

PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till utöka byggrätten för fastigheterna Salnecke 7:10 och 7:11 genom justering av "prickmark" (mark som inte får bebyggas).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Salnecke, Örsundsbro, ca 140 m norr om Uppsalavägen. Planområdet begränsas av Bergsvägen i väster, naturmark i norr, en privatägd fastighet i öster samt Skogsvägen i söder.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2 900 m².

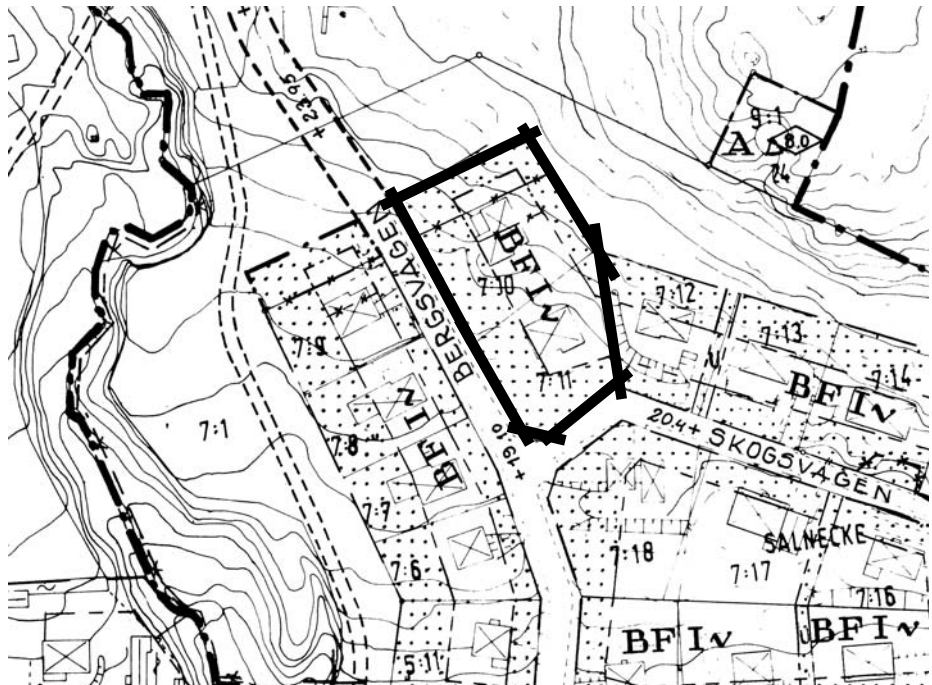
Markägförhållanden

Inom planområdet finns två privatägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För fastigheterna Salnecke 7:10 och 7:11 redovisar gällande detaljplan, fastställd 1977-03-31, bostadsändamål med ca 14 m byggförbud, s.k. förgårdsmark, mot Bergsvägen. Högst en fjärdedel av fastigheten tillåts bebyggas. Endast en friliggande huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras på respektive fastighet. Huvudbyggnad tillåts uppföras i högst en våning och maximal byggnadshöjd är 5,6 m.



Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2004-03-23 § 89.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation Terrängen öster och norr om planområdet utgörs av ett kraftigt bergsparti, vilket till största delen är skogbevuxet. Området påverkas ej av denna detaljplan.

Geotekniska förhållanden Marken inom planområdet bedöms som byggbar då fastigheterna är bebyggda.

Radon Radonsäkert byggande ska tillämpas. Radonhalten ska efter om och tillbyggnad ej överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder Fastigheterna är bebyggda med huvudbyggnad i en våning.



Plankartan medger friliggande bostadshus i maximalt en våning.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 m, vilket möjliggör suterränglösning. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus, garage eller dylikt är 3,0 m.

Byggnadsarean är begränsad till 25 % av fastighetsarean.

En huvudbyggnad och ett uthus, garage eller dylikt tillåts uppföras på respektive fastighet.

Vind tillåts inredas.

Fastigheterna inom planområdet inramas av mark som inte får bebyg-

gas, s.k. förgårdsmark. Förgårdsmarken utmed Bergsvägen, som är ca 14 m i gällande detaljplan, minskas till 10 m. Förgårdsmarken mot Skogsvägen, som varierar mellan 8-14 m i gällande detaljplan, minskas till 6 m.

Balkong tillåts byggas ut maximalt 2 meter över pricken. På balkong över pricken får ej väggar uppföras t.ex. genom inglasning.

Där förgårdsmark saknas gäller att huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomgräns samt att uthus, garage eller dylikt skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns.

Konsekvenser

Önskemål att bygga till bostadshuset på Salnecke 7:11 har inkommit till kommunen. Förslaget visar bl.a. på en tillbyggnad på 6 m mot Bergsvägen. Förslaget strider således mot gällande detaljplan.

En tillbyggnad mot Bergsvägen medför att utsikten söderut från fastigheten Salnecke 7:10 försämras. Konsekvenserna för utsikten har därför studerats från husets entré samt vardagsrummets fönster.

En utbyggnad på Salnecke 7:11 på 4 respektive 6 m mot Bergsvägen medför följande konsekvenser för utsikten från fastigheten Salnecke 7:10.



Illustrationen visar att en utbyggnad på 4 m mot Bergsvägen medför att del av utsikten bibehålls. Nedan illustreras även konsekvensen för utsikten från vardagsrummet.



Med ovanstående studie kan en utbyggnad på 4 m accepteras. En utbyggnad på 6 m anses förstöra utsikten från fastigheten Salnecke 7:10 i alltför stor utsträckning.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsfastigheter nås via markplan.

Frågor beträffande handikappanpassning och tillgänglighet hanteras i samband med bygganmälan.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Bergsvägen som ansluter till Uppsalavägen i söder.

Kollektivtrafik

Upplands lokaltrafik, linje 804, kör mellan Enköping och Uppsala. Busshållplatser finns vid Örsundsbro centrum samt vid Salnecke, öster om planområdet. Närmaste hållplats ligger ca 900 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark genom markparkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (va)

Fastigheterna va-försörjs med kommunala ledningar i Bergsvägen.

Värme

Fastigheterna värms upp med enskilda system.

El Fastigheterna är el-anslutna.

Avfall Konventionell avfallshantering förutsätts, d.v.s. samma som idag.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan Detaljplanen bedrivs med enkelt planförfarande.

Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut.

2004-05-05 - MBN, beslut om samråd

2004-05-07 - 2004-05-24 - Samråd

2004-06-15 - MBN, beslut om antagande

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter justeringen av miljö- och byggnadsnämndens protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt