

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA  
Planeringseverit  
INK 88. 10  
11.103-1858-88

UPPSALA  
KOMMUNSTYRELSE  
Ink. 88. 05. 31  
SAN 1988-263

GÄVSTA TÄTORT  
RASBO KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

Dp 1007

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR** Planförslaget utgöres av en med Dp 1007 betecknad karta och bestämmelser. Till planförslaget hör även beskrivning och fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE** Ett bebyggelsetillskott har sedan lång tid varit önskat i området. Avsikten är att fylla ett behov av bostäder främst för ungdomar och pensionärer som har sina rötter i trakten och som vill ha möjlighet att kunna bo kvar.  
En utbyggnad i Gävsta synes också väl motiverad dels p g a befintliga kommunala serviceanläggningar (skola, barnomsorg, ledningar) dels p g a den relativa närheten och de goda kommunikationerna till Uppsala tätort.

**PLANDATA** Planområdet är beläget c:a 700 m från Rasbo k:a och avgränsas av allmänna vägen 656 i väster, allmänna vägen 660 i norr samt mot samfällid väg och vegetationsholmar i öster resp söder.  
Planområdet omfattar c:a 7.5 ha.  
Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun. Endast fastigheten Gävsta 1:42 på c:a 2 200 m<sup>2</sup> är i privat ägo.

**BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN** Terräng, vegetation  
Planområdet består huvudsakligen av åkermark, svagt sluttande mot öster, med inslag av enstaka vegetationsholmar. Nivåskillnaden mellan den högsta punkten i norr och de lägsta delarna av planområdet är c:a 4 m.  
Geotekniska förhållanden  
En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av AB Geo-projektering och redovisats 1987-03-06.

Undersökningen visar att jordlagret består, under ett matjordslager, av ett 0 till 9 m mäktigt lerlager på ett fast underlag av friktionsjord på berg. Lerlagret ökar i mäktighet mot nordost. Ned till 1 å 2 m djup är leran fast (torrskorpa).

Grundvattennivån är hög inom området med bl a artesiskt grundvatten i en mätpunkt.

I området med mer än 2.5 m lös lera är markens bärighet låg och mycket sättningsskänslig. Pålning rekommenderas för all bebyggelse. (Planförslaget har därför utformats så att detta område ej utnyttjas för tillkommande bebyggelse.)

I område med mindre än 2.5 m lös lera är sättningsrisken mindre. Lättare byggnader (tvåvånings trähus) kan byggas utan grundförstärkning, men bör begränsas i längd och utföras sättningståliga eller kompensationsgrundläggas.

Grundvattensänkning bör motverkas genom infiltration i perkolationsmagasin i närheten av fastmarken.

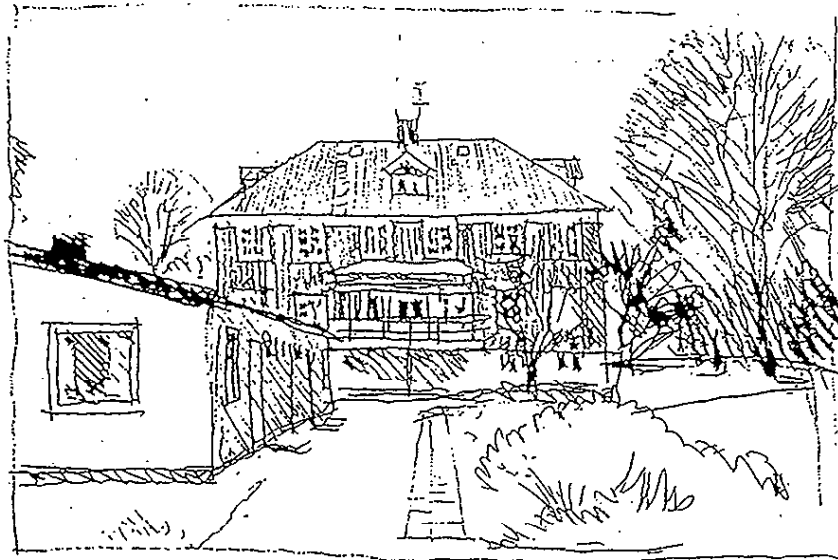
Radonmätningar har ej utförts i området.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet men i den moränrygg som utgör områdets gräns i söder kan finnas fornlämningar.

