

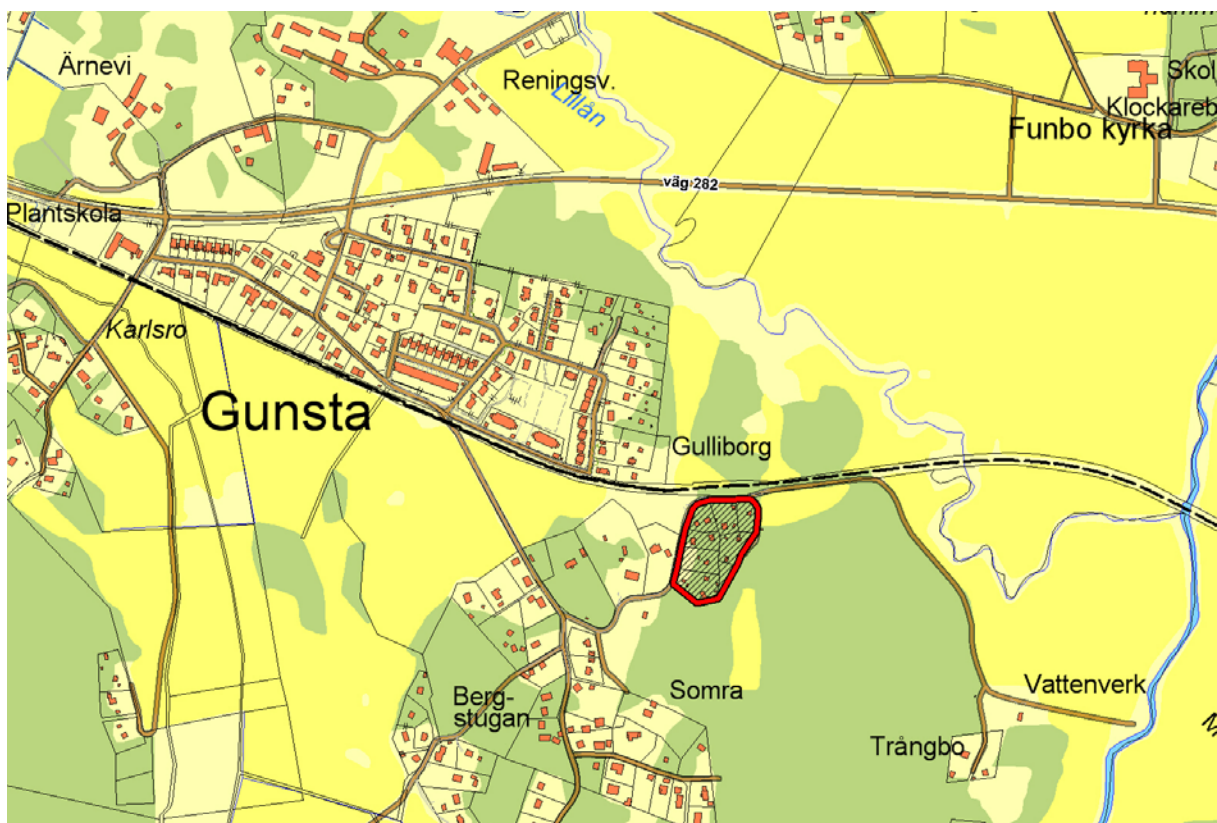
Diarienummer  
PLA 2012-020146

Nytt laga kraft datum ersätter tidigare datum enligt beslut från Svea hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, 2016-07-11, att inte ge prövningstillstånd.

**Detaljplan för Gunsta 1:109 m.fl.  
samt  
upphävande av hela områdesbestämmelsen för del av Gunsta 1:1 (OB AL 3)**

Normalt planförfarande

**LAGA KRAFT 2015-07-21- 2016-07-11**



Handläggare: Teresia Erixon, telefon: 018-727 46 54

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>1</b>
Antagandehandlingar .....	1
Övriga handlingar .....	1
Läshänvisningar .....	1
Medverkande .....	1
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>2</b>
<b>UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELE</b> .....	<b>2</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB)</b> .....	<b>3</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	3
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	3
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>4</b>
Översiktsplan .....	4
Fördjupad översiktsplan .....	4
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	4
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>5</b>
Plandata .....	5
Allmän områdesbeskrivning .....	5
Bebyggelse och gestaltning .....	5
Offentlig och kommersiell service .....	5
Friytor .....	6
Sociala förhållanden .....	6
Mark och geoteknik .....	6
Trafik och tillgänglighet .....	6
Buller .....	6
Risker .....	7
Teknisk försörjning .....	7
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>7</b>
Organisatoriska åtgärder .....	7
Tekniska åtgärder .....	8
Ekonomiska åtgärder .....	9
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	9
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	9
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>9</b>
Nollalternativ .....	9
Miljöaspekter .....	9
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>10</b>
Miljöbalken .....	10

