

Diarienummer  
2012/20183-1



## Detaljplan för Sunnersta 56:26

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-07-12



Handläggare: Ida Larsson, telefon: 018-7274658, e-post: [ida.larsson@ uppsala.se](mailto: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](mailto:plan-byggnadsnamnden @ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
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
<i>Förordnande om vattenskyddsområde</i> .....	2
BEHOVSBEDÖMNING.....	2
<i>Samlad bedömning och motiverat ställningstagande</i> .....	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 .....	5
<i>Avtal</i> .....	5
<i>Genomförandetid</i> .....	5
<i>Fastighetsrätt</i> .....	5
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	5
<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
- Utlåtande

### 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 ägs av fastighetsägarnämnden och används för detta ändamål. Verksamheten har idag tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan endast medger bostadsändamål.

## PLANDATA

### Geografiskt läge

Planområdet ligger i nordvästra Sunnersta inom befintligt småhusområde, väster om Dag Hammarskjölds väg och strax söder om Rosenvägen, adress Heimdalsvägen 5B. Planområdet omfattar fastigheten Sunnersta 56:26 och avgränsas av Heimdalsvägen i syd, och av befintlig småhusbebyggelse runt om.



Översiktskarta med planområdet utmärkt med rött.

### **Areal**

Planområdet omfattar cirka 1200 kvadratmeter.

### **Markägoförhållanden**

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 risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-12 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) 6:11- 18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

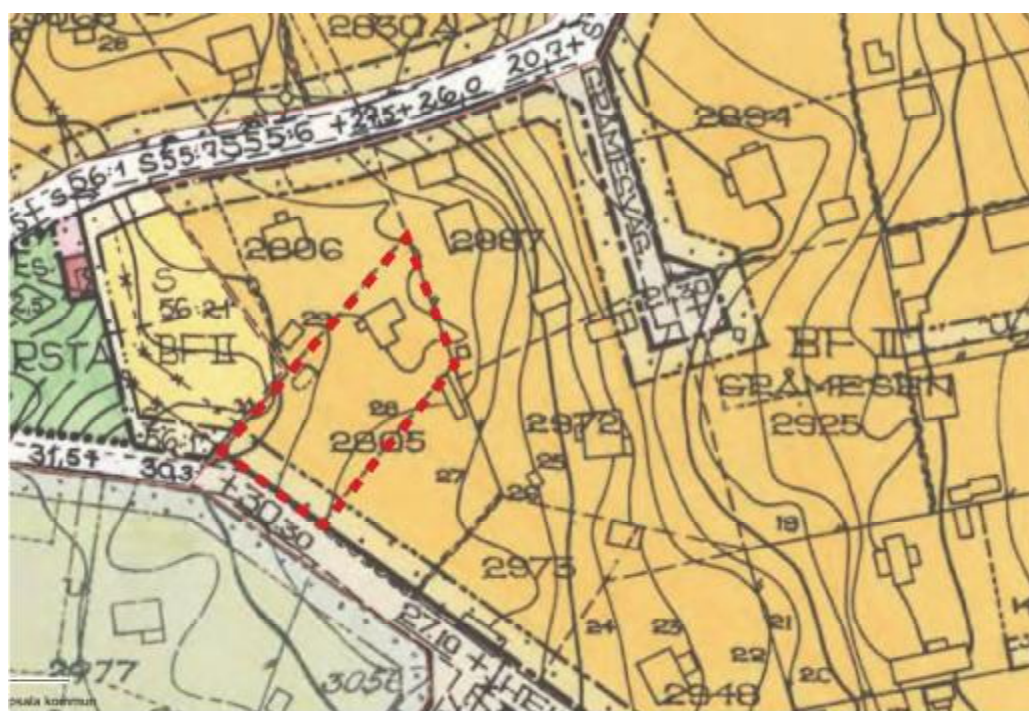
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planuppdraget ligger i linje med översiktsplan 2010, där det beskrivs att kommunen måste ha en hög beredskap för behovet av lokaler för förskoleverksamhet. I riktlinjerna anges att förskolor bör utformas på ett flexibelt sätt så att de kan användas för andra ändamål i framtiden. Sunnersta ligger inom stadsväven där förändringar förväntas ske i riktning mot intensivare markanvändning. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

### Detaljplaner

I gällande detaljplan, (PI 82A) antagen 1967, är planområdet avsett för bostadsändamål. Högst en femtedel av tomten får bebyggas med två våningar och med en högsta byggnadshöjd på 5,9 meter.



*Planområdet markerat med streckad röd linje på gällande detaljplan.*



## PLANOMRÅDET IDAG

Fastigheten har använts till förskoleverksamhet sedan 1988 och är idag bebyggd med ett enbostadshus i en våning och en komplementbyggnad. Idag hyr Pilfinkens montessoriförskola lokalerna. På tomten finns en lekplats och en del vegetation. Tomten är omgärdad med staket och det finns cykelparkering och parkering med plats för två bilar.



Planområdet markerat med gul streckad linje.

## PLANENS INNEHÅLL

### Markanvändning

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

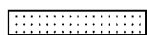
**B<sub>1</sub>S** Bostäder, skola och icke störande verksamhet med anknytning till boende.

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

**e<sub>1</sub> 20** Byggnadsarean begränsas till 20 % av tomtens area, för att hålla samma exploatering som övriga området.

**e<sub>2</sub>** För att behålla områdets nuvarande karaktär begränsas minsta tomtstorlek till 900 kvadratmeter.



Inom den prickade marken i plankartan 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 komplementbyggnader 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.

### **Byggnaders utformning**

**II** Planen medger bebyggelse i högst två våningar.



Högsta byggnadshöjd är 5,9 meter.

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

### **Angöring och parkering**

Parkering för hämtning och lämning sker utmed Heimdalsvägen utanför förskolan eftersom denna gata har små trafikmängder. Samma gäller för gods-transporter till anläggningen.

Varje tomt 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 förutsätts ta sig till och från tomten till fots eller med cykel.

### **Avfall**

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Söphantering 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 tomten finns lekplats anordnad i trädgården. I området finns flera grönytor bestående av naturmark, främst 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**

Planområdet berörs av en tomtindelingsplan. Den tomtindelingsplan som fastställdes 1971-06-01 upphör att gälla inom planområdet.

### **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