

Diarienummer
2012/20149**Detaljplan för Valsätra 36:5 m fl.**
Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-10-18

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

| | |
|--|----------|
| DETALJPLAN FÖR VALSÄTRA 36:5 M FL..... | 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> | 2 |
| <i>Markägoförhållanden</i> | 2 |
| BEHOVSBEDÖMNING | 2 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 3 |
| <i>Översiktliga planer</i> | 3 |
| <i>Detaljplaner</i> | 3 |
| PLANOMRÅDET IDAG | 3 |
| PLANENS INNEHÅLL | 6 |
| <i>Markanvändning</i> | 6 |
| <i>Exploateringsgrad</i> | 6 |
| <i>Begränsning av markens bebyggande</i> | 6 |
| <i>Byggnaders utformning</i> | 6 |
| <i>Trafik</i> | 7 |
| <i>Avfall</i> | 8 |
| <i>Dagvatten</i> | 8 |
| <i>Ledningar</i> | 8 |
| GENOMFÖRANDE | 8 |
| <i>Avtal</i> | 8 |
| <i>Genomförandetid</i> | 8 |
| <i>Fastighetsrätt</i> | 8 |
| <i>Tekniska utredningar</i> | 8 |
| <i>Ansvarsfördelning</i> | 9 |
| MEDVERKANDE I PROJEKTET | 9 |

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 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 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, avtals-skrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

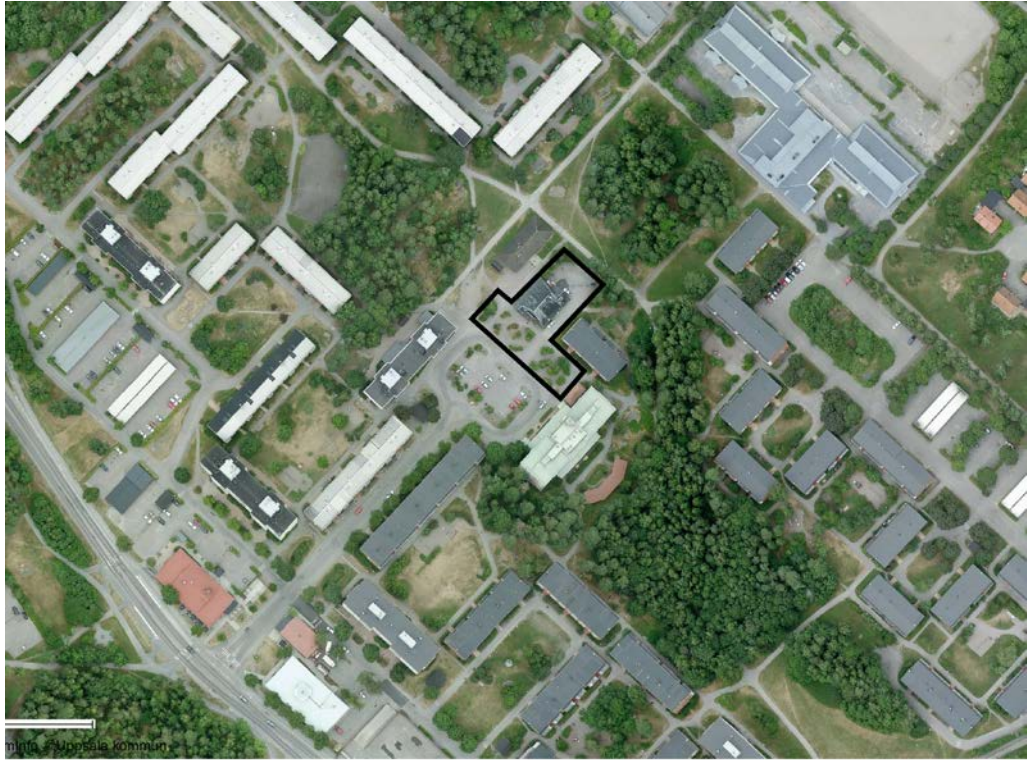
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planen är att möjliggöra en om- och tillbyggnad inom fastigheten Valsätra 36:5, genom att tillåta en byggnad för bostadsändamål i tre våningar. Planen möjliggör även centrumverksamhet. Planen innebär också att vad som idag är planlagt som allmän plats, inom privata fastigheter, ändras till kvartersmark.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planen omfattar fastigheten Valsätra 36:4, 36:5, 36:6. Planområdet ligger i stadsdelen Valsätra vid Bandstolsvägens vändslinga. Inom gång- och cykelavstånd ligger flera busshållsplatser, Gottsunda centrum, skola och förskola. Öster om planområdet ligger ett parkstråk med gång- och cykelvägar.



