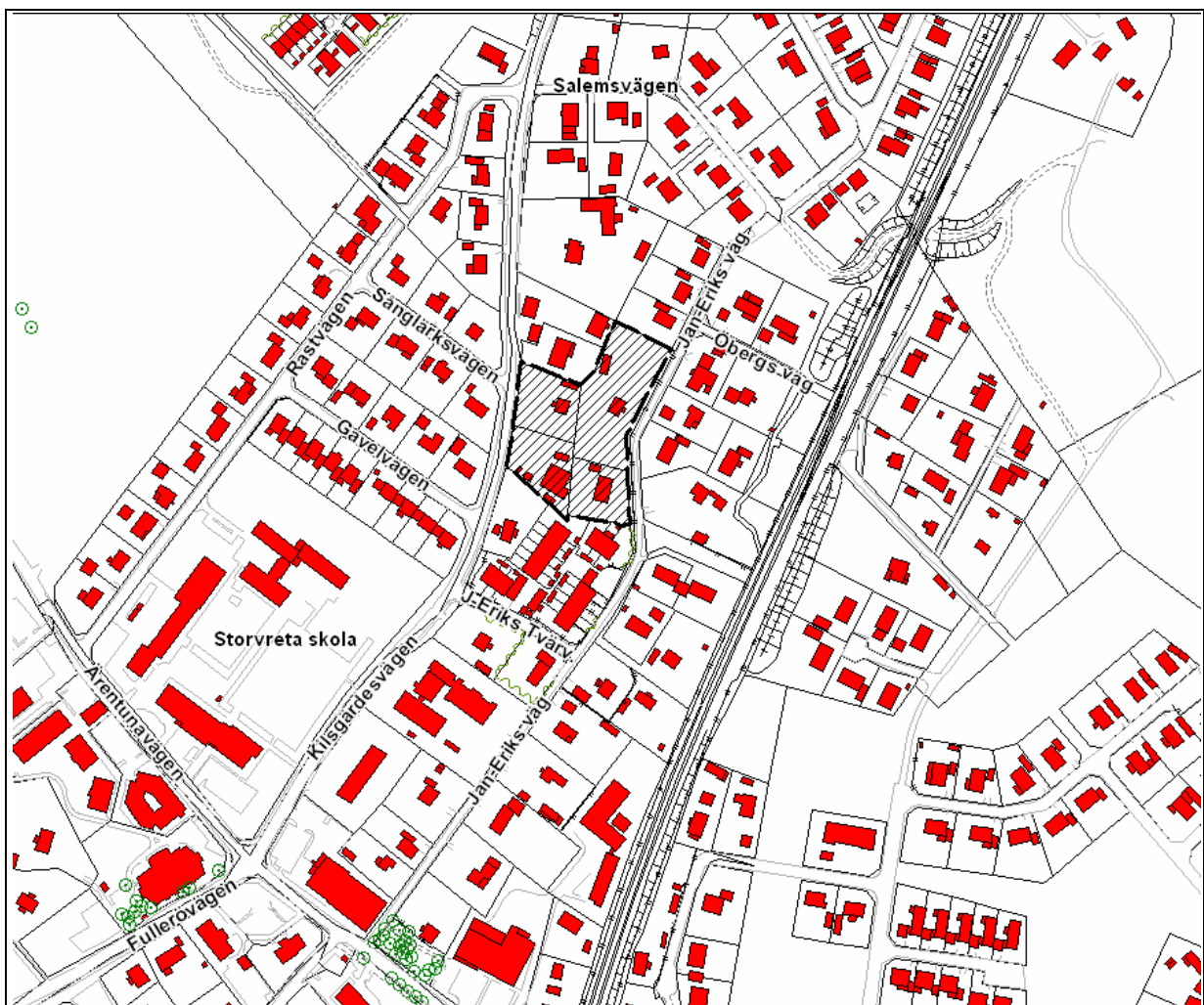




Detaljplan för
Detaljplan för Storstvreta 3:43 m.fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-12-19



Handläggare: Ann-Mari Lindberg, telefon: 018-7274709

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
Storvreta 3:43 m fl.
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Dessutom har under planarbetet följande handlingar upprättats

- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av ytterliggare tre bostadshus inom fastigheten Storvreta 3:43 samt ändra beteckningen industri till bostad för Storvreta 3:115.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Storvreta och omfattar fastigheterna 3:43,3:44,3:88 och 3:115. Planområdet gränsar till Kilsgärdesvägen och Jan-Eriks väg.

Areal

8300 m²

Markägförhållanden

revidering

Storvreta 3:43 ägs av Hedensskog Bygg AB
Storvreta 3:115 enskilt ägande
Storvreta 3:88 enskilt ägande
Storvreta 3:44 enskilt ägande

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Uppsala 2006 är planområdet markerat som befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 1211 / 1968-12-20 samt 1211B / 1982-12-28.

För planområdet gäller upplåtelse för småindustri och bostad för fastigheterna 3:115 och 3:88 antal våningar är 2, samt bostad och handel för fastigheterna 3:43 och 3:44 antal våningar är 1.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom fastigheten 3:43 finns ett bostadshus i två plan samt en uthuslänga. Fastigheten 3:44, ett bostadshus samt garage. Fastigheten 3:115 en rivningsfastighet i två plan som tidigare varit smedja samt några äldre komplementbyggnader. Fastigheten 3:88 ett bostadshus i ett plan samt garage.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2008-06-03 att med enkelt planförfarande ändra detaljplan för Storvreta 3:43 mfl i princip enligt sökandens önskemål.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten 3:43 är idag en trädgårdstomt med flera stora granar och blandade lövträd. Något större lövträd kan eventuellt sparas vid ny bebyggelse men granarna bör tas ner för att undvika att de faller efter de förändrade förutsättningar som blir efter byggnationen. På fastigheten 3:115 finns en mindre mängd vegetation och om det är möjligt bör några träd sparas för områdets karaktär. Marknivåerna på tomtmark ligger något under befintlig gatumnivåer, vilket kan medföra behov av uppfyllnad för ny bebyggelse.