#### Bebyggelse

Inom planområdet ligger i det nordvästra hörnet en av de tre gårdar som utgjort Gávsta by. Den var tidigare skolhemman och ägdes av socknen, men övergick till fattiggård på 1890-talet då den nya skolan byggdes norr om byn. Från denna tid återstår ett bostadshus och flera uthus från 1880-talet. 1913 uppfördes ett nytt ålderdomshem efter ritningar av arkitekten Theodor Kjellström, i tidens nationalromantiska stil. Anläggningen var i bruk till 1970. Hela miljön vid ålderdomshemmet utgör ett välbevarat exempel på en gammal institutionsanläggning.

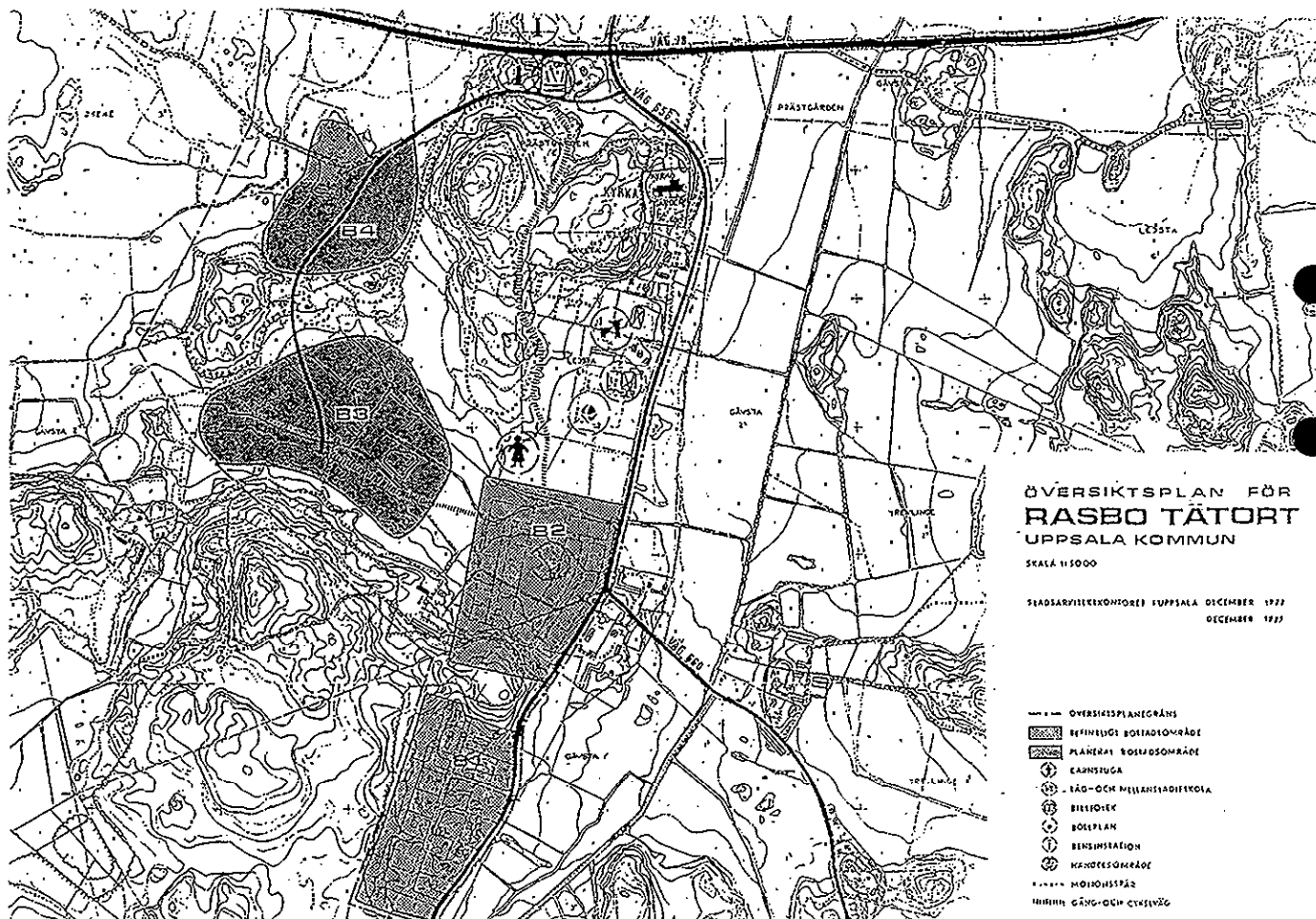


*Gamla ålderdomshemmet från söder.*

TIDIGARE  
STÄLLNINGSG-  
TAGANDEN

Översiktsplaner

Mot bakgrund av bl a 1975 års kommunprogram upprättades med början år 1978 en översiktsplan för Gåvsta tätort (då benämnd Rasbo tätort) som efter sedvanlig remiss och vissa revideringar godkändes av kommunstyrelse och fullmäktige 1981 "att ligga till grund för erforderligt detaljplanearbete".



I september 1981 fick planavdelningen uppdrag att upprätta förslag till byggnadsplan med utgångspunkt från översiktsplanen.

En s k kort remiss genomfördes i mars 1984.

I februari 1985 sände byggnadsnämnden ut förslaget till byggnadsplan på bred remiss.

DP1007B/SBKPLAN

Under remissomgången framkom bl a att viss osäkerhet om fornlämningarnas omfattning rådde. Med anledning härav genomfördes en provundersökning av riksantikvarieämbetet, under juli och oktober månad 1985.

Resultatet från undersökningarna redovisades i en rapport daterad 1985-11-05. Samtidigt redovisades erforderliga kostnader för antikvariska utgrävningar vid ett genomförande av planen. Kostnaderna beräknades sammanlagt uppgå till drygt 4 miljoner kronor vilket bedömdes så högt att ett genomförande ej var möjligt.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning upprättade efter detta besked en ny planskiss som koncentrerade en mindre grupp lägenheter (ca 40 st) omkring befintlig husgrupp vid länsvägen i förhoppning om att där finna lämpligare marker. Utgrävningarna där har dock senare beräknats kosta över 1 milj kronor. Även detta bedömdes vara alltför kostsamt.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav därför i mars 1986 planavdelningen uppdrag att söka ny placering för ett bebyggelsetillskott i Gävsta. Kommunstyrelsen informerades om detta beslut.

