

Diarienummer
2012/20186-1



Detaljplan för Sunnersta 123:4 Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-07-12



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: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
HANDLINGAR.....	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND.....	1
PLANDATA.....	1
<i>Geografiskt läge</i>	1
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
<i>Översiktliga planer</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	3
PLANOMRÅDET IDAG	4
PLANENS INNEHÅLL	4
<i>Markanvändning</i>	4
<i>Angöring och parkering</i>	5
<i>Avfall</i>	5
<i>Friytor</i>	5
GENOMFÖRANDE	6
<i>Avtal</i>	6
<i>Genomförandetid</i>	6
<i>Fastighetsrätt</i>	6
<i>Ansvarsfördelning</i>	6
<i>Tidplan</i>	6
MEDVERKANDE I PROJEKTET	6

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

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

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planläggningen syftar till att medge förskoleverksamhet i småhus som idag används för detta ändamål. Verksamheten har idag tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan endast medger bostadsändamål.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i sydöstra Sunnersta inom befintligt småhusområde, väster om Dag Hammarskjölds väg och strax norr om Granebergsvägen, adress Kohagsvägen 4. Planområdet omfattar den befintliga fastigheten Sunnersta 123:4 och avgränsas av Kohagsvägen i öster, och befintlig villabebyggelse runtom.



Översiktskarta med planområdet utmärkt i rött.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1500 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Uppsala kommun.

Förordnande om vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får markarbeten inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattenyta. Dispens från föreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Planen innebär en bekräftelse av rådande förhållanden på platsen och medför därmed ingen förändrad påverkan på omgivningen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande risk för miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-20 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken (MB) 6:11-18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLANOMRÅDET IDAG

Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad i en våning som använts till förskoleverksamhet sedan 1979. Idag hyr Kohagens förskola lokalerna och på tomten finns en lekplats och en del växtlighet. Tomten omgärdas av staket och det finns en anordnad parkeringsplats med plats för tre bilar och cyklar. Kantstensparkering finns längs Kohagsvägen.



Planområdet markerat med gul streckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Markanvändning

B₁S

Nuvarande markanvändning, bostadsändamål (**B**), kompletteras för att även omfatta skoländamål (**S**).

Bostäder, skola och icke störande verksamhet med anknötning till boende.

Motivet till markanvändningen är att förskolor bör utformas på ett flexibelt sätt så att de kan användas till annan verksamhet i framtiden och att funktionsblandning ses som positivt inom stadsväven.

Tomtstorlek och exploateringsgrad

e₁ 20

Byggnadsarean begränsas till 20 % av tomtens area, för att hålla samma exploatering som övriga området.

e₂

För att behålla områdets nuvarande karaktär begränsas minsta tomtstorlek till 900 kvadratmeter.



Inom den prickade marken utmed gata, med en bredd på 6 meter, får byggnader inte uppföras. Detta för att upprätthålla trafiksäkerheten och för att skapa en enhetlig gatubild genom att anpassa till befintlig bebyggelse.

Byggnaders placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och förråd ska placeras minst 1 meter från tomtgräns. Syftet med denna bestämmelse är att försäkra att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandrisk, insyn och möjligheter till att underhålla sin byggnad.

II

Byggnaders utformning

Planen medger bebyggelse i högst två våningar.



Högsta byggnadshöjd är 7,2 meter.

Byggnadshöjden är satt för att hålla samma skala som omgivande bebyggelse.

Angöring och parkering

Parkering för hämtning och lämning sker utmed Kohagsvägen utanför förskolan eftersom denna gata har små trafikmängder. Samma gäller för godstransporter till anläggningarna.

Varje tomt som är avsedd för förskola eller bostadsändamål ska ha utrymme för 1-2 parkeringsplatser inom kvartersmark. Plats för cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. Planen ligger inom befintligt småhusområde vilket gör att föräldrar och barn i stor utsträckning förutsätts ta sig till och från tomten till fots eller med cykel.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Sophantering ska anpassas till en god arbetsmiljö för hämtpersonal. Hämtfordon ska kunna angöra vid gatan. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas.

Friytor

Tillgången på friytor är god. På fastigheten finns lekplats anordnad i trädgården. I närheten finns grönytor bestående av naturmark varav de flesta utgörs av skogsdungar.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och fastighetsägarnämnden.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra halvåret 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala maj 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Planuppdrag i byggnadsnämnden:	2011-12-15
Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2012-06-14
Laga kraft:	2012-07-12