Flygfoto över planområdet. Planområdet markerat med svart heldragen linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2100 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Valsätra 36:5 ägs av Matcenter i Gottsunda HB. Valsätra 36:6 och 36:4 ägs av Fastighets AB Linrepan.

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 förändring av högsta antal våningar och av användningen till att utöver centrumverksamhet också innefatta bostäder. Planen innebär också att vad som idag är planlagt som gatumark, inom privata fastigheter, ändras till kvartersmark, vilket bekräftar rådande förhållanden. Detaljplanen kommer att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan för tätorten och kommunen i ett större perspektiv.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 därmed inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett samrådsyttrande daterat 2012-12-17 att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ MB.

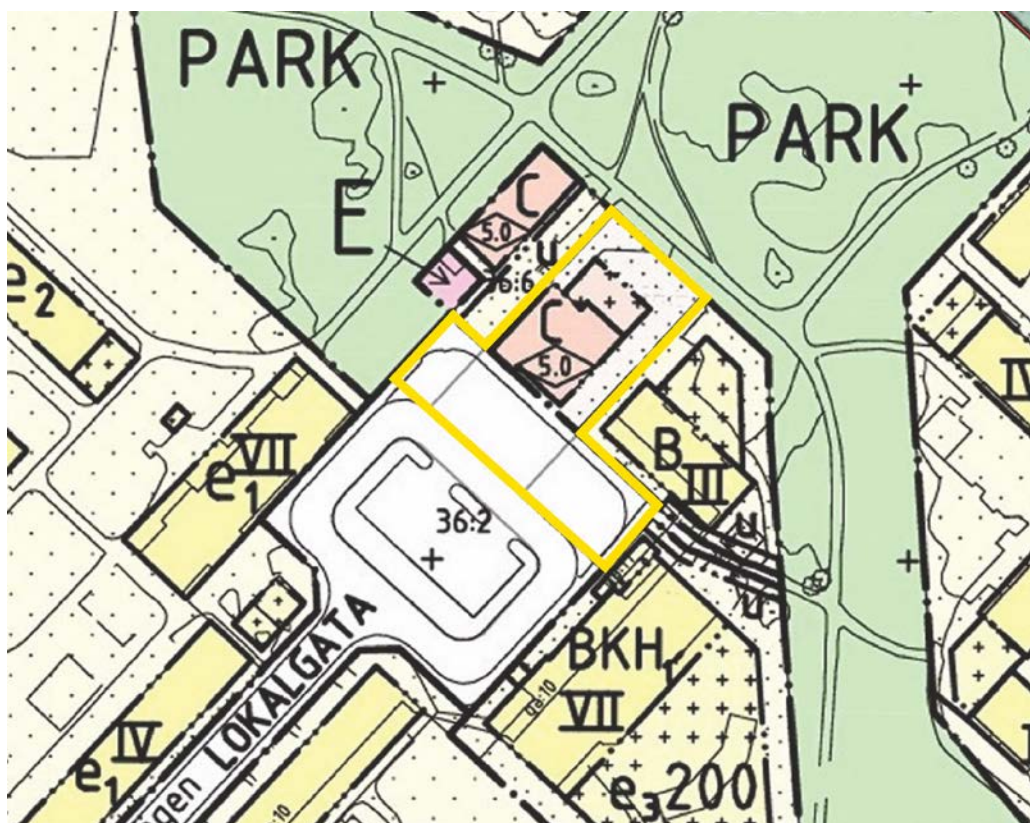
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planen ligger i linje med översiktsplan 2010 eftersom området ligger inom stadsväven där förändringar förutsätts ske mot intensivare markanvändning. Möjligheter till funktionsblandning ska alltid övervägas. Planområdet ligger inom det utpekade större utvecklingsområdet Gottsunda-Valsätra.