I april redovisades för kommundelsnämnden två alternativa lokaliseringar av tillkommande bebyggelse, det ena i skogs- och blockmarken sydväst om nuvarande tätortsbebyggelse, den andra på åkermarken sydöst om samma bebyggelse.

Med det höga kostnadsläge inom byggsektorn som för närvarande råder inom kommunen är det angeläget att initialkostnader i form av vägar och VA-anläggningar hålls på en låg nivå för att erhålla en slutlig boendekostnad som kan motiveras i det aktuella läget.

Det västliga alternativet är ur denna synpunkt ofördelaktigt med långa tillfartsvägar och ledningsdragningar i brant och bergig terräng, medan det östra har motsvarande fördelar med bl a stamledning för avlopp befintligt i området.

Jordbruksmarksprogrammet från 1977 anger att en utbyggnad ej bör ske i östlig riktning. Det framgår emellertid av programmets formuleringar att det främst är åkermarken av hög kvalitét öster om kyrkan och norr om Trevlinge och väg 660 som ansetts värdefull. Den aktuella åkermarken söder om väg 660 är klassificerad som medelgod, d v s av samma kvalitet som den mark som ianspråktofs i det ursprungliga planförslaget. Den berörda arealen är också av samma storleksordning - ca 7 ha.

Många av de förutsättningar för en utbyggnad som gällde 1977 har idag förändrats. De ekonomiska argumenten har måhända blivit tyngre, medan synen på åkermarken mot bakgrund av spannmålsöverskott och subventionerad träda också blivit en annan.

Med den långa hanteringstid som redan förflutit för den aktuella bebyggelsen, och med den regionalekonomiska betydelsen i form av servicenivåer m m för ögonen, har det bedömts angeläget att snabbt upprätta ett alternativt planförslag. Många av de översiktliga bedömningar som gjorts i översiktsplanen gäller generellt för området och således också för den aktuella lokaliseringen. Därför har det bedömts möjligt att med de motiv som redovisats pröva detaljplaneförslaget direkt med de ändrade översiktliga konsekvenserna utvecklade i samma remissmaterial.

