamål så att en större butik kan byggas inom området. Återvinningscentralen flyttas till ett nytt läge i stadsdelen (tillfälligt eller permanent)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Gottsunda centrum där det för närvarande finns en återvinningscentral.

Areal

Planområdets area är cirka 6 400 kvm.

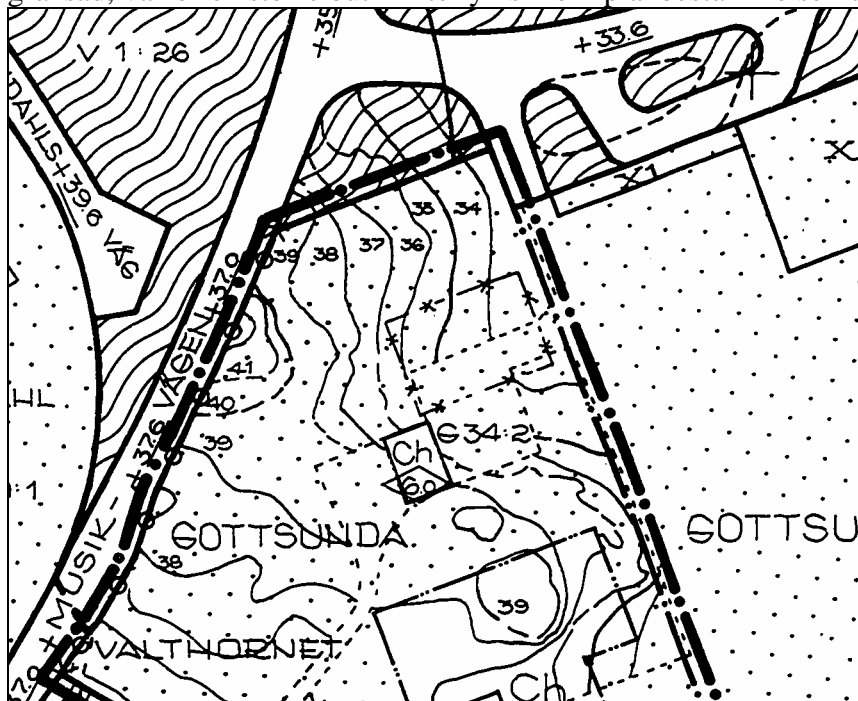
Markägoförhållanden

Marken ägs av Uppsala kommuns fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Pl 84L från 1977 medger centrumbebyggelse med högst 6,0 meter byggnadshöjd. Byggnadsarean är mycket begränsad, varför en större butik inte ryms inom planbestämmelserna.



Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2004 (KS 2003-0574) i uppdrag åt Byggnadsnämnden att initiera en planprocess för Gottsunda som leder till en upprustning och komplettering av den fysiska miljön med huvudsaklig verkan från 2007 och framåt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är mycket bergigt med cirka 6 meter höjdskillnad och med den lägsta punkten i öster och den högsta i väster.

Den del av marken som inte är asfalterad eller bebyggd består huvudsakligen av berg samt uppvuxna träd, bl.a. gran.

Geoteknik

Marken består till största delen av berg, som kommer att sprängas till en plan yta för hus och parkering.

Markföreningar och Radon

Området har delvis använts som återvinningsstation. Utredning om eventuell markförening skall göras innan bygglov.

Det är inte känt om radonhalten är hög inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet

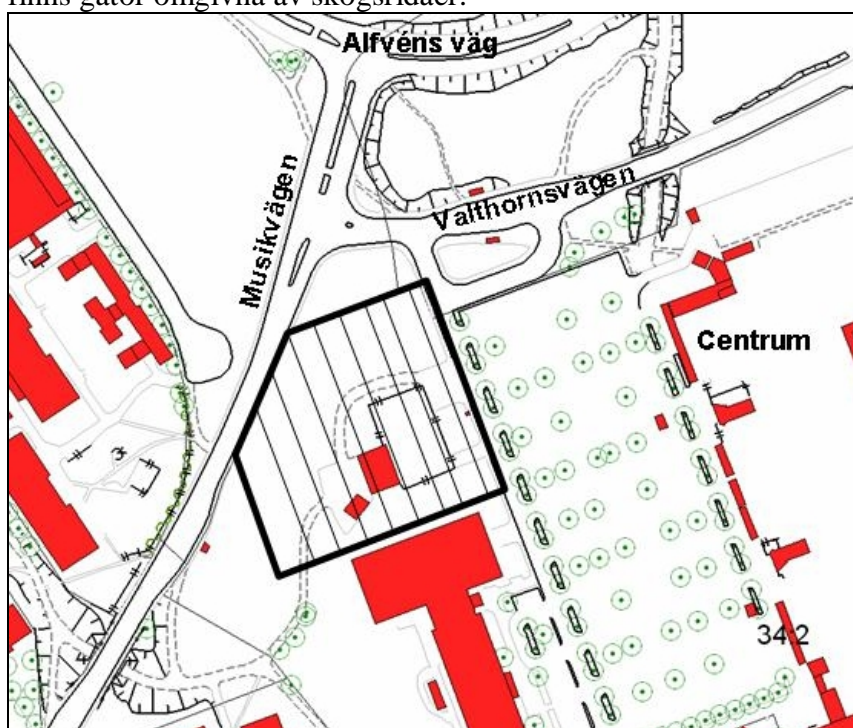
Inom planområdet finns en återvinningscentral som består dels av en byggnad och dels av en stor asfaltyta med containers. Cirka 1800 kvm av planområdet är asfalterade eller bebyggda.

På höjden väster därom ligger en cykelverkstad



Befintlig bebyggelse runt planområdet

Söder om planområdet finns ett T-format kontorshus i 1-2 våningar som tidigare har använts av Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan. Öster om planområdet ligger Gottsunda centrum och där mellan en stor parkeringsyta. Väster och norr om planområdet finns gator omgivna av skogsridåer.



Föreslagen bebyggelse

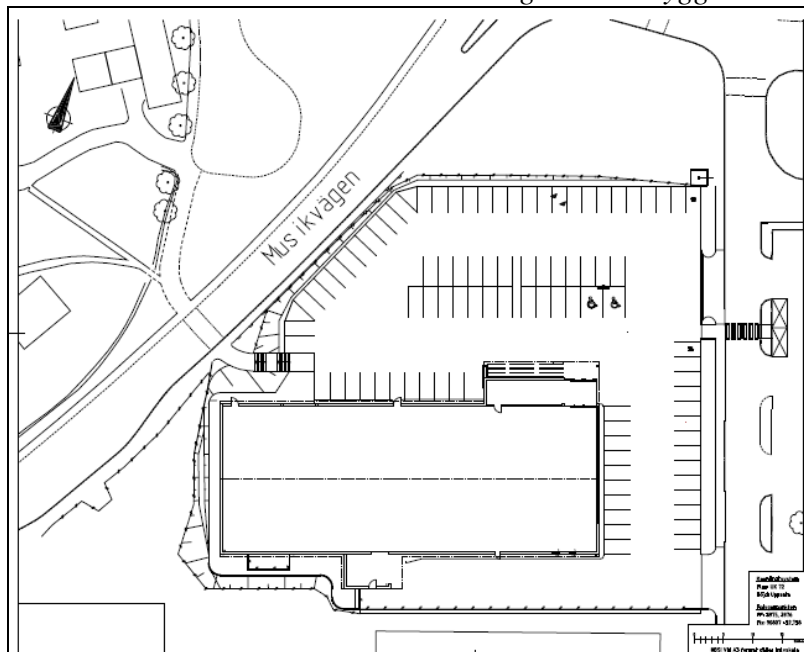
Byggrätten utökas till 40 % av fastighetsarean, vilket motsvarar 2500 kvm, så att en butik ryms inom planområdet. Byggnadshöjden är samma som i gällande plan, dvs. 6,0 meter. För närvarande är det Lidl som vill bygga en butik.

