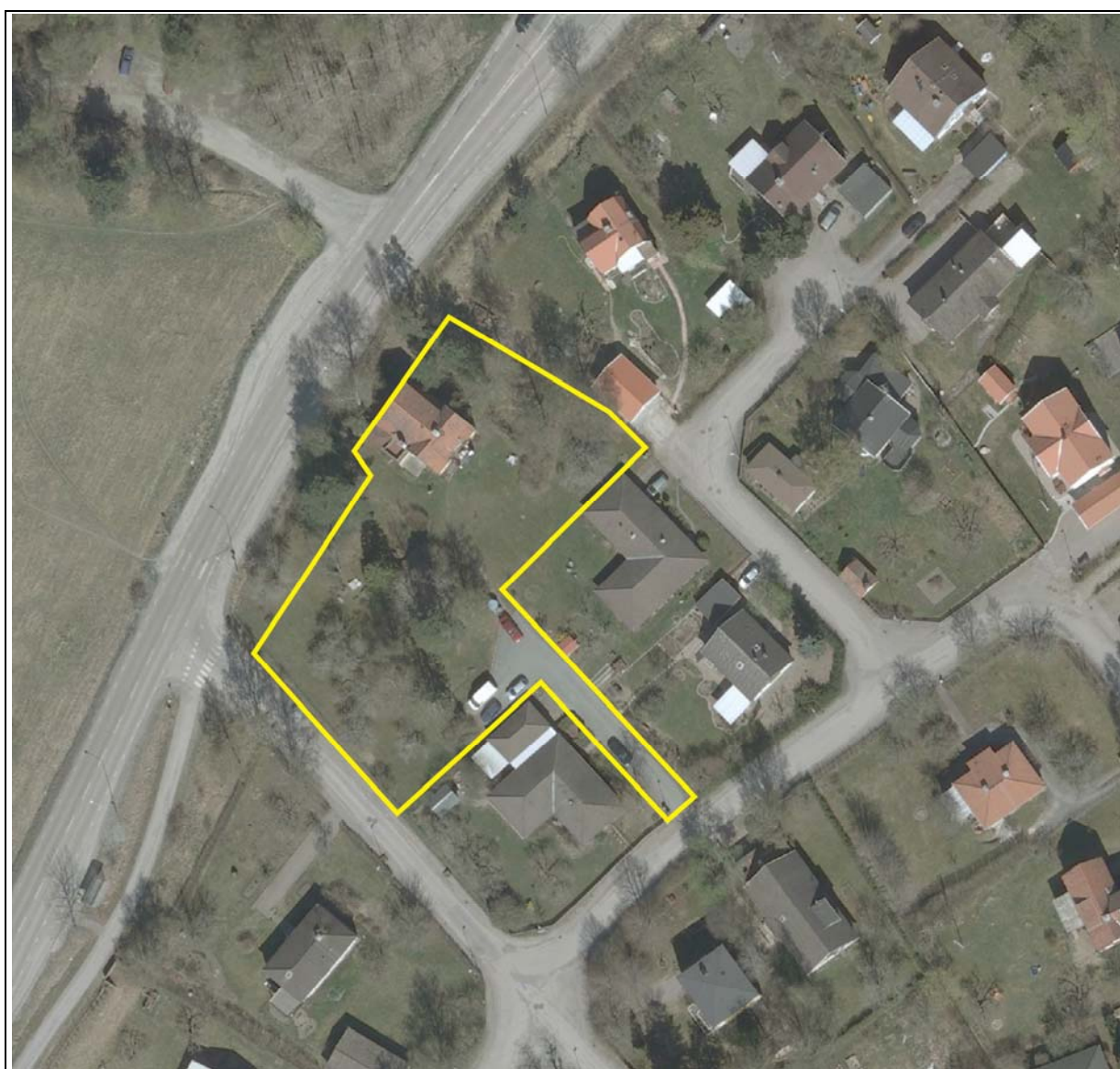


Diarienummer
PLA 2012/20192-1

Detaljplan för Gottsunda 9:1

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-10-18

Handläggare: Ida Larsson, telefon 018-727 46 58, e-post ida.larsson@ uppsala.se

DETALJPLAN FÖR GOTTSUNDA 9:1	1
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>	1
<i>Markägoförhållanden</i>	1
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
<i>Översiktliga planer</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	5
<i>Markanvändning</i>	5
<i>Exploateringsgrad</i>	5
<i>Byggnaders placering och utformning</i>	5
<i>Angöring och parkering</i>	6
<i>Avfall</i>	6
GENOMFÖRANDE	7
<i>Avtal</i>	7
<i>Genomförandetid</i>	7
<i>Fastighetsrätt</i>	7
<i>Ansvarsfördelning</i>	7
<i>Ledningar</i>	7
MEDVERKANDE I PROJEKTET	7

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 7§.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m.

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 göra det möjligt att stycka av fastigheten Gottsunda 9:1, ersätta befintlig byggnad och bygga ytterligare två bostadshus. Planen möjliggör även ett mindre radhus. Detta förhindras i den tidigare planen av begränsningar av markens bebyggande och av en tomtindelingsplan.