### Detaljplaner

Inom området finns tidigare ingen detaljplan. Väster om planområdet gäller byggnadsplan B 1005 fastställd 1968-04-01 och byggnadsplan B 1003 fastställd 1966-01-13.

### Övrigt

Delar av planområdet infattas i Upplandsmuséets kulturhistoriska bebyggelseinventering, området kring Rasbo kyrka, och innefattas fram till 1987-06-30 av förordnande enl BL § 38.

### Bostadsförsörjningsprogram

Uppsala kommuns bostadsförsörjningsprogram 87-91 som antogs av kommunfullmäktige 1987-03-11 anger en utbyggnad med 60 lägenheter under perioden 1988-90.

### PLANENS INNEHÅLL

### Bostäder

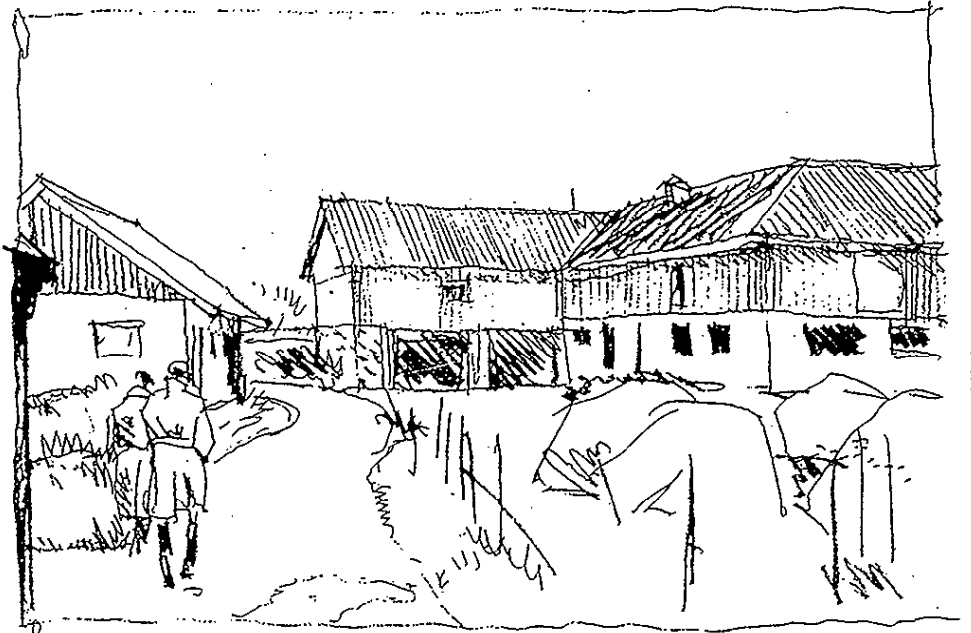
Planen innebär i huvudsak en utbyggnad för bostadsändamål. Tre bebyggelsestyper kan urskiljas.

I närheten av gamla ålderdomshemmet föreslås en komplettering med ett tiotal servicelägenheter för äldreboende.

Sydost om denna grupp föreslås en radhusgrupp med ett 25-tal lägenheter om 2-4 rum och kök. Lägenheterna är grupperade runt en gemensam gård som kan utnyttjas för lek och samvaro.

Söderut föreslås ett område med enfamiljshus, 11 st lägenheter i 2 våningar närmast väg 656, tre grupper om vardera 6 st lägenheter i 1 våning mot fältet i öster. Tomtstorlekarna varierar mellan 550 och 800 m<sup>2</sup>. Sammanlagt föreslås (64) tillkommande lägenheter inom planområdet.

Av den befintliga ladugården föreslås "stenfotsdelen" behållas och inredas till lokaler för bostadskomplement såsom matsal, samling, hobbyrum m m. "Ladudelen" av ekonomibyggnaden föreslås rivas och ersättas av ny byggnad för garage- och förrådsändamål. Denna bör utformas så att volymen nära ansluter till nuvarande byggnad.



Norra delen av ladugården sedd från väg 656.

