

Diarienummer
2000/20032-1



Detaljplan för
Tensta-Åsby 4:84 m.fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-07-11



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018 – 727 46 45

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
Tensta-Åsby 4:84 m fl
Skyttorp, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

| | |
|--|--|
| HANDLINGAR | Planförslaget omfattar följande handlingar: <ul style="list-style-type: none">• Plankarta med bestämmelser• Planbeskrivning• Genomförandebeskrivning• Fastighetsförteckning• Illustrationsplan |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder inom sydvästra delen av Skyttorp. Sammantaget kan cirka 40 bostäder komma att uppföras. Området ligger centralt i Skyttorp och knyter an till befintligt villaområde vid Snickar-Anders väg. |
| PLANDATA | Lägesbestämning Planområdet avgränsas i huvudsak av Snickar-Anders väg, Knypplanvägen och Vikstavägen. Areal Planområdets areal uppgår till cirka 3 hektar. Markägoförhållanden Fastigheterna Tensta-Åsby 4:71, 4:75, 4:80, 4:84, 4:87 och 34:1 är privatägda medan 4:86 ägs av Uppsala kommun. |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | Översiktliga planer I det förslag till fördjupad översiktsplan som samrådsprövades under 1991 (översiktsplanen är ännu inte godkänd) är aktuellt område reserverat för bostäder Detaljplaner Huvuddelen av planområdet är detaljplanelagt för småindustriändamål (Tensta-Åsby 4:84 och 4:87) respektive bostadsändamål (Tensta-Åsby 4:71, 4:75 och 4:80. De delar av planområdet som berör Tensta-Åsby 4:86 och 34:1 är inte planlagda. |

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Program för planområdet

Programsamråd genomfördes under tiden 2000-07-21--09-15. I programhandlingen redovisades två alternativ: ett med 11-14 småhusomter och det andra med cirka 40 lägenheter i radhus/parhus. Under samrådet inkom yttranden från 23 samrådsinstanser varav tretton med synpunkter, fem yttranden utan erinran samt fem som meddelade att de inte hade för avsikt att yttra sig. Inget av yttrandena ifrågasatte utbyggnaden som sådan. Det lämnades synpunkter främst på buller, trafik samt vatten- och avlopp. Samrådsredogörelsen som godkändes av byggnadsnämnden 2000-11-02 utmynnade i att planarbetet bör inriktas på alternativet med cirka 14 tomter för småhus.

Kommunala beslut och bakgrund till ny utställning

Byggnadsnämnden gav 2000-11-02 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för Tensta-Åsby 4:84 m fl med godkänt detaljplaneprogram och samrådsredogörelse som underlag.

Planförslaget godkändes av byggnadsnämnden för antagande 2001-10-02. På grund av att exploateringsavtal inte tecknats har detaljplanen ännu inte blivit antagen. Exploateringsfrågorna ser nu att lösas och planen har inom ramen för tidigare plan omarbetats i riktning mot det tätare alternativ som redovisades i ovannämnda programsamråd.

Mark och vegetation

Huvuddelen av området består av en större avjämnad gräsbevuxen yta (tidigare skogsmark). Bebyggelsen väster om den nya lokalgatan ligger inom skogsmark.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet. Jordlagren består i huvudsak av morän. Skyttorp ligger inom normalriskområde för radon enligt en översiktlig utredning.

Bebyggelse (kartbeteckningar med fet stil)

Inom planområdet finns två bostadshus, två byggnader som inrymmer bilserviceverksamheten.

Den nya bebyggelsen grupperas i huvudsak kring en gatuslinga med två anslutningar mot Snickar-Anders väg. Sammantaget kan genom planförslaget cirka 40 nya lägenheter tillskapas. Inom planområdet föreslås en blandad bebyggelse i form av radhus och kedjehus i två våningar och lägenheter i enplanshus (se illustrationsplanen) (**B**). Inom fastigheten Tensta-Åsby 4:87 bedrivs för närvarande en mindre hantverksrörelse. Planbestämmelserna utformas så att denna rörelse kan fortsätta, men det förutsätts då att de närboende (**BJ**).

Hur stor del av marken som får bebyggas regleras i procent av tomtytan. Tomtstorlekar och eventuell möjlighet till delning av tomter regleras också i bestämmelserna (e,-e).

Placering av nya byggnaderna regleras i placeringsbestämmelserna (p,-p).

Utformning, hushöjd, nockhöjd (meter i romb) mm regleras i detaljplanen (I,II, v,,-fril).

Centralt i planområdet kommer ett område att reserveras för lek (**lek**). I områdets västra del reserveras ett område (korsmarkerat) för parkering (främst avsett för området med envåningslägenheter). Området kan även inrymma en byggnad som kan fungera som gemensamt hämtställe för avfall.