PLANDATA

Geografiskt läge

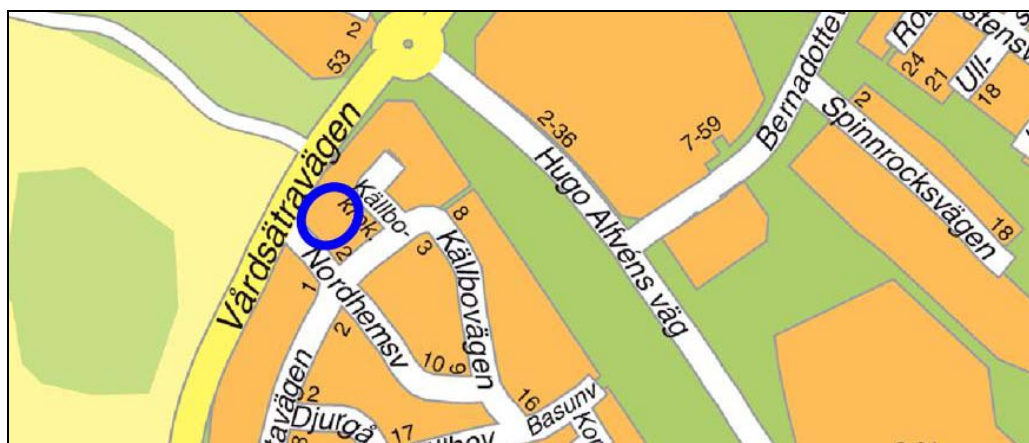
Planområdet ligger i hörnet av Källbovägen och Vårdsätravägen i Norra ("Gamla") Gottsunda.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 700 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gottsunda 9:1 ägs idag av en privatperson.



Översiktskarta med området markerat i blått.

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 ett fåtal nya bostadshus och medför därför ingen förändrad påverkan på omgivningen. Detaljplanen kommer att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan på tätorten och kommunen i ett större perspektiv.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:1–6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och meddelar i ett yttrande daterat 2012-02-01 att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6:11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

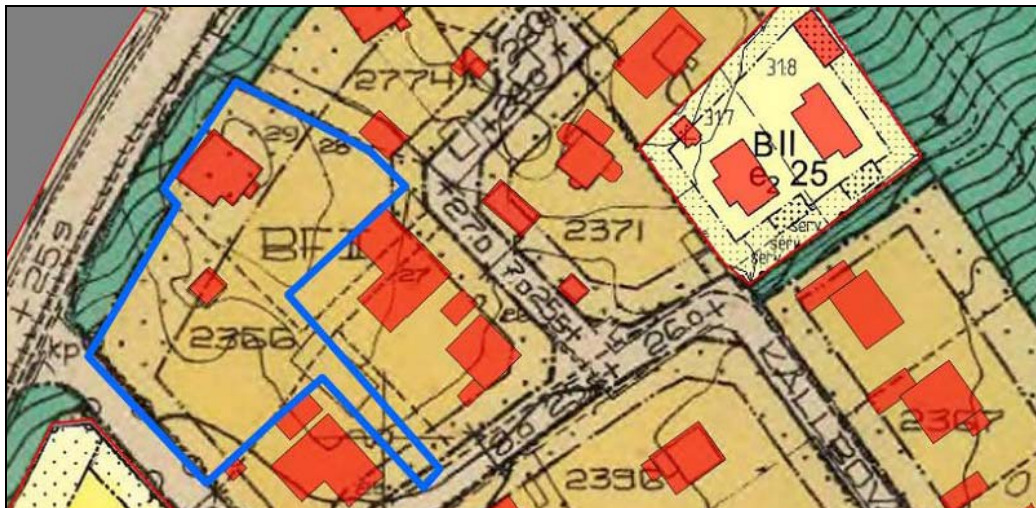
Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplan 2010 eftersom området ligger inom stadsväven, där förändringar förutsätts ske mot intensivare markanvändning.

