

Diarienummer
2010/20054-1

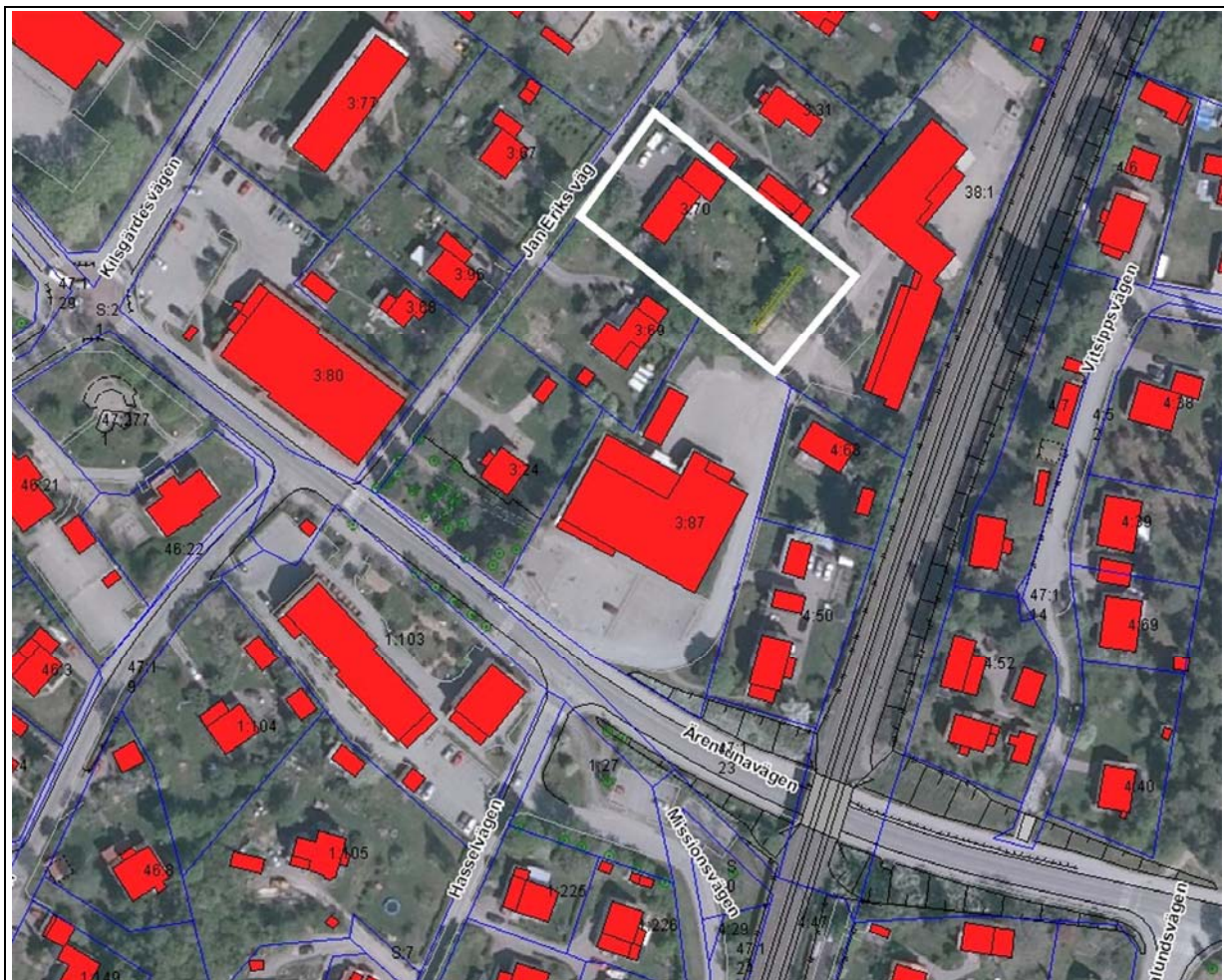


Detaljplan för

STORVRETA 3:70, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-11-17



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 77

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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	<i>1</i>
<i>Övriga handlingar.....</i>	<i>1</i>
<i>Läshänvisningar</i>	<i>1</i>
PLANENS SYFTE	1
PLANDATA	1
<i>Geografisk läge</i>	<i>1</i>
<i>Areal.....</i>	<i>1</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>1</i>
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
<i>Översiktliga planer.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>2</i>
PLANENS INNEHÅLL	3
<i>Allmän områdesbeskrivning</i>	<i>3</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>3</i>
<i>Service</i>	<i>3</i>
<i>Trafik</i>	<i>3</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>4</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>4</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>5</i>
GENOMFÖRANDE	5
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>5</i>
<i>Fastighetsrätt.....</i>	<i>5</i>
<i>Tekniska utredningar.....</i>	<i>5</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>5</i>
<i>Tidplan</i>	<i>5</i>
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

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2011-05-31.

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

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka av en bostadstomt om minst 1000 kvm från fastigheten Storvreta 3:70.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet, Storvreta 3:70 är beläget centralt i Storvreta och angörs från Jan Eriks väg.

Areal

Planområdet omfattar ca 2350 kvm.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

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

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

Länsstyrelsen delar, i sitt yttrande daterat 2011-09-02, kommunens bedömning att en planläggning enligt rubricerat förslag inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Uppsala 2010 anges Storvreta som ett av 14 nya större utvecklingsområden. Arbete med en fördjupad översiktsplan pågår med avsikt att förbereda orten för en expansion av bostäder, verksamheter och transportinfrastruktur. Fram till dess att fördjupningen är antagen hänvisas till gällande ortsfördjupning för Storvreta. Planområdet ligger enligt ortsfördjupningen inom område med beskrivningen ”befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling”.