Detaljplaner

I gällande detaljplan 2003/20061, som vann laga kraft 2004-12-16, är planområdet planlagt för centrumverksamhet och gatumark. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Inom fastigheterna Valsätra 36:4, 36:5 och 36:6 är privatägd mark planlagd som allmän plats. Genomförandetiden för gällande plan är 10 år och sträcker sig till och med 2014-12-16. Genomförandetiden har alltså inte gått ut vid denna planläggning. Motivet till att göra en planändring före genomförandetidens utgång är det angelägna allmänna intresset av bostäder.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner. Plangräns är markerad i gult.

PLANOMRÅDET IDAG

Inom fastigheten Valsätra 36:5 finns en envåningsbyggnad som har använts som restaurang. Byggnaden brann i september 2011 och ingen verksamhet pågår i dagsläget. Parkering finns på gården och i vändslingans mitt. Marken är i huvudsak hårdgjord. Närmast fastighetsgränserna finns träd som inramar gården. Den öppna ytan sydväst om byggnaden har mindre buskplanteringar. Denna del av fastigheterna Valsätra 36:4, 36:5 och 36:6 är i gällande plan gatumark.



Framsidan av fastigheten Valsätra 36:5, som vetter mot sydväst. Bostadhusen vid Bandstolsvägens rundkörning.



Fastigheten från baksidan, som vetter åt nordöst.

Offentlig och kommersiell service

Strax nordöst om området, vid Valsättraparken i närheten av planområdet finns en grundskola (Manar Al-Houda kooperativ) och en förskola (Spinnrockens förskola). Utmed Bandstolsvägen finns även en förskola i privat regi. Närmaste närlivs ligger utmed Bandstolsvägen. I korsningen Hugo Alvéns väg/Bandstolsvägen finns en kiosk och en restaurang. Gottsunda centrum ligger en knapp kilometer bort med god tillgänglighet via gång- och cykelbanor. Invid Bandstolsvägens vändplan finns ett äldreboende.

Gator och trafik

Bandstolsvägen är idag en lokalgata, med lite trafik, som leder fram till planområdet och har gångbanor på båda sidor. Hugo Alvéns väg går väster om planområdet och är enligt ÖP 2010 en huvudgata som förbinder området med staden.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbusslinje nummer 42 (Mjuka linjen) som avgår en gång i timmen. Vid korsningen Bandstolsvägen/Hugo Alvéns väg går stadsbusslinjer nummer 3 och 7. Hugo Alvéns väg utpekats som stomlinjestråk i översiktsplan 2010.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Området ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggning och anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Vatten, spill- och dagvattenledningar går över planområdets västra hörn mellan Bandstolsvägen och parkmarken i väst. Dessa ledningar berör fastigheterna Valsätra 36:5 och 36:6.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledningar går över planområdets västra sida mellan Bandstolsvägen och parkmarken i norr. Dessa ledningar berör fastigheterna Valsätra 36:5 och 36:6.

El

Vattenfall AB har ledningar och belysningstolpar inom fastigheterna Valsätra 36:4, 36:5 och 36:6. En nätstation finns utanför plangräns strax nordväst om planområdet.

Tele och bredband

Skanova har ledningar inom fastigheterna Valsätra 36:4, 36:5 och 36:6. Nya bostäder och verksamheter har därför goda möjligheter att ansluta sig till bredbandsuppkoppling.