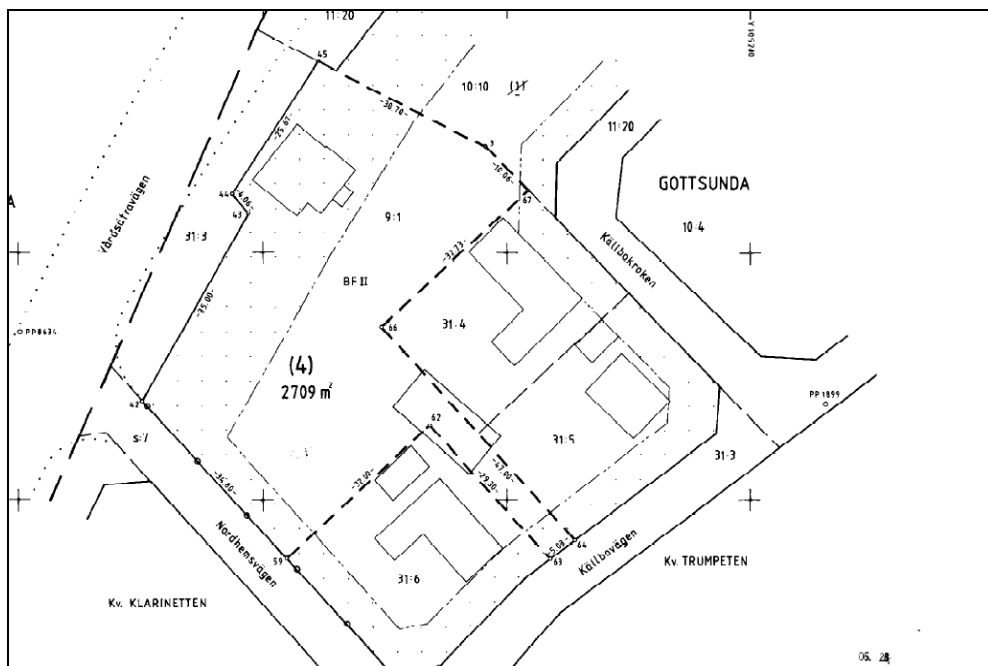
Detaljplaner

Tidigare stadsplan, Pl 84 för Norra Gottsunda, fastställdes 1971-04-19. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas med friliggande småhus i två våningar, med en högsta byggnadshöjd på 6 meter.

Observera att de illustrerade förslagen till fastighetsgränser i gällande detaljplan visar att fastigheten kan delas i två men att detta inte stämmer överens med tomtindelingsplanen från 1983. Enligt denna tomtindelingsplan, (fastställd 1983-08-08, FRM 0380-15/GO31), kan inte Gottsunda 9:1 delas.



Planmosaik som visar gällande detaljplaner. Planområdet markerat med heldragen blå linje.



Gällande tomtindelingsplan för del av kvarteret Blockflöjten.



Flygfoto över planområdet. Plangräns markerad med gul heldragen linje.

PLANOMRÅDET

Fastigheten är bebyggd med ett tvåvåningshus som är placerat i fastighetsgräns mot nordväst. Fastigheten är stor och består till största delen av gröna ytor. Tomten omgärdas med staket och på platsen finns idag parkeringsmöjligheter för tre till fyra bilar.