### Skolor

C:a 400 m norr om planområdet finns låg- och mellansta-  
dieskolan som f n har 190 elever fördelade på nio klass-  
rum. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för den till-  
kommande bebyggelsen. Högstadieläverna hänvisas till  
Brantingskolan i Uppsala som också bedöms ha tillräck-  
lig kapacitet.

### Förskola

Söder om skolan finns Gävsta förskola med 2 st heltids-  
avdelningar, 2 st deltidssavdelningar samt 6 st fritids-  
platser.

Möjlighet att öka intagningen till deltidsförskolan finns, i övrigt avses tillkommande behov lösas i första hand genom fler dagbarnvårdare.

Målet att ha en fullt utbyggd barnomsorg år 1991 anses kunna hållas.

### Handel

En bilvårdsanläggning med pumpar, garage och bostadsdel ligger söder om väg 288, väster om anslutningen till väg 656. På norra sidan vägen finns också bensinpumpar samt en nyligen utvidgad servicedel med ett sortiment av dagligvaror.

Gång- och cykelväg med övergångsställe över väg 288 är under utbyggnad. Avståndet till planområdet är c:a 1 km.

Fullständig dagligvaruhandel finns i Vallby c:a 4 km från planområdet.

### Tillgänglighet

Samtliga bostadslägenheter inom planområdet kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. C:a 80 % av totala lägenhetsytan ligger i markplanet.

### Friytor

I tätortens centrala del väster om kyrkan finns öppna hagmarker och ett mindre skogsparti. Här löper ett be-lyst motionsspår. Tätortsbefolkningens behov av friluftsliv har i viss utsträckning tillgodosetts i skogsområdena sydväst om tätorten.

Vid låg- och mellanstadieskolan finns en bollplan som kan utvidgas söderut.

Inom planområdet kan lekplatser anordnas i direkt anslutning till bebyggelsen. Bollplaner har också illustrerats i planförslaget.

Möjlighet att anlägga odlingslotter finns i planområdets östra del.

### Vägar och trafik

Väster om planområdet leder allmänna vägen 656 mot Frötuna och vidare mot Funbo. I norr gränsar området mot allmänna vägen 660 som leder mot Sandbo med vidare förbindelse ner till Länna. Båda vägarna har en trafikmängd på något hundratal fordon per dygn (340 resp 150 vid räkning 1983).

Planområdet föreslås knytas till väg 656 med två anslutningar, utformade så att de hamnar mitt emot anslutande gator från bostadsgrupperna på västra sidan vägen.

Parkering till servicelägenheter och radhusgruppen är samlad i centrala parkeringar med garageplatser och några besöksparkeringar i varje. Utrymme för c:a 1,9 platser per lägenhet finns.

Parkering till enfamiljshusen sker i bostadsanslutna garage med uppställningsplats.

En gång- och cykelväg har projekterats av vägverket. Den kommer att anläggas längs väg 656 mellan Bäfves väg och väg 288.

Vid korsningen mellan vägarna 288 och 656 har en cykeluppställningsplats iordningställt för pendlare till centralorten.

Upplands lokaltrafik AB trafikerar väg 288 med linje 805 och 811. Turtätheterna är ungefär en avgång i halvtimmen i högtrafik.

#### Störningar

Vägtrafikbullrets ekvivalensnivåer vid väg 656 beräknas inte överskrida riktvärdena 30 dB(A) inomhus, resp 55 dB(A) utomhus. Maximalnivån 45 dB(A) för enstaka fordon bör dock uppmärksammas. Med fönsterkonstruktioner som har en bullerreduktion på 35 dB(A) klaras riktvärdet.

#### Teknisk försörjning

Kapaciteterna betr vatten och avlopp är tillräckliga för ytterligare c:a 250 invånare. Huvudledningar för vatten, avlopp, el och tele finns inom planområdet.

Enligt gällande energiplan för Uppsala kommun kan bostadsuppvärmning utanför fjärrvärmeområde ske med vattenburen el, eller då energiåtgången ligger 40 % eller mer under SBN:s krav, med direktverkande el. För grupp-hus rekommenderas värmepumpsystem särskilt.

#### Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till fem år. Avsikten är att mot rådande bostadsefterfrågan bygga ut området i ett sammanhang.