PLANENS INNEHÅLL

Markanvändning

BC Planen medger bebyggelse för bostadsändamål och centrumverksamhet, **BC**. Det är viktigt för stadslivet att möjligheten att driva verksamhet kvarstår i området. Funktionsblandning ses som positivt inom stadsväven enligt översiktsplan 2010.

Exploateringsgrad

e₁, e₂, e₃ Största byggnadsarea begränsas till maximalt 480 m² för huvudbyggnad, **e₁**, 20 m² för fristående uthus, **e₂** och 15 m² för fristående miljöstation, **e₃**. Begränsningen görs för att säkerställa vistelsezoner för de boende.

Begränsning av markens bebyggande

... Inom marken närmast Bandstolsvägens vändplan och utmed fastighetens nordvästra och sydöstra sida får byggnader inte uppföras (**prickmark**). Inom marken närmast gångstråket norr om planområdet får marken enbart bebyggas med mindre uthus i högst en våning (**korsprickad mark**). Samma bestämmelse gäller inom ett avgränsat område närmast Bandstolsvägen, där möjlighet ges att uppföra en miljöstation.

+++

Begränsningarna görs för att försäkra att utrymmet mellan de olika fastigheternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandrisk och möjligheter till att sköta om sin byggnad. Motivet är också att säkerställa vistelsezoner för de boende.

Byggnaders utformning

III Planen medger bebyggelse i högst tre våningar, **III**. Högsta antal våningar är satt för att hålla samma skala som intilliggande bebyggelse.



Fasad mot sydväst och Bandstolsvägens vändplan. Illustration Hossein Enssi.

Trafik

Angöring

Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att trafikera Bandstolsvägen. Den nya bebyggelsen innebär inte någon ny utfart anläggs mot Bandstolsvägen. I det illustrerade förslaget behålls utfarten i det ursprungliga läget.

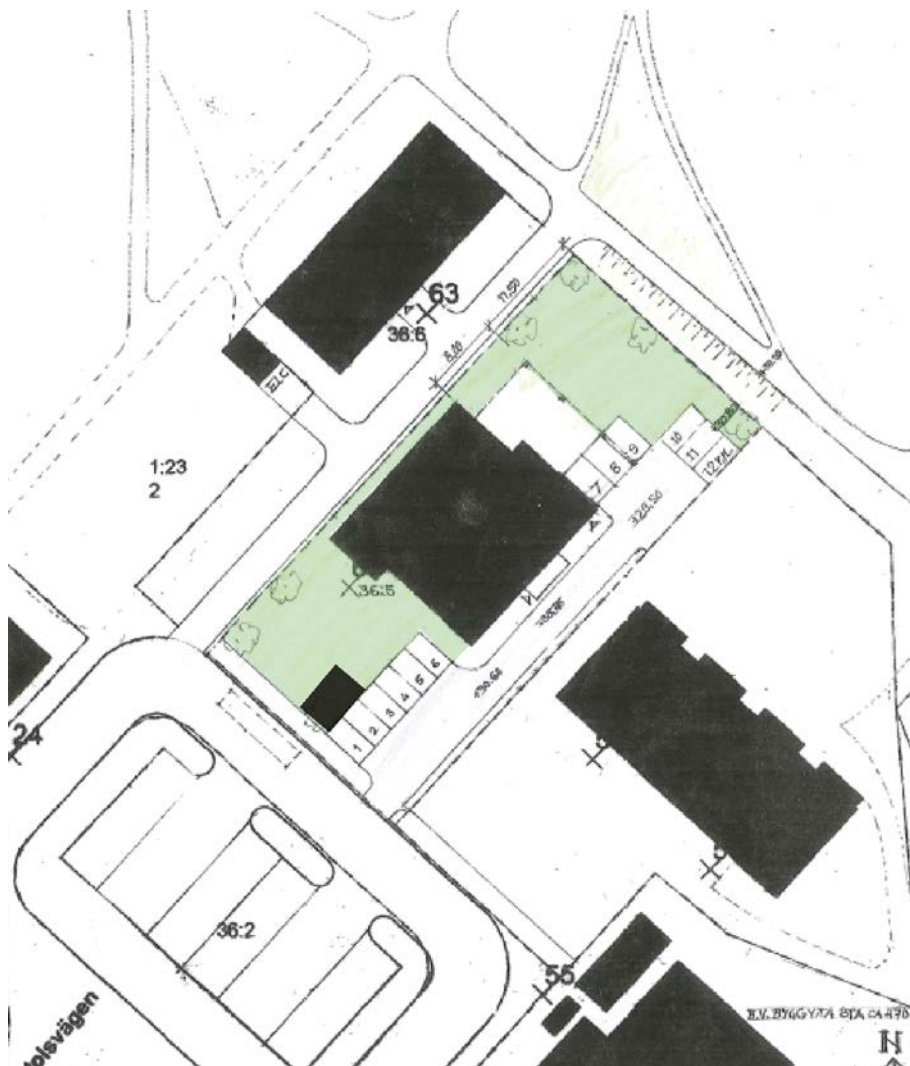
Gångvägar

Kopplingen via allmän plats i nord-sydöstlig riktning försvinner i planen då gatemark ändras till kvartersmark. Eftersom fastigheterna redan tidigare varit privatägda är detta redan idag löst med ett servitut på 36:4. Därmed förändras inte möjligheten att röra sig mellan gångbanan på Bandstolsvägens östra sida och parkmarken öster om området.

Parkering

Parkering för de tillkommande bostäderna ska ske inom kvartersmark. Behovet av parkering uppgår enligt gällande parkeringsnorm till cirka 12 platser, vilket redovisas i det illustrerade förslaget nedan.

Cirka två cykelparkeringsplatser per lägenhet bör anordnas. Cykelparkering ska lösas inom kvartersmark, exempelvis på förgårdsmarken.



Planillustration där parkeringsplatser illustreras. Illustration Hossein Enssi med tillägg av planhandläggaren. .

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Sophantering ska anpassas till en god arbetsmiljö för hämtpersonal. Hämtfordon ska kunna angöra vid gatan. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas. Planen ger möjlighet till att placera miljöstation inom tomtmark utmed Bandstolsvägen så att hämtfordon kan stanna på gatan.

Dagvatten

Området är anslutet till kommunalt ledningsnät för dagvatten.

Allmänna ledningar

u Vatten, spill- och dagvattenledningar går över planområdets västra hörn mellan Bandstolsvägen och parkmarken i väst. Dessa ska hållas tillgängliga och ett u-område läggs därför här, **u**.

Fjärrvärmeledningar går över planområdets södra del. Dessa försörjer Gottsunda med fjärrvärme och därför är markens bebyggande begränsat här (**prickmark**).

Skanova har mindre ledningar i planområdets södra del.

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

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

Ett servitut som kopplar samman gångbanan på Bandstolsvägens östra sida och parkmarken öster om området finns sedan tidigare på Valsätra 36:4. Detta servitut kvarstår.

Ett avtalsservitut finns för fjärrvärmeledningar och berör Valsätra 36:6 och Valsätra 36:5.

Tekniska utredningar

Utredningar inför bygglovprövningen

Byggherren utför och bekostar erforderliga utredningar för framtagandet av detaljplan och de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

VA-ledningar går över fastigheterna Valsätra 36:6 och 36:5.

En fjärrvärmeledning går över fastigheten Valsätra 36:6 och 36:5. Skanova har mindre ledningar i planområdets södra del. 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 kab-

lar 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.

Ansvarsfördelning

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala september 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

- | | |
|---|------------|
| • Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden | 2011-04-05 |
| • Antagen av plan- och byggnadsnämnden | 2013-09-19 |
| • Laga kraft | 2013-10-18 |