

Diarienummer:
2008/20009-1

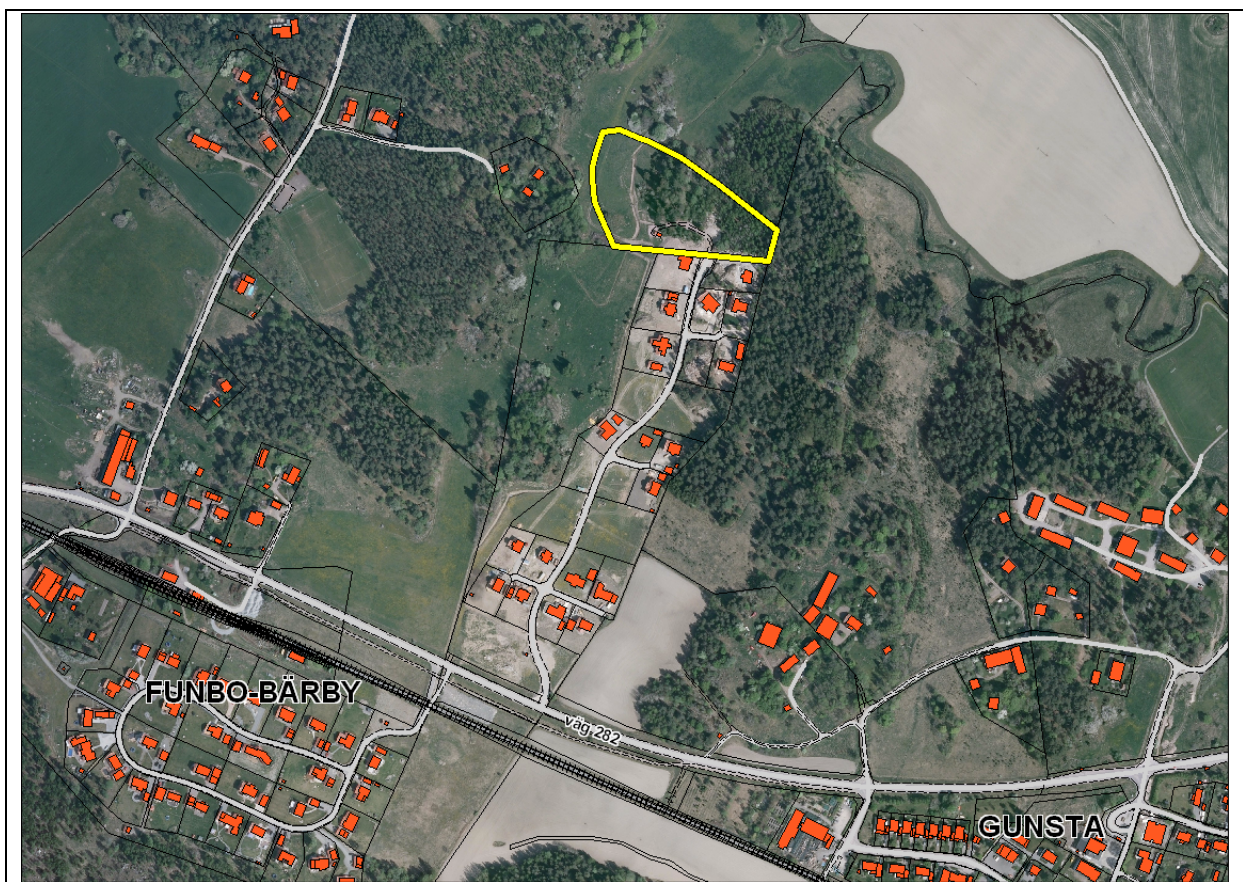
Detaljplan för Ärnevi del II, Funbo

Uppsala kommun



Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2009-12-12



Handläggare: Jessica Nyström, jessica.nystrom@ uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 36

