

Diarienummer
PLA 2012-020146

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

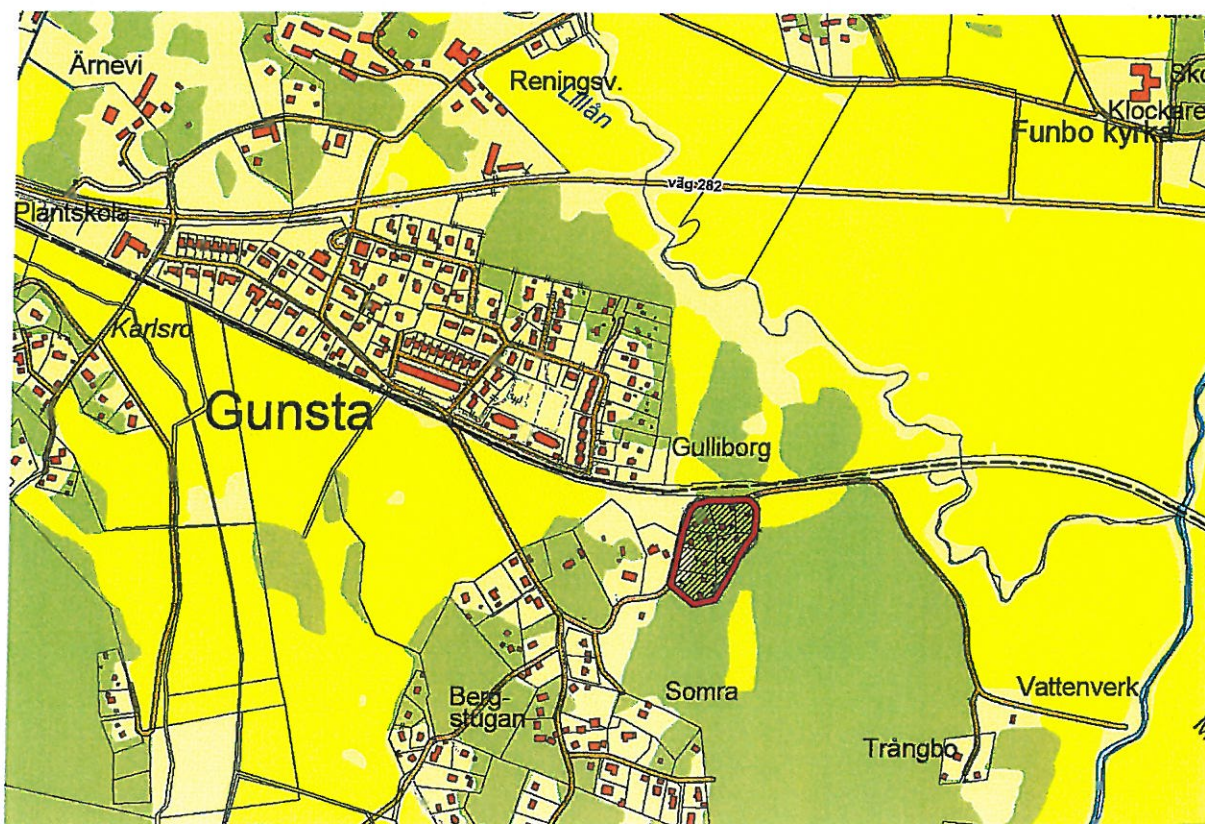
Detaljplan för Gunsta 1:109 m.fl.

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

HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSE	2
MILJÖBALKEN (MB)	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	3
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Fördjupad översiktsplan	4
Detaljplaner och områdesbestämmelser	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
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
PLANENS GENOMFÖRANDE	7
Organisatoriska åtgärder	7
Tekniska åtgärder	8
Ekonomiska åtgärder	9
Fastighetsrättsliga åtgärder	9
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	9
PLANENS KONSEKVENSER	9
Nollalternativ	9
Miljöaspekter	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	10
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 t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra permanentboende i enbostadshus.

UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSE

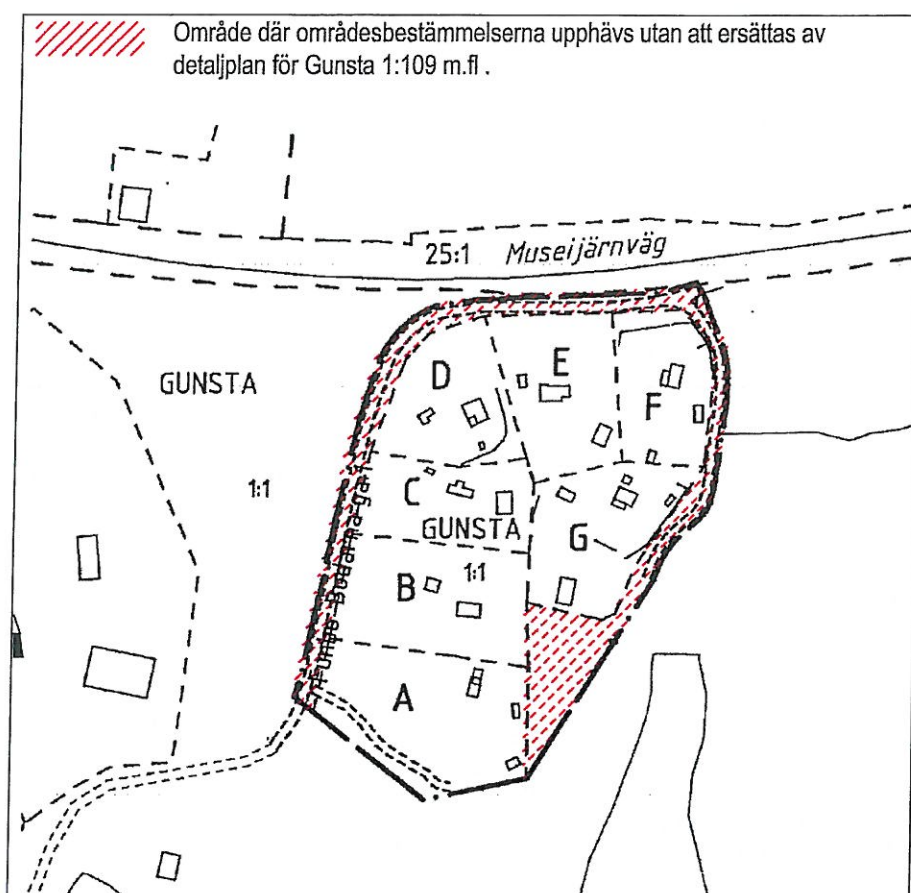
Planen ersätter områdesbestämmelse OB AL 3 (Aktbeteckning 0380-P2001/25). För att planarbetet inte ska bli onödigt komplicerat hamnar mindre delar av bestämmelsen utanför plangränsen. Dessa delar av områdesbestämmelsen upphävs tillsammans med de delar av områdesbestämmelsen som ersätts av detaljplanen. De delar av områdesbestämmelsen som inte ersätts av detaljplanen men som också upphävs utgörs av:

- En gemensamhetsanläggning för den väg på fastigheten Gunsta 1:1 som matar trafik till planområdet och vattenverket sydost om planområdet inklusive en smal remsa mark vid sidan av vägen.
- En tillfartsväg med avtalsservitut till de i planen ingående fastigheterna Gunsta 1:113 och 1:114.
- En liten yta naturmark på Gunsta 1:1.

Avsikten med områdesbestämmelsen var endast att begränsa byggrätten för att förhindra permanentbosättning. De delar av områdesbestämmelsen som inte ingår i detaljplanen saknar betydelse för bestämmelsens syfte. Upphävandet av dessa delar bedöms vara av sådant ringa intresse att det rent formellt kan hantearas i denna planhandling.

Inom områdesbestämmelsen, utanför det område som planläggs, finns på fastigheten Gunsta 1:1 en gemensamhetsanläggning, som sköts av en vägsamfällighet (fram till Gunsta 1:113), samt ett servitut till Gunsta 1:114 och östra halvan av Gunsta 1:109. Inom områdesbestämmelsen, utanför det område som nu planläggs, finns även en ledningsrätt för den nya VA-ledningen mot Almunge, som sammanfaller med gemensamhetsanläggningen för väg.

Upphävandet av områdesbestämmelsen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser bortsett från de begränsningar i byggrätt som områdesbestämmelsen innehåller. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter påverkas inte av upphävandet.



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,

lokalt eller känsliga mark- och vattenområden. Några fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

- inte påverkar några områden värdefulla för rekreation och friluftsliv.
- inte berör områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- inte leder till några ökade störningar på omgivningen och omvänt, omgivningen medför inga störningar på planområdet.
- inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Gunsta 1:109 m fl inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-09-24 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom det i ÖP 2010 utpekade större nya utvecklingsstråket längs väg 282.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger strax öster om det i fördjupad översiktsplan för Funbo utpekade större området för tätortsutveckling.

I fördjupad översiktsplan för Funbo finns ett utredningsområde markerat för en eventuell ny lokal vägförbindelse mellan Gunsta och Marielund. Det är ett utredningsområde som ligger både söder och norr om museijärnvägen "Lennakatten" som alternativa möjligheter för att i framtiden kunna förbinda dessa platser med varandra.

Den eventuella framtida vägförbindelsen kommer att kräva en ny detaljplan för att kunna genomföras. Då kan även fastigheterna närmast järnvägen komma att påverkas.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är planlagt med områdesbestämmelse (OB AL 3) från 2001. Den reglerar att:

- endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas, att dess bruksarea inte får överstiga 60 kvm.
- att gäststugor och andra uthus får ha en sammanlagd bruksarea om högst 60 kvm i vilka källare och vind inte får inredas.
- fritidshustomt inte får vara mindre än 1 100 kvm.

