

KONSTYTILLÄGGET	
Planavdelningen	
Ink.	90. 07. 03
	2024-4279-90
	2024-4312-90
	2024-4325-90

DETALJPLAN FÖR  
SÖDRA GOTTSUNDA  
GOTTSUNDA KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

Dp 84 H

90. 03. 12

*F 1990:142*

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1989-93 förutsätter att produktionen av 200 lägenheter påbörjas i s:a Gottsunda år 1989. Planarbetet drivs därför med målsättningen att kommunfullmäktige skall kunna anta planen senast under fjärde kvartalet 1989. Samråd har genomförts under november-december 1988 följt av en första utställning av förslaget under april-maj 1989.

Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar, vägar, fjärrvärme samt anläggningar för elförsörjning kan påbörjas omgående när antagandebeslutet vunnit laga kraft. För att vinna tid förutsättes att utredningar och förprojektering för dessa anläggningar sker parallellt med slutbehandlingen av planförslaget.

#### Ägoförhållanden

Med undantag av tre tomter för fritidsbebyggelse äger kommunen all mark vad avser nybebyggelseområdet. Förhandlingar om ett övertagande av resterande arealer har påbörjats.

Inom förnyelseområdet är marken till största delen indelad i tomter som ägs av enskilda personer eller exploateringsbolag.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för anläggningarna inom allmän mark och svarar för en utbyggnad av dessa.

Utbyggnaden av ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme och elförsörjning påbörjas i nybyggnadsområdet för att i direkt följd fortsätta i förnyelseområdet.

Parkanläggningarna för planområdet som helhet avser dels iordningställning av naturmarksområden dels anläggningar för sportändamål i Gottsundagipen. De sistnämnda åtgärderna avser att tillgodose ett behov utöver det aktuella planområdet, varför finansieringen delvis sker med andra medel än exploateringsintäkter.

Kvartersmarken inom nybyggnadsområdet har fördelats till två bostadsproducenter. Fastighetsnämnden beslutar om fördelningen varefter försäljningsavtal upprättas som reglerar såväl ekonomiska som administrativa frågor.

Utbyggnaden i förnyelseområdet sker i enskild regi dvs bostäder med äganderätt. Möjligen kan bostadsrätt bli aktuellt för gruppbebyggelsen i områdets sydvästra del.

I anslutning till fastigheterna 17:2, :3, :5 och :6 finns registrerade fornlämningen nr 489. Prövning enligt kulturminneslagen krävs för att kunna ta byggrätterna i anspråk.

Förekomst av fornlämningar har vid inventering konstaterats för kvartersmarken norr om torget och för norra delen av Gottsundagipen inom planområdet. Innan kvartersmarken tas i anspråk skall området slutgiltigt undersökas.

Området i Gottsundagipen som har betecknats som forn-park kan komma att beröras av anläggningarna för bollplanerna. När detta utretts och en utbyggnad planeras skall kontakt tas med länsstyrelsen för besked om erforderliga undersökningar.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för nybebyggelseområdet har begränsats till 5 år från det planen vunnit laga kraft.

För förnyelseområdet får man räkna med en längre utbyggnadsperiod beroende av den enskilde markägarens intresse av att bygga för egen del eller att avstycka tomter. Genomförandetiden har av den anledningen satts till 10 år med löptid från 1991-12-31.

#### FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Inom förnyelseområdet föreslås för vissa fastigheter, befintliga eller nybildade genom avstyckning, att samverkan skall ske avseende gemensamma behov av tillfarts-väg och servisledningar. För ändamålet skall gemensamhetsanläggningar bildas. Avsikten är att därigenom spara tomtmark och att minimera anläggnings- och driftkostnader för respektive fastighet.

Planekonomi

Erfarenheten från tidigare planarbeten visar att anläggningskostnaderna för vatten- och avloppsledningar samt vägar och fördelningen av dessa på respektive fastighet har varit en av stöttestenarna för att slutföra planläggningen.

Som underlag för detta planarbete har stor möda lagts ner på att få fram nya kostnadskalkyler omfattande såväl nybyggnadsområdet som förnyelseområdet. Resultatet av dessa har sedan ställts i relation till föreslagna utbyggnadsvolymer och ett förslag till fördelning av kostnaderna för de enskilda fastigheterna inom förnyelseområdet redovisas också.

Om den under följande rubriker föreslagna fördelningen av kostnaderna och ett därpå baserat genomförandeavtal mellan kommunen och samtliga fastighetsägare inte går att genomföra måste kostnaderna fördelas enligt gängse regler, d v s uttag av avgifter för gatukostnader och VA-anläggning.