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Hemsida: www. uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	2
HANDLINGAR	2
<i>Planhandling</i>	2
<i>Övriga handlingar</i>	2
<i>Läshänvisningar</i>	2
PLANENS SYFTE	2
PLANDATA	2
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
<i>Planer och program</i>	2
PLANENS INNEHÅLL	3
<i>Bebyggelse</i>	3
<i>Sociala förhållanden</i>	4
<i>Offentlig service</i>	4
<i>Kommersiell service</i>	4
<i>Trafik och trafiksäkerhet</i>	4
<i>Friytor</i>	5
<i>Teknisk försörjning</i>	5
GEMENSAMHETSANLÄGGNING	5
BARNKONVENTIONEN	5
KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	6
MILJÖKONSEKVENSER	6
<i>Trafik</i>	6
<i>Landskap</i>	6
<i>Vegetation</i>	6
<i>Natur</i>	6
<i>Hälsa</i>	6
GENOMFÖRANDE	7
<i>Avtal</i>	7
<i>Tidplan</i>	7
<i>Ansvarsfördelning</i>	7
<i>Genomförandetid</i>	7
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm</i>	7
<i>Planekonomi</i>	7
<i>Tekniska utredningar</i>	7
<i>Arkeologi</i>	7
MEDVERKANDE I PROJEKTET	8

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Samrådslista
Fastighetsförteckning
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2009-06-11.

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, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Syftet är att undersöka möjligheten för ny bebyggelse med ett mindre antal småhus i förlängning av befintligt detaljplanelagt bostadsområde Ärnevi, Funbo.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet är beläget vid Gunsta, ca 10 km öster om Uppsala centrum, ca 5 km från E4:an. Området ligger i förlängningen av villaområdet Ärnevi, Funbo.

Areal

Planområdets areal är ca 1,45 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gråmunkehöga 5:5 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan 2006 för kommunen utpekade området som bevarandevärde för naturvård och kulturmiljö. Föreslaget planområde ligger i direkt förlängning till utpekade bebyggelseområde B1. ÖP2006 anger området som del av ett kommunalt kulturmiljöområde U26. Området är ett svagt kuperat odlingslandskap med låga skogsklädda partier och mindre moränbackar till vilka byarna och

fornlämningarna är lokaliserade. Planområdet gränsar till Lillån med strand-skydd på 100 meter.

Planområdet ingår i område för Fördjupad översiktsplan för Funbo som varit ute på samråd fram till den 31 mars 2009. I Fördjupad översiktsplan för Funbo utpekas planområdet som nytt bebyggelseområde. Om planerna med utbyggnad i Funbo sker enligt intentionerna kommer området få en bättre kollektivtrafik och ett bättre serviceutbud.

Närområdet har rika mängder fornlämningar. En arkeologisk förundersökning gjordes i samband med framtagande av detaljplan för Ärnevi- Funbo. Tomtgränserna i ovan nämnda detaljplan är anpassade efter bebyggelselämningar som hittades vid förundersökningen.

Efter undersökningar gjorda av kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen bedöms det aktuella detaljplaneförslaget kunna genomföras utan hinder av bestämmelserna i kulturminneslagen. Om man under projekteringen av området påträffar eller misstänker förekomst av fornlämningar skall detta anmälas till Länsstyrelsen.

Detaljplaner

Planområdet är icke detaljplanelagd mark.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2008-07-01 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att med enkelt planförfarande pröva förutsättningarna för att upprätta detaljplan enligt sökandes önskemål.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse

B
e₁, e₂

v₁, p₁
p₂

Planområdet planeras att bebyggas med ca 8 friliggande enbostadshus. Tomterna ska vara minst 1 200 kvm stora, största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Detaljplanen låser inte husens utseende i detalj men anger att husen ska ha en placering, utformning och ett utseende som anknyter till lantlig bebyggelsetradition. Endast ett enbostadshus per fastighet får uppföras. Takbeläggningen skall vara tegelröda takpannor.