Geoteknik

Fastigheten 3:43 ligger inom moränens utbredning. De övriga fastigheterna ligger i den postglaciala lerans ytterområde.

revidering

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Uppsala-Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Markföroreningar

Inom planområdet finns ingen registrerad markförorening. För fastigheten 3:115 bör en undersökning göras innan bygglov för bostadsändamål.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar berörs av planen. Smedjan på fastigheten Storvreta 3:115 är kulturhistoriskt intressant och Upplandsmuseet skall ges möjlighet till fotodokumentation innan den rivs.

Bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är blandad bostadsbebyggelse med äldre villor på relativt stora tomter, några villor är från 1960-70 talet, fastigheten 3:88 är ett enplanshus som uppförts på 2000-talet denna fastighet gränsar till radhusbebyggelse i en tät struktur. Området är väl lämpat för kompletteringsbebyggelse för

II



e₁20%

p₁ V₁

revidering

att hålla samman boendekaraktern och stärka gaturummet.

Ny bebyggelse planläggs med möjlighet att bygga i två plan, med högsta totalhöjd 8 m. Övervåning får utformas med takkupor alternativt frontespis. Fastigheterna får bebyggas med 20% av fastighetsarean. Huvudbyggnaden skall placeras minst 4 meter från tomtgräns alternativt sammanbyggas i tomtgräns två och två. Komplementbyggnadens högsta höjd är 3 meter och skall placeras 1 meter från tomtgräns.

Mot gatan läggs 6 meter prickmark för att överensstämma med angränsande kvartersmark och skapa ett enhetligt gaturum.

Kommersiell service

Ca 350 meter från planområdet finns ett mindre centrum med dagligvaruhandel, mindre butiker och service.

Friytor

Parkytor för lek och rekreation finns inom 500 m från planområdet.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Planområdet angörs via Kilsgärdesvägen och Jan-Eriksväg. Kilsgärdesvägen är en lokalgata med viss genomfartstrafik. Jan Eriksväg är en bostadsgata enbart med lokaltrafik. Trafikmängden bedöms inte medföra problem för separata utfarter till föreslagna fastigheter. Jan Eriksväg utgår ur planen, detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Ett äldre beslut att bredda Jan Eriksväg till 9 meter är inte längre aktuellt enligt gatu-och treafikkontoret, varför planen görs med befintlig gatubredd 5,5 meter.

Gång- och cykeltrafik

Jan-Eriks väg är en lokalgata utan genomfartstrafik, separat gång- och cykelväg saknas för denna. Längs Kilsgärdesvägen finns gångbana på östra sidan.

Skolvägar

Gångbanor och övergångsställen leder till förskola och grundskola.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till tågstationen. Med tåg når man Upplands Väsby, Uppsala central, Tierp och Gävle.

Parkering

Parkering sker inom fastigheten

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Värmeförsörjning

Tillgång till fjärrvärme saknas. Energieffektiva lösningar för uppvärmning skall eftersträvas.

Tele

revidering

En befintlig teleledning korsar Storröta 3:43 denna ledning skall flyttas till föreslaget område inom fastigheten.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTS- PLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planen överensstämmer med intentionerna för planområdet i den Kommuntäckande översiktsplan från 2006

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, 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.

De boende inom planområdet har närhet till skola och förskola. Trafiksäkerheten bedöms tillgodose barns behov av en trygg skolväg.

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING

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

Planen medför huvudsakligen konsekvenser på stadsbild och vegetation.

1. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär någon 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

Stadsbild

Planområdet består av befintlig och föreslagen bostadsbebyggelse i friliggande villor alternativt som parhus. Längs Jan-Eriks väg finns en blandad låghusbebyggelse från olika tidsepoker och med olika arkitektoniska uttryck. En förtätning på fastigheten 3:43 kommer att ansluta i uttryck till den senast byggda fastigheten 3:88.

Gaturummet kommer att påverkas av att de stora träden i den äldre trädgården ersätts med trädgårdsplanteringar och nya bostadshus. Det blir en sammanhängande bebyggelse längs hela Jan-Eriks väg.

Längs Kilsgärdesvägen kommer dagens verksamhetsområde som är under rivning att ersättas med bostadsbebyggelse vilket ger positiva värden för stadsbilden i området.

Vegetation

Planområdet innehåller äldre träd främst gran, tall, björk och asp. De större träden kan komma att avverkas vid planens genomförande. Äldre granar bör inte bevaras i anslutning till bebyggelse då de kan bli känsliga för vind och falla när markförhållanden ändras. Planområdet gränsar till egnahemsträdgårdar vilket medför att planområdet förväntas få vegetation likt omgivande fastigheter.

**GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING**

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på närliggande fastigheter på grund av planens genomförande. Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetet sätts igång.

Eventuell flytt av ledningar på kvartersmark bekostas av byggherren. Vid eventuell flytt skall avtal tecknas mellan byggherren och berörd ledningsägare.

Kostnader för VA-, el- och teleanslutningar bekostas av byggherren enligt särskilda taxor.

Avfall

Hämtställen för avfall skall kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättning att planen skall vinna laga kraft vintern 2008/2009

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret med medverkan från övriga kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala oktober 2008, reviderad 08-11-20

Christina Gortcheva
Tf planchef

Ann-Mari Lindberg
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnde
Laga kraft

2008-11-20
2008-12-19