#### Övrigt

Den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde skall beaktas vid den fortsatta projekteringen. En anpassning i material, färg, skala och detaljutformning bör eftersträvas.

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Riksbyggenkonsult i Stockholm.

Samråd har skett med kommundelsnämnden vid flera tillfällen. Ett tidigare utkast till planförslag presenterades vid ett offentligt möte i Gävsta i november 1986.



Samråd har också skett med bl a landsantikvarien samt med representanter för Upplandsmuseét.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 1987 Reviderad i maj 1988

*Ingvar Blomster*  
Ingvar Blomster  
Stadsarkitekt

*Per-Olof Kulin*  
Per-Olof Kulin  
planarkitekt

- Godkänd av BN för samråd 1987-08-27 § 807 *Ingvar Blomster*
- Godkänd av BN för utställning 1987-11-26 § 1040 *Ingvar Blomster*
- Godkänd av BN för antagande 1988-05-26 § 419 *Ingvar Blomster*
- Antagen av KF 1988-06-13 § 201 / *Ingvar Blomster*
- Laga kraft 1988-07-10 / *Ingvar Blomster*

~~*Ingvar Blomster*~~

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA  
Planeringsavdelningen  
INK 88. 05 31  
11. 103-1858-88

UPPSALA  
KOMMUNSTYRELSE  
Ink. 88. 05. 31  
S/N 1988: 262

GÄVSTA TÄTORT  
RASBO KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

Dp 1007

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA-  
TORISKA  
FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas kunna underställas kommunfullmäktige för fastställelse under första halvåret 1988.

Bostäderna byggs ut i ett sammanhang och beräknas vara fullt utbyggda 1989.

Illustrerade lekanläggningar, parkstråk, gatubeläggningar och belysning skall vara iordningställda vid resp etapps inflyttning.

Genomförandetiden har satts till 5 år. Det är idag önskvärt att snabbt bygga ut bostäder i området. Om genomförandet inte skett inom angiven tidsram torde detta vara en följd av sådana förändringar i plansituationen, att översyn av förslaget aktualiseras.

Ansvarsfördelning

Bostadsbyggandet avses att genomföras i regi av Riksbyggen. Markfördelning har skett i området. Marken överläts genom kommande köpeavtal.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att upplåtas med bostadsrätt varvid bostadsrättsförening(-ar) bildas med ansvar för skötsel och underhåll av ingående gemensamma lokaler, grönytor, kör- och uppställningsytor, VA-anläggning m m inom området.

Serviceägenheterna förutsätts bli upplåtna till kommunen liksom bostadskomplement för äldreomsorgen.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA  
FRÅGOR

Ny fastighetsbildning kommer att genomföras vid förrättning i enlighet med FBL.

EKONOMISKA  
FRÅGOR

Ingående anläggningar i storkvarteret utföres och finansieras av exploitören. Skötsel och underhåll bör administreras genom bostadsrättsföreningens förvaltning.

TEKNISKA  
FRÅGOR

Nybyggnadskarta krävs för behandling av bygglovärende inom planområdet

Vid projekteringen rekommenderas att man följer anvisningarna i SRF:s skrifter "Synligt och kännbart" och "Ljus och färg" samt DHR:s sk "Lathund i samhällsplanering" och Astma-allergiföreningens växtvalslista.

Radonmätningar bör utföras och erforderliga åtgärder redovisas i bygglovhandlingarna.

I fasader mot väg 656 skall fönsterkonstruktionen klara en bullerreduktion av minst 35 dB(A).

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

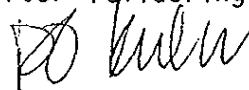
Föreliggande handling har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetskontoret.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 1987 Gäller även efter revidering i maj 1988.



Ingvar Blomster  
stadsarkitekt



Per-Olof Kulin  
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd

1987-08-27 § 807 *Ingvar Blomster*

Godkänd av BN för utställning

1987-11-26 § 1040 *Ingvar Blomster*

Godkänd av BN för antagande

1988-05-26 § 419 *Ingvar Blomster*

Antagen av KF

1988-06-13 § 201 *Ingvar Blomster*

Laga kraft

1988-07-19 *Ingvar Blomster*