Offentlig och kommersiell service

Strax öster om området finns en förskola (Hugo Alfvéns förskola) och en kilometer österut ligger den privata grundskolan Manar Al-Houda. Närlivs finns vid OK på Bernadottevägen. Gottsunda centrum ligger en knapp kilometer bort med god tillgänglighet via gång- och cykelbanor.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Vårdsätravägen som utgör en del av Uppsalas huvudgatunät och förbinder området med staden. Nordhemsvägen och Källbovägen utgör infarter till planområdet. Trafikflödet uppmättes vid senaste mätningen 1999 till 4 950 fordon/vardagsdygnstrafik. Prognosen för trafikflödet 2030 ligger på cirka 6 500 fordon/vardagsdygnstrafik.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbusslinje nummer 11 och regionbuss nummer 107 utmed Vårdsätravägen. Utmed Hugo Alfvéns väg strax öster om området går stadsbusslinjerna nummer 3 och 7. I framtiden kan Hugo Alfvéns väg komma att få en stomlinje enligt översiktsplan 2010.

Ledningar

Skanova har ledningar som går över fastighetens nordöstra sida. Vattenfall har fjärrvärmeledningar i Källbovägen. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet och tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till detta. Anslutningspunkter finns vid Nordhemsvägen.

PLANENS INNEHÅLL

Markanvändning

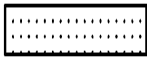
- B₁** Planen medger bebyggelse för bostadsändamål och ej störande verksamhet med anknytning till boendet, **B₁**. Sådan verksamhet kan exempelvis vara fotvårds- eller frisörsalong.

Exploateringsgrad

- e₁** Byggnadsarean begränsas till 25 procent av fastighetsarean, dock högst 350 kvadratmeter per fastighet, **e₁**. Detta för att hålla liknande exploateringsgrad som övriga området. Motivet är också att säkerställa vistelseytor för de boende.

Byggnaders placering och utformning

- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, **p₁**. 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. Fristående garage/uthus ska placeras minst 6 meter från gata (angöringssida) för att underlätta angöring och parkering. Fristående garage/uthus får sammanbyggas i annan fastighetsgräns (än den mot gatan) efter grannes medgivande.



På marken ut mot gata och mot annan kvartersmark får byggnader inte uppföras (**prickmark**), detta för byggnaderna inte ska hamna för nära gatan samt för att upprätthålla trafiksäkerheten. Begränsandet av markens bebyggande styrs även för att säkerställa möjlighet till utfart från den innersta delen av planområdet.

II

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



Planen tillåter en maximal byggnadshöjd på 6 meter.

Våningsantalet och byggnadshöjden är satta för att hålla samma skala som omgivande bebyggelse.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för Vårdsätravägen. Den baseras på en prognos för trafikflödet 2030 om cirka 6 500 fordon/vardagsdygnstrafik. Utredningen visar att frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå uppmäts till 57 dBA. Maximal ljudnivå uppnår 74 dBA. Bullerutredningen visar att bullernivåerna avtar och 44 meter från vägmitt överstiger nivåerna inte 50 dBA, då planområdet är obebyggt. Genom tillkommande byggnaders placering och utformning bedömer kommunen att tyst eller ljuddämpad sida samt uteplats i anslutning till bostad, där ljudnivån inte överstiger 70 dBA, kan skapas. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge, där staden ska utvecklas enligt översiktsplan 2010. I sådana lägen är ett avstegsfall enligt Boverkets rekommendationer motiverat. Ett avstegsfall innebär krav på att bostäderna ska ha tillgång till tyst eller ljuddämpad sida. Detta regleras med planbestämmelse **v₁**:

- v₁** Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller

ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).

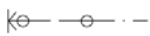
- Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i när anslutning till bostaden.

Angöring och parkering

Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att trafikera Nordhemsvägen och Källbovägen. Bil- och cykelparkering för de tillkommande bostäderna ska ske inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen kan komma att innebära nya in- och utfarter utmed Nordhemsvägen. Dessa ska placeras på ett trafiksäkert sätt.