En skylt kan sättas upp i det nordöstra hörnet strax utanför parkeringen. Skylten får vara 2,5 x 2,5 meter, men en höjd av 7 meter.

Illustration: Lidlbutik



Situationsplan: Underlag av VAP VA-projekt AB, bearbetning av stadsbyggnadskontoret



Markens utformning

Enligt förslag från Lidl kommer tomten att plansprängas till en höjd av ca +35m vilket betyder att det blir en bergskärning på ca 2 meter i det sydvästra hörnet. Det bästa vore om schaktet kunde fyllas ut fram till fasad men Lidl har istället illustrerat 1,1 meter högt stängsel ovanför brottytan. En lastkaj föreslås på söderfasaden och den nås via en ramp som är nedsänkt knappt 1,5 meter.

Höjdskillnaden mellan Musikvägen och parkeringen blir 1-2, 5 meter. En trappa föreslås i förlängningen av Blomdahls väg.

Trygghet och säkerhet

Många människor rör sig i området när skola och butiker är öppna. Men eftersom det inte finns några bostäder i närheten är området förhållandevis folktomt kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet är mycket kuperat men eftersom alla butiker skall vara tillgänglig för funktionshindrade, kan man anta att marken kommer att planas ut. Trappan är inte tillgänglig för rörelsehindrade men området huvudentré kan enkelt nås från öster.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Musikvägen gränsar till planområdet västra sida. Där är det utfartsförbud idag och det behålls.

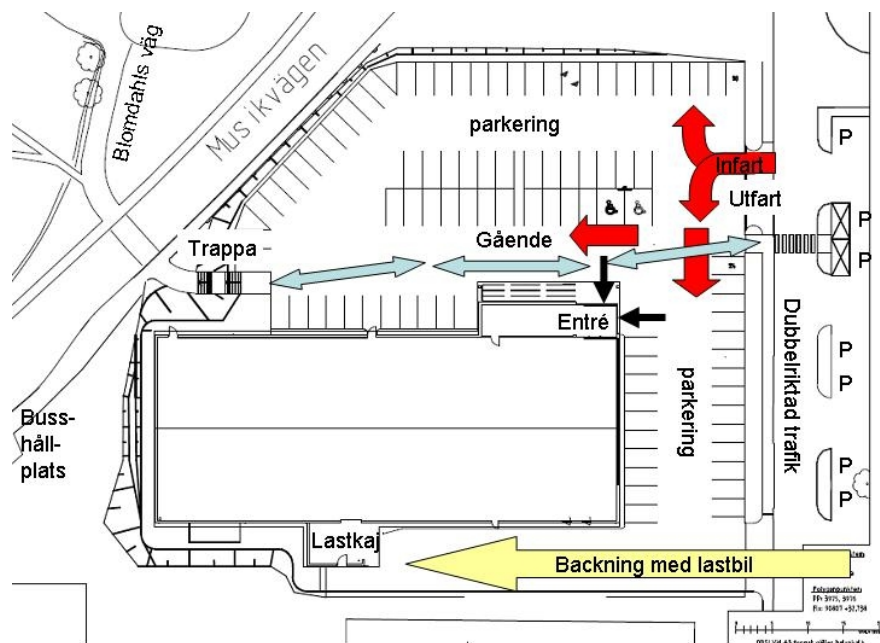
Parkering, angöring och utfart

Drygt 80-parkeringsplatser kan ordnas inom planområdet. Utfart från parkeringen och transporter till och från butiken till Valthornsvägen sker via den stora parkeringen i Gottsunda centrum.

Angöringen skall ordnas så att trafikfarliga situationer undviks. Om det uppstår platser där bilar och många fotgängare korsar varandra bör marken utformas så att den tydligt signalerar trafikfaran, t.ex. genom markbeläggning, pollare eller annat.