II

Husen får vara två våningar höga och ha en högsta höjd upp till taknock på 8 meter. Låga och breda hus med dominerande tak är svåra att anpassa till kulturlandskapet. Färgsättningen är mycket viktig, särskilt på landet, men går inte att reglera med planbestämmelser. Det är dock av stor vikt att de som bygger informeras om vilka fasadfärger som är lämpliga för att anpassa området till omgivande kulturlandskap.

Plats ges i planen för möjlighet till att anordna miljöstation för sopsortering eller andra tekniska anläggningar.

mark som
ej får be-
byggas

Med hänsyn till de naturliga topografiska förutsättningarna på platsen och de värden som är knutna till denna, föreslås den kulle som finns inom planområdet utgöra mark som ej får bebyggas. Kullen utgör ett stöd för den nya föreslagna bebyggelsen som placeras ut mot det öppna landskapet.

Sociala förhållanden

Funboområdet är ett omtyckt område att bo i. Vackra omgivningar kombinerat med närhet till Uppsala och E4: an gör det attraktivt att bo här och arbeta i Uppsala eller Stockholm. Många tomter har avstyckats de senaste 15-20 åren och flertalet sommarstugor har omvandlats till permanenta bostäder.

Det är positivt för bygden med fler permanentboende men det medför även att behovet av kommunal service ökar.

Offentlig service

I Översiktsplan 2006 för Uppsala Kommun, föreslås Funbostråket ut mot Almunge som nytt bebyggelseområde.

Här finns en stor efterfrågan av bostäder och området har goda förutsättningar för en god kommunal service och kollektivtrafik.

Befintlig offentlig service i närområdet är:

I Gunsta daghem och samlingslokaler.

I Funbo kyrka samt förskoleklass och årskurs 1-3.

I Almunge finns årskurs 4-9.

Funbo IF har en stor idrottsplats vid Vargspåret norr om väg 282.

Kommersiell service

Närmaste större kommersiella centrum finns vid östra infarten till Uppsala (livsmedel, bensin, detaljhandel). Även i Almunge finns service i form av livsmedelshandel.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Planen innehåller ingen allmän gatumark. Alla trafikytor föreslås bli gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Parkering anordnas på varje enskild tomt.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper längs väg 282 på dess södra sida fram till Gunsta. I början av november 2009 beräknas en gång- och cykeltunnel vid Ärnevi under väg 282 vara färdig. Denna gång- och cykeltunnel kommer att öka trafiksäkerheten för de boende i Ärnevi när de ska passera väg 282.

Skolvägar

Förskola och lågstadium ligger vid Funbo kyrka ca 2 km från planområdet längs väg 282.

Kollektivtrafik

Vid väg 282 finns flera busshållplatser.

Angöring och utfart

Planområdet nås via befintlig in-/utfart från väg 282.

Friytor

Lek och rekreation

Områdets läge i lantlig miljö gör att det är nära till områden för lek och motion/rekreation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En gemensam vattentäkt finns i det nya planområdets södra del. En vattenutredning är gjord i samband med den tidigare detaljplaneläggningen av Ärnevi - Funbo, utredningen visar att tillräcklig kapacitet finns i Gunsta reningsverk för att ansluta det aktuella området.

Avlopp för den nya bebyggelsen kommer att kunna anslutas till befintlig avloppsledning för närliggande villaområde, denna ledning går till avloppsreningsverket i Gunsta. Avtal skall skrivas mellan sökande och Uppsala Vatten och Avfall AB angående spillvattenhantering.

En pumpanläggning för avloppsvatten kommer att behövas för tomterna i de lägre delarna av planområdet.

Värmeförsörjning

Varje fastighet får själv ordna sin värmeförsörjning. Lokala energilösningar kan anordnas på mark för gemensamhetsanläggning.

El

Området kan anslutas till det allmänna elnätet.