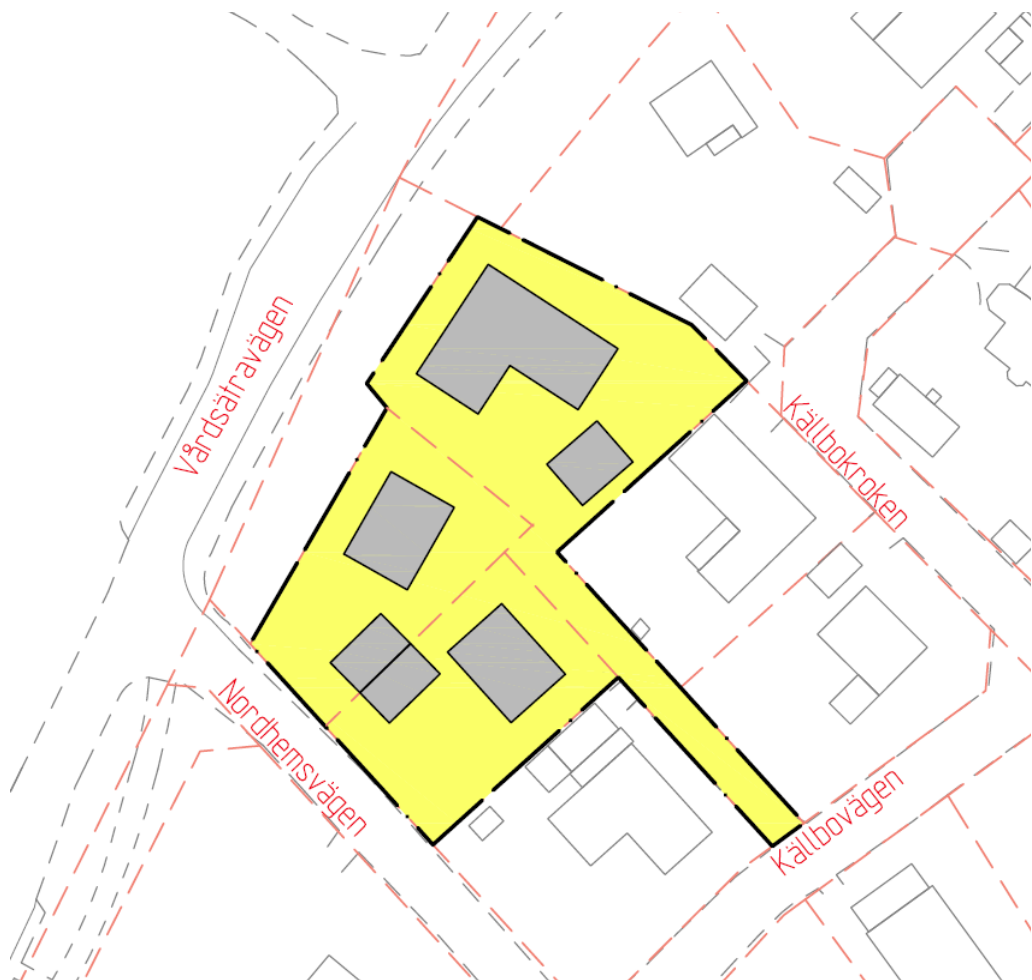
För att säkerställa möjlighet till angöring till och från den innersta delen av planområdet begränsas markens bebyggande så att ett skaft kan skapas.

Utfartsförbud anges utmed Nordhemsvägens nordvästra del, där sikten kan vara skynd mot Vårdsättravägen.



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.



Exempel på hur tomten kan fastighetsindelas och bebyggas enligt planförslaget.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och sökanden.

Genomförandetid

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

Fastighetsrätt

Planområdet ingår i en tomtindelingsplan. Den tomtindelingsplan som fastställdes 1983-08-08 upphör att gälla inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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

Ledningar

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbeten sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Byggherren ansvarar för kostnader för eventuell flytt av ledningar.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING
Uppsala i september 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2013-09-19
2013-10-18