## **HANDLINGAR**

### **Antagandehandlingar**

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse

### **Läshänvisningar**

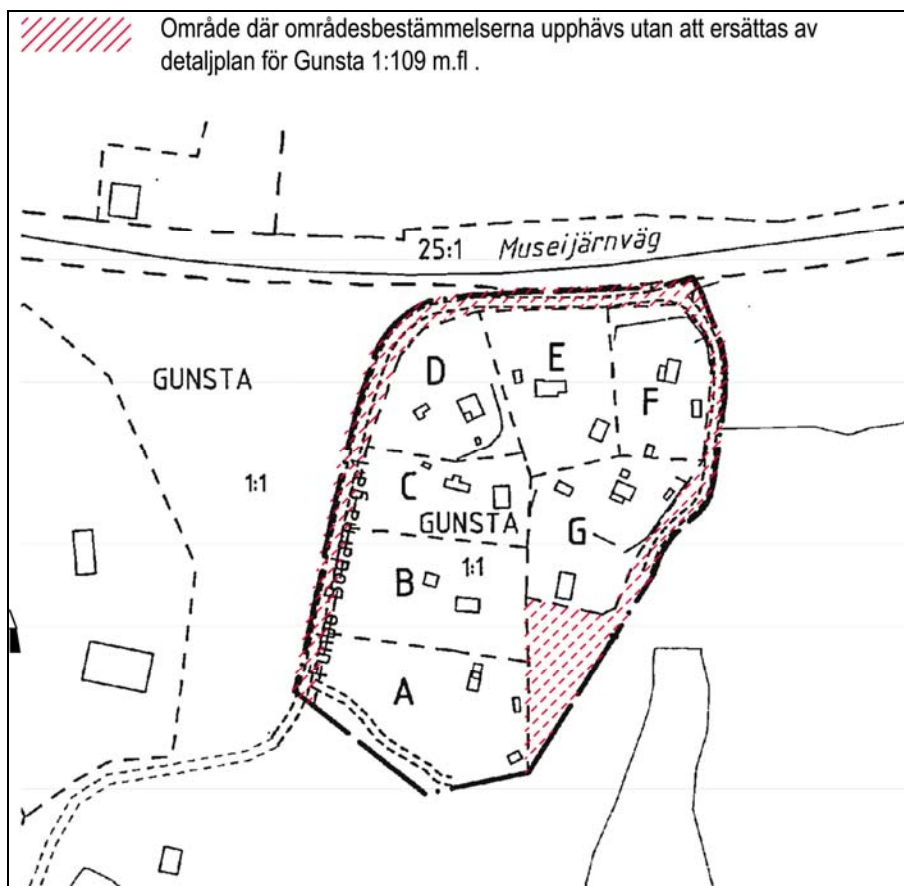
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras m.m.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

### **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar.



Områdesbestämmelser för Gunsta 1:1, 0380-P2001/25, upphävs.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-09-20, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen visar att planens genomförande:

- inte strider mot intentionerna i översiktsplanens eller i Fördjupad översiktsplan för Funbo.
- inte berör någon känslig eller värdefull landskapsbild eller stadsbild.
- inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt,

gällande översiktsplanen (ÖP90) angav att bygglov ej bör medges för spridd bebyggelse eller andra åtgärder som kan försvåra en större utbyggnad av bostäder.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografisk läge

Planområdet är beläget i Gunsta, ca 10 km öster om Uppsala centrum, ca 5 km från E4. Området ligger norr om Ensta och intill museijärnvägen "Lennakatten".

#### Areal

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.

#### Markägoförhållanden

Alla ingående fastigheter i planen är i privat ägo.

#### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet utgörs av en relativt gles bebyggelsegrupp samlad på en halvglest skogsbevuxen höjdrygg. Sju fastigheter ingår i planen. På de flesta tomterna finns mer än en byggnad. Inom området finns tre permanentboenden. På övriga fastigheter finns fritidshus.

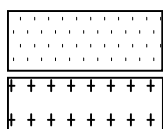
#### Bebyggelse och gestaltning

**B, p<sub>1</sub>, e<sub>1</sub>**

Området får bebyggas med friliggande enbostadshus i en eller två våningar. Tomterna ska vara minst 900 kvm där största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean, dock max 220 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet medges. En komplementbyggnad per fastighet i en våning för generationsboende, max 55 kvm, får finnas. Byggnader bör ha en placering, utformning och utseende som anknyter till omgivande kulturlandskap.