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. Hämtning skall kunna ske utan backningsrörelse.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

g

Alla trafikytor föreslås bli gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Nytt gemensamhetsområde tillkommer vid anläggning för vattentäkten, för pumpanläggning för avlopp och ev. ett sophus. Här kan även en eventuell komplettering ske med egna energilösningar i form av solfångare, värmepumpar eller liknande.

BARNKONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamrats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. 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 en relativt liten exploatering med villabebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafik

Säkerhet

En utbyggnad av området kommer att innebära att det blir en mindre ökning av antalet bilar på väg 282. Mest märkbart kommer det sannolikt att bli vid utfarten mot 282: an, där befintligt villaområde Ärnevi -Funbo samt villaområdet Bärby hage har sina utfarter på var sida om väg 282.

Landskap

Ett mindre antal småhus kommer att placeras i skogsmark och till viss del på åkermark. Placering av ny bebyggelse bör ta hänsyn till topografien i området. Det är viktigt att den nya bebyggelsen förankras på ett bra sätt i landskapet.

Vegetation

En del avverkning kommer sannolikt att ske inom planområdet då en del av tomtarna ligger i skogsmark. Där det finns möjlighet bör träd sparas för att skapa trevliga boendemiljöer.

Natur

Planområdet ligger inom område med allmänna objekt med höga naturvärden. Området med höga naturvärden sträcker sig längsmed Lillåns dalgång.

Det har framkommit att det inom planområdet förekommer en rödlistad samt ett antal sällsynta fjärilsarter som kan komma att påverkas av den föreslagna exploateringen. Då exploateringen är ett relativt litet tillskott av småhus anses det inte kunna leda till en betydande miljöpåverkan, då det finns gott om likvärdiga habitat i närområdet.

Hälsa

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.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Ett avtal skall upprättas mellan sökanden och Uppsala Vatten AB angående spillvattenhantering.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnden under hösten 2009. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Ansvarsfördelning

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

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Markägaren avser att stycka av småhustomter och försälja dem.

Exploatören har ansvar för att finansiera samtliga åtgärder inom planområdet såsom anslutningar, infarter, vatten och avloppsledningar, vattenförsörjning, avloppsanläggning och andra gemensamma ytor.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planområdet planläggs som kvartersmark.

Fastighetsägarna inom planområdet skall vara delägare i gemensamhetsanläggning för infartsväg, ledningar och ytor för teknisk försörjning inom planområdet.

Gråmunkehöga ga:1, gemensamhetsanläggning, kommer att behöva omprövas för att anläggningar ska utökas för de nya fastigheterna. Nya anläggningar som kan komma ifråga är utökning av vägnät enligt plan, pumpstation för avlopp, vattentäkt samt utbyggnad av VA- nätet.

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och sökanden.

Tekniska utredningar

Vattenutredning som tidigare gjorts för detaljplan för Ärnevi, Funbo visar att vattentäkten har den kapacitet som erfordras.

Arkeologi

Närområdet har rika mängder fornlämningar. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan hinder av bestämmelserna i kulturminneslagen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret och andra kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2009
rev. i oktober 2009

Revideringar avser:

- En arkeologisk förundersökning kommer ej att krävas inför planens genomförande som tidigare nämnts i samrådshandlingen.s.3
- Gemensamhetsanläggning kommer att omprövas för de nya fastigheterna.sid.5& 8
- Avtal skall upprättas angående spillvattenhantering mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och sökande. Sid.8
- Gång- och cykeltunnel under väg 282 kommer att färdigställas i början av november.sid.4
- Tillägg av beskrivning av kulturmiljöområde U26.sid 2 samt naturvärden s.6
- Motiverig till mark som ej får bebyggas enligt plankartan.s.3
- Bestämmelsen ”Friliggande” i plankartan utgår pga. dubbelreglering.
- Bestämmelsen P1 Endast ett enbostadshus per fastighet tillkommer.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Jessica Nyström
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande:	2009-11-12
Laga kraft	2009-12-12