Detaljplaner

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner. Fastigheten Storvreta 3:70 omfattas av dels detaljplan för Storvreta 3:50, 3:51, 3:52 m.fl. (dp 1211B) från 1968 dels av detaljplan för Storvreta 38:1 m.fl. (dp1211F) från 1998. Den förstnämnda anger för tomten bostadsändamål, fristående i ett plan. Den sistnämnda detaljplanen medger användningen skola, handel.



Utdrag ur gällande detaljplaner, 1211B och 1211F. Planområdet markeras med streckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Storvreta 3:70 kan styckas av och bebyggas med en fristående villa. Det innebär vidare att den del av fastigheten 3:70 som idag är planlagd för skola och handel och används som skolgård blir planlagd för bostadsändamål.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är beläget i centrala Storvreta. Fastigheten Storvreta 3:70 utgörs av en villatomt. Den del som är tänkt att styckas av är obebyggd och omfattas i gällande plan av byggnadsförbud (prickmark). Den östligaste delen av tomten används av och hyrs ut till närliggande skola, Fridhemsskolan, som skolgård och är planlagd för det ändamålet (skola) samt handel.



Norra delen av planområdet, bostadstomten. Byggnaderna på bilden ligger utanför planområdet (det gula huset är del av Fridhemsskolan).

Bebyggelse

e₁
I
P₁

Detaljplanen medger två tomter på Storvreta 3:70. Den tillkommande tomten ska angöras från Jan Eriks väg via ett skaft längs den ursprungliga fastighetens södra långsida. Största sammanlagda byggnadsarea är 220 kvm per fastighet, varav minst 30 kvm måste reserveras för garage/komplementbyggnad. Bebyggelsen får uppföras i en våning. Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtragrens än 4,5 meter, komplementbyggnad inte närmare än 1 meter.

Service

I Storvreta finns tillgång till utbyggd service som till exempel matvarubutik, vårdcentral, skola och förskola.

Trafik

Detaljplanen omfattar ingen gatumark. Såväl befintlig som tillkommande villatomt angörs via Jan Eriks väg.

Kollektivtrafik

Storvreta trafikeras av flera busslinjer till och från Uppsala samt Upptåget som går mellan Upplands-Väsby och Gävle. Busshållplats finns längs Årentunavägen, ca 100 m från planområdet. Tågstationen ligger ca 500 meter söder om planområdet.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet ligger ca 35-40 meter från järnvägen vilket kan innebära störningar i form av buller.

Riksdagen har angett följande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse;

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En tidigare utförd bullerutredning i grannskapet visar på ekvivalenta bullernivåer mellan 51-58 dBA på ungefär samma avstånd från järnvägen som den planerade villatomten ligger. Befintlig bebyggelse mellan järnvägen och den nytillkommande tomten är dock slutet i detta fall, vilket har en avskärmande effekt som sannolikt ger lägre bullernivåer. Det är därmed rimligt att bedöma att bullret från förbipasserande tåg är det något lägre inom planområdet.

Gällande riktlinjer för bostadsbebyggelse, avseende buller, ska följas.

Farligt gods

Järnvägen utgör led för farligt gods. Sannolikheten att en tågolycka sker är relativt låg, generellt sett, men konsekvenserna i ett tätbebyggt område kan bli stora om det sker. Med anledning av detta har en riskanalys¹ beställts i samband med planering av en angränsande fastighet. Bedömningen visar på en låg sannolikhet för att människor och byggnader på Storvreta 3:70 skadas av en urspårning (mekanisk påverkan) då det finns bebyggelse mellan tomten och järnvägsspåren.

Den befintliga bebyggelsen längs järnvägen utgör också ett bra skydd mot splitter i samband med en eventuell explosion. Sannolikheten för explosion bedöms dock vara låg. Sannolikt utgör utsläpp av toxisk eller brandfarlig gas det största hotet. Konsekvenserna kan minskas genom lämplig placering av friskluftsintag och avstängningsbar ventilation.

¹ Övergripande riskanalys Storvreta 3:70 och 3:87, Granskningshandling 2011-05-26, utförd av WSP Brand och Risk

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Avfallshämtning kommer att ske utmed Jan Eriks väg. Dragvägen för avfallskärl ska vara hårdgjord och dragavståndet vid hämtning ska understiga 10 meter.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

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

Fastighetsrätt

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av eventuell fastighetsreglering.

Tekniska utredningar

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen/bygganmälan.

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas ska det anmälas hos Länsstyrelsen. Exploatören bekostar då de arkeologiska utredningar som kan komma att krävas.

Trafikbuller

En separat utredning för att klargöra buller från järnväg har inte genomförts i samband med planarbetet. Däremot har information hämtats från en utredning som utförts i närheten, på ungefär samma avstånd från järnvägen.

Järnväg, farligt gods

Närheten till järnvägen, som utgör transportled för farligt gods, har även inneburit att en riskutredning gjorts i inledningen av planarbetet. Utredningen visar att risk för mekanisk skada från urspåret tåg är låg. Sannolikt utgör utsläpp av toxisk eller brandfarlig gas det största hotet.

Tekniska utredningar

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutläggning begäras. Befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Ansvarsfördelning

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av byggnads-

nämnden hösten 2011. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökande. Medverkande konsult har varit Tengbom Stockholm och Tengbom Uppsala.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2011

Ulla-Britt Wickström
planchef

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden:

2011-10-20

Laga kraft:

2011-11-17