**II**

Husen får vara två våningar höga och ha en höjd upp till taknock på 8 meter. Detaljplanen låser inte husens utseende i detalj men färgsättning och takmaterial har stor betydelse för anpassningen till omgivande kulturlandskap.



I en zon om 30 m från museijärnvägen "Lennakatten" får byggnad inte uppföras. Undantag är ett litet område där det redan finns en komplementbyggnad. En tydlig brant i nord-sydlig riktning ger området karaktär och får inte bebyggas. Den ger också ett naturligt stöd för delning av två fastigheter.

#### Offentlig och kommersiell service

##### Förutsättningar

Ingen offentlig service planeras inom planområdet. I Gunsta finns förskola. I Funbo finns förskola och skola åk 1–3. I Almunge finns skola åk 4–9. Funbo IF har en stor idrottsplats. Ny permanentbebyggelse leder sannolikt till ökat behov av förskoleplatser.

## **Risker**

### **Förutsättningar**

Museijärnvägen "Lennakatten" passerar intill planområdet. Ny bebyggelse medges inte inom en zon på 30 meter från spårmit.

### **Teknisk försörjning**

#### **Förutsättningar**

Området är inte anslutet till det kommunala VA-nätet.

Den nya stora överföringsledningen för VA som ska försörja utbyggnadsstråket längs väg 282 ligger mycket nära och norr om planområdet.

Anslutningspunkt för dricksvatten finns på befintlig äldre vattenledning mellan Gunsta vattenverk och Gunsta. Avtal finns mellan fastighetsägare och Uppsala Vatten AB som ger fastigheterna rättighet att använda detta vatten för permanentbostäder. I dagsläget finns en sommarvattenledning ansluten.

Uppvärmning ordnas av respektive fastighetsägare.

Sophämtning fungerar idag utan vändplan då sopbil passerar på väg till Gunsta vattenverk.

Ledningar för el och tele finns inom planområdet.

Planområdet ligger nära vattenskyddsområde, yttre zon.

### **Förändringar**

a1

Ny bebyggelse i planområdet ska anslutas till kommunalt VA. Bygglov för nybyggnad eller tillbyggnad av bostad större än 10 kvm får inte medges förrän anslutning till kommunalt VA är anordnat.

En gemensam yta för hämtning av avfall kommer att anordnas på vägservitutet (6 m brett) som mynnar ut på Trångbovägen öster om fastigheten Gunsta 1:113. Där kan fastighetsägare till Gunsta 1:114 och nytillkomna tomters fastighetsägare placera sina sopkärl. Hämtning av avfall ska kunna ske utan backningsrörelse och i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

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

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på närliggande fastigheter på grund av genomförandet av planen.

Dagvatten från fastigheterna kommer att avledas ut i omgivande terräng eller mindre vägdiken. Dagvattnet från den begränsade exploateringen bedöms inte påverka Natura 2000-området Funboåns vattenföring eller miljöstatus/miljö kvalitetsnormerna på ett betydande sätt. Förändringen bedöms därmed inte tillståndspliktig.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Fastigheterna Gunsta 1:108 och 1:109 kan delas i två fastigheter.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Planens genomförande medför inte några fastighetsrättsliga konsekvenser annat än att fastigheterna Gunsta 1:108 och 1:109, där var och en kan delas i två fastigheter. Detta kan ske under förutsättning att det bildas lämpliga tomter. Se även sista stycket under rubriken Upphävande av områdesbestämmelse.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ fungerar som en referens till ett huvudalternativ när det gäller bedömning av planens konsekvenser. I ett nollalternativ antas det att planförslaget inte genomförs.

I nollalternativet antas det aktuella området även fortsättningsvis ha en gällande plan i form av områdesbestämmelser som reglerar byggrätten. Inga nya permanentbostäder bedöms tillkomma och befintlig VA-lösning med enskilda avlopp blir bestående.

### **Miljöaspekter**

Planen ger inte upphov till några märkbara konsekvenser för landskapsbild, stadsbild, kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, mark och vatten. Inte heller blir det några märkbara konsekvenser när det gäller resurshushållning (transporter, kommunikation, teknisk försörjning, mark och vattenresurser, materiella tillgångar), hälsa och säkerhet (grad av påverkan som planen ger upphov till samt grad av påverkan som omgivningen ger upphov till på planen). Planen påverkar inte heller sociala aspekter, trygghet, säkerhet eller tillgänglighet på något avgörande sätt.

## KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i januari 2014

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Teresia Erixon  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2012-11-15

2013-08-29

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-01-23

Laga kraft:

~~2015-07-21~~ 2016-07-11

Nytt laga kraft datum ersätter tidigare datum enligt beslut från Svea hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, 2016-07-11, att inte ge prövningstillstånd.