Syftet med områdesbestämmelsen är att begränsa byggrätten och därmed förhindra permanentbosättning. Områdesbestämmelsen grundades på att den då

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

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR 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.

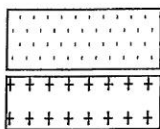
Bebyggelse och gestaltning

B, p₁, e₁

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.

Närmaste större kommersiella centrum finns vid östra infarten till Uppsala. Även i Almunge finns service i form av livsmedelshandel. I Gunsta finns en närlivsbutik, en pizzeria och en plantskola.

Friytor

Förutsättningar

Planområdet ligger inom närrekreationsmark för Uppsala kommuns tätorter enligt inventering från 1989. Området ligger i lantlig miljö med natur gränsande till planen. Trehörningen med omgivning erbjuder höga rekreativvärden.

Sociala förhållanden

Förutsättningar

Vackra omgivningar i kombination med närhet till Uppsala och E4 gör Funbo till ett populärt område att bo i. Många tomter har styckats de senaste 20 åren och flertalet sommarstugor har omvandlats till permanentbostäder. Det är positivt för bygden med fler permanentboende men det medför också ett ökat behov av kommunal service.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Inom större delen av planområdet ligger berget i dagen eller överlagras av mycket tunt moräntäcke. I mindre delar av planområdet återfinns glaciallera.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planen innehåller ingen allmän gatumark. Planområdet nås via befintlig in/utfart från väg 282 i Gunsta på gata med enskild huvudman. Ingen kommunal gata finns mellan väg 282 och planområdet.

En gång- och cykelväg löper på södra sidan av väg 282.

Vid väg 282 finns flera busshållplatser med trafik mot Uppsala och mot Almunge/Knutby.

När utbyggnaden av Funbo sker kommer området att få en bättre kollektivtrafik och ett bättre serviceutbud.

Förändringar

Trafiken till och från planområdet löses på samma sätt som idag.

Buller

Förutsättningar

En bullerutredning har tagits fram för Gunsta. Ingen åtgärd krävs för detta område.

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 tomter 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.

Byggherren har ansvar för att finansiera samtliga åtgärder inom planområdet såsom anslutningar, infarter, vatten- och avloppsledningar.

Byggherren ansvarar för byggnation av VA-ledningar fram till anslutningspunkt i befintligt nät som ligger norr om järnvägen (i Skråttvägen) eller alternativ anslutningspunkt.

Avtal

Avtal ska upprättas mellan byggherre och Uppsala Vatten AB i samband med anslutning till kommunalt VA.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Arkeologi

Markägaren bekostar eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

I dagsläget är det inte aktuellt att planområdet ska ingå i Uppsala Vattens verksamhetsområde för VA. Respektive fastighetsägare kan med avtal ansluta sig till det allmänna VA-nätet som ligger norr om järnvägen (i Skråttvägen). Det innebär bland annat pumpning och tryckning av en ledning under järnvägen.

Ett annat alternativ är att invänta kommande planläggning av fastigheterna Gunsta 1:1, del av Ärnevi 2:14 samt Gunsta 1:2. När dessa nya detaljplaner genomförs kan det bli möjligt att ansluta med VA till dessa områden söder om järnvägen.

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. När befintliga fastigheter omvandlas till permanentboende så kan belastningen öka och en förstärkning och en eventuell flytt/förändring av anläggningen bekostas av exploitören.

De kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Byggherren skall kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Planen kan medföra att två nya bostadshus med garage och uppställningsplats för bil tillkommer på styckade tomter. Dessutom möjliggör planen att fyra befintliga fritidshus kan omvandlas till permanentboende.

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/miljökvalitetsnormerna 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 bygggrätten. 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.

Miljö och hälsa. Sociala aspekter

Området består idag av tre permanentbostäder och några sommarstugor. Jämfört med nollalternativet innebär förslaget att ytterligare permanentbostäder kan tillkomma och därmed en förbättrad VA-situation vid anslutning till kommunalt avlopp. Uppvärmningssystem kan medföra ökade luftföroreningar. Vid installation av braskaminer finns risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter för omgivningen.

Sociala aspekter. Barnkonventionen

Tryggheten kan också öka något med möjlighet till fler permanentbostäder i området. Området har bra förutsättningar att utgöra en god uppväxtmiljö för barn.

Vegetation

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Planen är förenlig med kommunens översiktsplan och MB 2, 4 och 5 kap.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i januari 2014



Ulla-Britt Wickström
Planeringschef



Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-11-15
- granskning 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 miljö-överdomstolen, 2016-07-11, att inte ge prövningstillstånd.