Om parkering ordnas enligt Lidl: s förslag nedan så ligger en del av parkeringsytan öster om butiken och för att nå den måste gångstråket korsas. (Se bild nedan). Gångstråket mellan den stora centrum-parkeringen och butikens entré bör därför få en så tydlig markering att bilisterna uppmärksammas på faran med korsande fotgängare vid en vänstersväng.

Transporter till varuintaget kommer att medföra backningsrörelser. Enligt Lidl: s förslag nedan ligger varuintaget på den södra sidan av butiken med backningsrörelse som korsar vägen och gångbanan mellan Valthornsvägen och Gottsundakyrkan. Varuleveranser sker 1 gång/dag.



Cykelparkering

Cykelparkering bör ordnas intill butiken.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kan nås via Gottsunda centrum.

Det finns en gångtunnel under Musikvägen som leder upp till Musikvägens östra sida samt till Kyrkan. Det finns även en gångstig mellan Blomdahls väg och Musikvägen.

För att öka tillgängligheten till Gottsunda centrum för de gående föreslås en allmänt tillgänglig passage över fastigheten mellan Musikvägen och Gottsunda centrums parkering. Anslutning till Musikvägen görs som trappa pga. att det är drygt 2 meters höjdskillnad. Någon särskild gångväg över hela tomten behöver inte anordnas för detta syfte. Pga. höjdskillnaden fungerar gångbanan längs Musikvägen, med en lutning på 1-3 %, som komplement för den som inte kan använda trappan

Kollektivtrafik

Busshållplats finns precis intill planområdet på Valthornsvägen.

Friytor

Det finns parkmark mellan planområdet och korsningen Valthornsvägen/Musikvägen. Det kan finnas önskemål att ta bort träden för att exponera butiken bättre mot Hugo Alfvéns väg.

Om det sker sprängning inom planområdet skall hänsyn tas till den vegetation som finns på parkmarken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värmeförsörjning samt el, tele och bredband
Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till kommunalt VA.
Det finns fjärrvärme i Gottsunda.

Det finns inga kända elledningar inom planområdet.

Mark skall upplåtas för en transformatorstation. Ett E-område placeras intill Musikvägen. Ytan är 6x7 meter och skall rymma transformatorbyggnaden samt ha en god tillgänglighet för arbetsfordon. Åtkomst till transformatorstationen skall lösas genom servitut vid avstyckningen av mark för transformatorstationen. Byggnaden skall ha god tillgänglighet för arbetsfordon.

Från transformatorstationen skall det finnas ett ledningsreservat till fastighetsgräns. Ledningsreservatet skall vara minst 4 meter brett

Befintlig telekabel som försörjer återvinningscentralen kan användas till den nya byggnaden. Innan eventuella markarbeten bör denna sättas ut.

Avfall

Den befintliga återvinningscentralen måste flyttas. Nuvarande yta är knappt 2000kvm. För en god funktion krävs cirka 5000 kvm men det är osäkert om en ny *permanent* återvinningscentral i den storleken kan ordnas i Gottsunda med tanke på de utbyggnadsplaner som finns för stadsdelen. Centralen skall utformas med hänsyn till transporter och köbildning då det särskilt under högsäsong kan vara mycket stort antal besökande samtidigt.

Nytt tillfälligt läge vid korsningen Valthornsvägen/Hugo Alfvéns väg.

Här bör endast en tillfällig återvinningscentral rymmas eftersom målsättningen är att området skall bebyggas med bostäder. Vidare utredning får visa hur 5000 kvm kan uppnås, med hänsyn till landskapsbild, befintliga gång- och cykelvägar och promenadstigar. Återvinningscentralen bör ligga så nära Hugo Alfvéns väg som möjligt. Marken som huvudsakligen består av schakt och sprängmassor är delvis planlagd som parkmark



En ny permanent återvinningscentral i en angränsande stadsdel, t.ex. på Bäcklösa/Ultuna.