Sociala förhållanden

Skyttorp domineras av villabebyggelse. Mot den bakgrunden skulle ett tillskott av tätare bebyggelse som kedjehus och radhus kunna vara ett intressant alternativ. Envåningslägenheterna bör kunna bli ett alternativ för äldre/seniorer som vill ändra sin nuvarande boenform.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Skyttorps skola, med låg och mellanstadium, ligger cirka 900 meter öster om planområdet. Förskola finns vid Moränvägen cirka 250 meter norr om området.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i form av en bensinstation vid väg 290.

Utbyggnaden av området bör kunna öka möjligheterna att etablera viss service inom Skyttorp.

Friytör

Lek och rekreation

Det finns goda möjligheter att tillgodose lekmöjligheterna inom den del av planområdet som avsatts för lekändamål (**lek**) samt inom tomterna. Skogsmarken väster om Vikstavägen kan nås via den före detta banvallen för torvtransporter som ansluter till naturområdet i planområdets södra del.

Naturmiljö

Den nya bebyggelsen inramas av skogsidåer i söder och väster.

Områdena redovisas som ”**Natur**” i planen och avsikten med detta är att bibehålla naturmarkskaraktären.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet inramas av Vikstavägen, Knyppplanvägen och Snickar-Anders väg. Vikstavägen binder ihop Skyttorps västra och östra delar samtidigt som den nyttjas för genomfartstrafik. Knyppplanvägen används som infartsgata för de delar av samhället som ligger väster om järnvägen. Snickar-Anders väg som numera är en återvändsgata betjänar ett mindre antal fastigheter. Gång-och cykelvägen intill Knyppplanvägens östra sida leder via tunnel under Vikstavägen till gång-och cykelstråk som förbinder samhällets västra och östra delar (leder bland annat fram till Skyttorps skola). För att förbättra tillgängligheten till befintligt gång- och cykelsystem (som bland annat fungerar som skolväg) skall en gång-och cykelförbindelse anläggas i sydlig riktning från lokalgatan (**Lokalgata**) via naturmarksstråket och mot tunneln under Vikstavägen.

Kollektivtrafik

Pendeltågsstationen, som ligger cirka 350 meter öster om programområdet, erbjuder täta förbindelser med bland annat Uppsala via Upptåget respektive buss 823.

Parkering, angöring och utfart

Parkering får ske på tomtmark. Vid friliggande småhusbebyggelse och kedjehus inryms två bilplatser på respektive tomt. För radhusen och envåningshusen gäller kommunens parkeringsnorm vilket innebär minst 1.1 bilplatser per lägenhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Den nya bebyggelsen skall i största möjliga utsträckning ta hand om dagvatten genom infiltration på tomtmark. Dagvattnet från gatumark kommer att ledas till naturmarken i söder. Eventuellt kan ett fördröjningsmagasin (damm) behöva anläggas.

Värmeförsörjning

Den nya bebyggelsen bör värmeförsörjas med ett vattenburet system som medger att alternativa energilag kan användas för värmeförsörjningen.

El

Skyttorp ingår i Björklinge elverks distributionsområde.

Avfall

De nya fastigheterna inom området skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad och lätt tillgänglig för hämtfordon. En gemensam källsorteringsbyggnad får efter särskild prövning uppföras inom naturmarken i väster (i anslutning till gatan) eller inom parkeringsplatsen i planområdets västra del. I samband med utbyggnaden bör samråd ske med VA- och avfallskontoret..

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras på ett avstånd mellan 200-400 meter från järnvägen. Mellan det nya bostadsområdet och järnvägen ligger industribyggnader som i viss mån fungerar som en "bullerskärm". Trafiken på Knyppplanvägen och Vikstavägen medför även en viss bullerpåverkan på området. På de mest bullerexponerade delarna av planen, mot Knyppplanvägen och järnvägen respektive mot Vikstavägen föreslås endast uthus och förråd få uppföras.

Industribyggnaderna öster om Knyppplanvägen används för närvarande som lagerlokaler. Enligt bestämmelserna i gällande plan får fastigheten "användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Bestämmelsen om uthus och förråd kan även i detta fall ge viss skyddseffekt. Om betydande bullerproblem uppstår i framtiden finns goda möjligheter att minska bullerstörningarna med plank etc.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms –bland annat mot bakgrund av att föreslagen bebyggelse ligger intill befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk – vara förenligt med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

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.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

Planen medför följande:

- Innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten.
- Påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning.
- Goda möjligheter till pendling med tåg finns. Stationen ligger cirka 300-400 m öster om planområdet.
- Utbyggnaden ökar möjligheterna att vidmakthålla och bygga ut offentlig och kommersiell service i Skyttorp.

Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något 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

Rubrikerna placeras i varje plan i sådan ordning att den viktigaste konsekvensen kommer först etc.

Vegetation

Huvuddelen av planområdet är öppen mark – före detta skogsmark – som är gräsbevuxen. I områdets västra del kommer skogen att behöva glesas ut i samband med utbyggnaden.

Klimat

Solinstrålning

Det nya bostadsområdet har ett gynnsamt läge solmässigt och kommer inte att skugga omgivande bebyggelse.

Vindar

Väster och söder om bostadsområdet finns skogspartier – som redovisas som Natur i planen – som skyddar från vindar från dessa riktningar.

Trafik

Säkerhet

En utbyggnad enligt planförslaget medför ökad trafik. Säkerhets- och kapacitetsmässigt bedöms Snickar-Anders Väg, Knyppplanvägen och Vikstavägen – med separerade gång- och cykelvägar – ha goda förutsättningar att klara trafikökningen.

Hälsa

Buller

Trafikbullret som alstras från det nya bostadsområdet bedöms ha

underordnad betydelse.

Luft

Kallstartande bilar i området kan ge en vis föroreningsökning. Användning av motorvärmare kan minska olägenheterna.

Bebyggelsens uppvärmning kan medföra ökade luftföroreningar. Om till exempel braskaminer installeras finns det risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter för omgivningen.

Stadsbild

Bostadsområdet kommer med sin skala att knyta an till omgivande bebyggelsemiljö

Dagvatten

Dagvattnet skall tas om hand lokalt. Eventuellt kan ett fördröjningsmagasin (damm) behöva anläggas inom naturmarken i planområdets södra del.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Byggherren med konsult har bidragit med underlag till detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008, reviderad i juni 2008. Revideringen avser en kompletterande planbestämmelse om störningsskydd (plank).

Christina Gortcheva
tf planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2001-03-29
- utställning 2001-07-12
- utställning 2008-04-17

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-06-12
2008-07-11

Detaljplan för
Tensta-Åsby 4:84 m fl
Skyttorp, Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Utställningen beräknas vara genomförd under våren 2008. Därefter kan planen antas och byggstart kan förväntas ske under hösten 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet kommer att genomföras på privat initiativ

Huvudmannaskap

Skyttorps vägförening kommer att vara huvudman för allmän platsmark – lokalgatan och naturområdet inklusive gång- och cykelvägen – inom detaljplanen. För att genomföra detta krävs en för rättning.

Avtal

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall vara tecknat innan detaljplanen antas. Avtalet skall också reglera hur kommunens tomter skall hanteras i exploateringen. Dessutom skall ett avtal upprättas för att reglera överlåtelsen av den del av Tensta-Åsby 34:1 som utlagts som Natur.

De förändringar som berör fastigheten Tensta-Åsby 4:87 bör också regleras i ett avtal med kommunen. Det gäller dels ett område på cirka 460 kvadratmeter öster om fastigheten – del av Tensta-Åsby 4:86 – som föreslås fogas till tomten och dels ett område på cirka 40 kvadratmeter närmast Knyppplanvägen som enligt planförslaget ingår i gatumark.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Planbestämmelser med tomtstorlekar respektive antal fastigheter reglerar detta. Därutöver

krävs fastighetsbildningsåtgärder som följd av de förändringar av markanvändningen som berör fastigheterna Tensta-Åsby 4:86 och 4:87.

Gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för att reglera till exempel skötsel och drift av en gemensam lekyta och hämtställe för avfall.

EKONOMI

Planekonomi

Det ekonomiska ansvaret för projektet åvilar i första hand ägaren till Tensta-Åsby 4:84. Övriga fastighetsägare ansvarar för kostnaderna i samband med genomförandet på respektive fastighet. De ekonomiska frågorna regleras sedan i exploateringsavtalet.

Inlösen, ersättning

Kommunen har för avsikt att lösa in de delar av planen som är allmän platsmark – gatumark och naturmark.

TEKNIK

Vattenledning

I samband med exploateringen erfordras en ny anslutningspunkt för vattenledningen som leder till fritidsområdet Örkälla (ledningen genomkorsar planområdet).

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Innan bebyggelsen detaljprojekteras bör en geoteknisk utredning göras.

I samband med detta bör även frågan om markföroreningar studeras. Detta gäller särskilt bilverkstadsområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008, reviderad i juni 2008. Revideringen avser en kompletterande planbestämmelse om störningsskydd (plank).

Christina Gortcheva
stadsbyggnadsdirektör

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2001-03-29
- utställning 2001-07-12
- utställning 2008-04-17

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-06-12

2008-07-11