Läget förutsätter att den föreslagna gatan mellan Ultuna och Gottsunda byggs. En återvinningscentral i det läget kan göras i en större skala än den befintliga eftersom området har en mer storskalig och delvis industriell karaktär med vattenverk och planerat värmeverk. Marken ägs inte av Uppsala kommun och det är osäkert när vägen byggs.

Avfallshantering inom planområdet

Det finns utrymme för källsortering inom planområdet.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Centrumverksamhet såsom handel är inte särskilt störningskänsligt. Området omges av gator och parkeringar, men det finns inga särskilda riktlinjer för buller och centrumverksamhet.

Markföroreningar

Det finns risk för förorenad mark och markundersökningar skall göras innan bygglov kan beviljas.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN
3 OCH 4 KAP**

Översiktsplan för staden
Enligt översiktsplanen för Uppsala stad från 2002 krävs skall kommunen bidra till satsningar som stöder stadsdelscentra, såsom Gottsunda centrum.
”Komplettering av bebyggelse med verksamheter och bostäder bör lokaliseras så att stadsdelens förutsättningar för service stärks.”

**KRAV PÅ
MILJÖKONSE-
KVEN-
BESKRIVNING**

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 medför att en tomt planlagd för centrumverksamhet med en befintlig återvinningscentral får en större byggrätt så att återvinningscentralen kan ersättas med en butik med en byggnadsarea av 2500kvm. Det bedöms inte medföra större miljöpåverkan och därför görs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning. Nedan beskrivs dock miljökonsekvenserna av projektet.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Naturmiljö, mark och vatten

Berg sprängs bort och kvarvarande skog försvinner.

Trafiksäkerhet

Det blir ännu mer trafik till Gottsunda centrum.

Hälsa

Ökad trafik medför en ökning av trafikbuller i området. Det finns dock inga bostäder som påverkas av detta.

Stadsbild och kulturmiljö

Infarten till Gottsunda centrum blir öppnare.
Bergknallen i förlängningen av Blomdahls väg försvinner så att ögonkontakten mellan centrum och Blomdahls väg förbättras.
Detaljplanen reglerar inte byggnadernas utformning.

**GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING**

Avtal

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning kommer att ske. Avstyckning till en särskild fastighet avses.

Inom E-området skall mark upplåtas för en transformatorstation.. Vattenfalls åtkomst till transformatorstationen skall lösas genom servitut. Från transformatorstationen skall det finnas ett ledningsreservat till fastighetsgräns. Ledningsreservatet skall vara minst 4 meter brett.

Utfart över Gottsunda 34:2 till Valthornsvägen regleras genom servitut vid avstyckningen.

Utredningar

Det finns risk för förorenad mark och markundersökningar skall göras innan bygglov kan beviljas. Det är exploatören som bekostar undersökningen.

Ekonomi

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet på kvartersmarken.

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft sommaren 2006.

REVIDERINGAR

Genomförandetiden ändras till 5 år så att det stämmer med vad som står på plankartan.

Bestämmelser för utrymmet till transformatorstation som tillkommit efter samrådet har inneburit revideringar av såväl plankarta som plan- och genomförandebeskrivning. Se under de båda rubrikerna Teknisk försörjning och Fastighetsrätt. Information om telekabel läggs till under rubriken teknisk försörjning.

Ett par förtydliganden har gjorts beträffande gångpassagen över planområdet samt effekter på intilliggande parkmark av eventuell sprängning. Risker för markföreoreningar belyses under rubrikerna Miljöstörningar, hälsa och säkerhet hälsa samt Utredningar.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret och Uppsala kommun fastighets AB. Dessutom har Lidl Sverige KB bidragit med underlag.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Byggnadsnämndens beslut om planuppdrag 2005-10-11

Antagen av byggnadsnämnden 2006-06-08

Laga kraft 2006-07-06