Exploateringskostnader

De beräknade exploateringskostnaderna för planområdet i sin helhet omsluter exklusive mark- och administrationskostnader i 1988 års kostnadsläge totalt 38.0 miljoner kronor, eller specificerat på kostnadslag: vägar 12.0 miljoner kronor, VA 20.8 miljoner kronor, park inklusive en bollplan och parkering 5.2 miljoner kronor.

Fördelning på område respektive byggrätt

Med underlag av beräkningarna har kostnaderna fördelats med 25.8 miljoner kronor på förnyelseområdet och 12.2 miljoner kronor på nybyggnadsområde. I det senare beloppet har då kostnaderna för pumpstation med anslutningsledning samt bollplan och parkeringsplats inräknats.

Fördelningen av kostnaderna på respektive tomt (byggrätt) i förnyelseområdet föreslås ske dels genom uttagande av va-anläggningsavgift för odelbara tomter enligt gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige 1987-03-30 dels genom uttagande av exploateringsavgift för delbara tomter.

Va-anläggningsavgiftens storlek uppgår till 35 000 kronor plus 4 kr per kvm tomtyta vilket sammantaget innebär 45 000 kronor för en fastighet med 2 500 kvm tomtyta. För de fastigheter som är delbara (48 st) föreslås en exploateringsavgift bestående dels av en del för den odelade fastigheten uppgående till samma belopp som va-anläggningsavgiften och dels en del uppgående till 155 000 kronor per nytillkommande tomt. De kommunala tomterna föreslås belastas med 200 000 kronor per tomt. Gruppbebyggelsen föreslås påförd en exploateringsavgift uppgående till 75 000 kronor per storkvarterstomt och 100 000 kronor per tomt vid allmän gata.

Följande kostnadsuttag erhålles:

Ej delbara fastigheter

Va-anläggningsavgifter för 14 fastigheter á 45 000 kr (vid 2 500 kvm) 0.6 milj kr

Delbara fastigheter

48 st exploateringsavgifter á 45 000 kr (vid 2 500 kvm) 2.2 milj kr

86 st exploateringsavgifter á 155 000 kr 13.3 milj kr

Exploateringsavgift för kommunens tomter 31 st á 200 000 kr 6.2 milj kr

Exploateringsavgift för gruppbebyggelse inom storkvarter 32 st á 75 000 kr 2.4 milj kr

Exploateringsavgift för gruppbebyggelse vid allmän gata 16 st á 100 000 kr 1.6 milj kr

Summa 26.3 milj kr

Fastighet som ej är delbar belastas sålunda enligt förslaget med enbart va-anläggningsavgift.

Nybyggnadsområdet ger intäkter och utgifter motsvarande 19.0 respektive 17.2 miljoner kronor inklusive kostnader för mark och administration.

Exploateringsbudgeten för området i sin helhet ger ett beräknat överskott om ca 2 miljoner kronor. Beloppet som är litet i jämförelse med den sammanlagda kostnaden för utbyggnaden av området föreslås reserverat för oförutsedda utgifter.

Vid kommunfullmäktiges beslut, september 1987, avseende översiktsplanen "Nåsten-Hågadal-Vårdsätra" uttalades att Eksätrahöjden om möjligt bör undantas från nybebyggelse. En sådan utveckling minskar intäkterna med cirka 4.4 miljoner kronor utan motsvarande reduktion av anläggningskostnaderna för gator och vatten- och avloppsledningar.

Kostnadsuttag

För ej delbara fastigheter uttas enligt ovan va-anläggningsavgift enligt gällande taxa. Avgiftsskyldighet inträder när va-verket upprättat förbindelsepunkt, d v s när fastigheten har möjlighet att erhålla va-anslutning. Avgiften kan under vissa omständigheter fördelas på årliga inbetalningar under högst tio år.

För fastighet som är delbar föreslås kostnadsuttaget regleras genom upprättande av exploateringsavtal med berörda fastighetsägare. I avtalet skall regleras exploateringsavgiftens storlek, tidpunkten för erläggande av avgift, hur ränta skall beräknas mm. Avgiftsskyldighet för grundavgiften föreslås inträda när va-verket upprättat förbindelsepunkt. För den del av exploateringsavgiften som avser nytillkommande tomter föreslås avgiftsskyldigheten inträda när väg- och va-anläggningarna byggts inom området. Fastighetsägare som så önskar föreslås få vänta med betalning till den dag då byggrätten på nytillkommande tomt skall utnyttjas.

Avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare skall träffas innan planen antas av kommunfullmäktige.

### Fjärrvärme

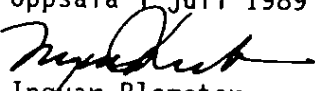
Planområdet ingår i kommunens fjärrvärmeområde. Enligt nuvarande taxa har fastighetsägaren valmöjlighet mellan två typer av aggregat och för anslutningen en avgiftsform med eller utan bonus. För en befintlig villabyggnad innebär valmöjligheten en kostnad av 23 till 36.000 kronor. För en nyproducerad normalstor villabyggnad är motsvarande kostnad 30 till 34.000 kronor. I båda fallen ingår all apparatur, installationer och ledningsdragnings på tomtmark. Fastighetsägaren bestämmer själv när en befintlig helårsbostad skall anslutas till fjärrvärmenätet. Till dess så sker kan befintligt uppvärmningssätt vara i bruk.

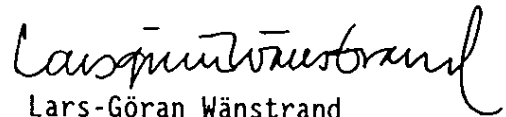
MEDVERKANDE  
VID UPPRÄTTAN-  
DE AV PLANEN

Planen har efter sedvanligt samråd upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Underlag för planarbetet i form av synpunkter, tekniska utredningar och ekonomiska kalkyler har lämnats av kommundelsförvaltningen, fastighetskontoret, gatukontoret och naturvårdsförvaltningen. Skanska och Riksbyggen har bidragit med utredningar och skisser signerade Uppfeldt Wallerstedt Arkitektkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1989

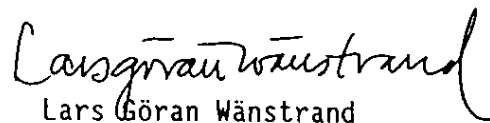
  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Lars-Göran Wänstrand  
stadsplaneingenjör

Vid byggnadsnämndens godkännande av planförslaget 1990-02-08 beslutades att komplettera och förtydliga planhandlingen. Åtgärden är av mindre omfattning och bedöms sakna betydelse för den enskildes möjligheter att ta ställning till planförslaget. Tilläggen har i genomförandebeskrivningen markerats med tvärstreck i marginalen.

Uppsala i februari 1990

  
Ingvar Blomster  
stadsarkitekt

  
Lars-Göran Wänstrand  
stadsplaneingenjör

DP84HA/SBKPLAN

Godkänd av BN för samråd 880929, gm  
Godkänd av BN för utställning 890321, gm  
Godkänd av BN för antagande 900208, gm  
Antagen av KF 900528-29, gm  
LAGA KRAFT 910411 / gm

UPPSALA KOMMUN Plansektionen Dk. 90. 07. 03 2024-0279-90 2024-1312-90 2024-4325-90
---

DETALJPLAN FÖR  
SÖDRA GOTTSUNDA  
GOTTSUNDA KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

Dp 84 H

90. 03. 12

*F 1990:142*

PLANBESKRIVNING

**HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 84 H betecknad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustration samt genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE** Syftet med planläggningen är dels att uppdatera gällande planer som p g a ålder är otidsenliga som underlag för prövning av bygglov, dels att planlägga ett tillskott av bostadsbebyggelse för att därigenom skapa ekonomiska förutsättningar för utbyggnad av kommunal VÅ-försörjning i området.

**PLANDATA** Lägesbestämning, areal

Planområdet är beläget omedelbart öster om Lurbo bro ca 6 km söder om Uppsala centrum. Avgränsningarna utgörs av Vårdsätravägen, södra delen av Hågadalen, stadsdelen Gottsunda och Vårdsätraskogen. Området inrymmer förutom den gamla fritidsbebyggelsen bl a delar av Gottsundagipen och vårdinrättningarna på Eksätrahöjden. Den totala arealen omfattar ca 80 ha.

Ägoförhållanden

Kommunen och enskilda dominerar markinnehavet i området. Under senare år har också fastighets- och byggnadsbolag förvärvat enstaka tomter i fritidsområdet.

Det enskilda markinnehavet omfattar ca 65 tomter, huvudsakligen bebyggda med fritidshus. Insprängt i området finns dock ett litet antal helårsbostäder.

Fritidsbebyggelse, delvis på kommunal mark, finns utmed Gottsundagipen öster om förnyelseområdet. Enligt den nyligen antagna översiktsplanen skall denna bebyggelse lösas in av kommunen.

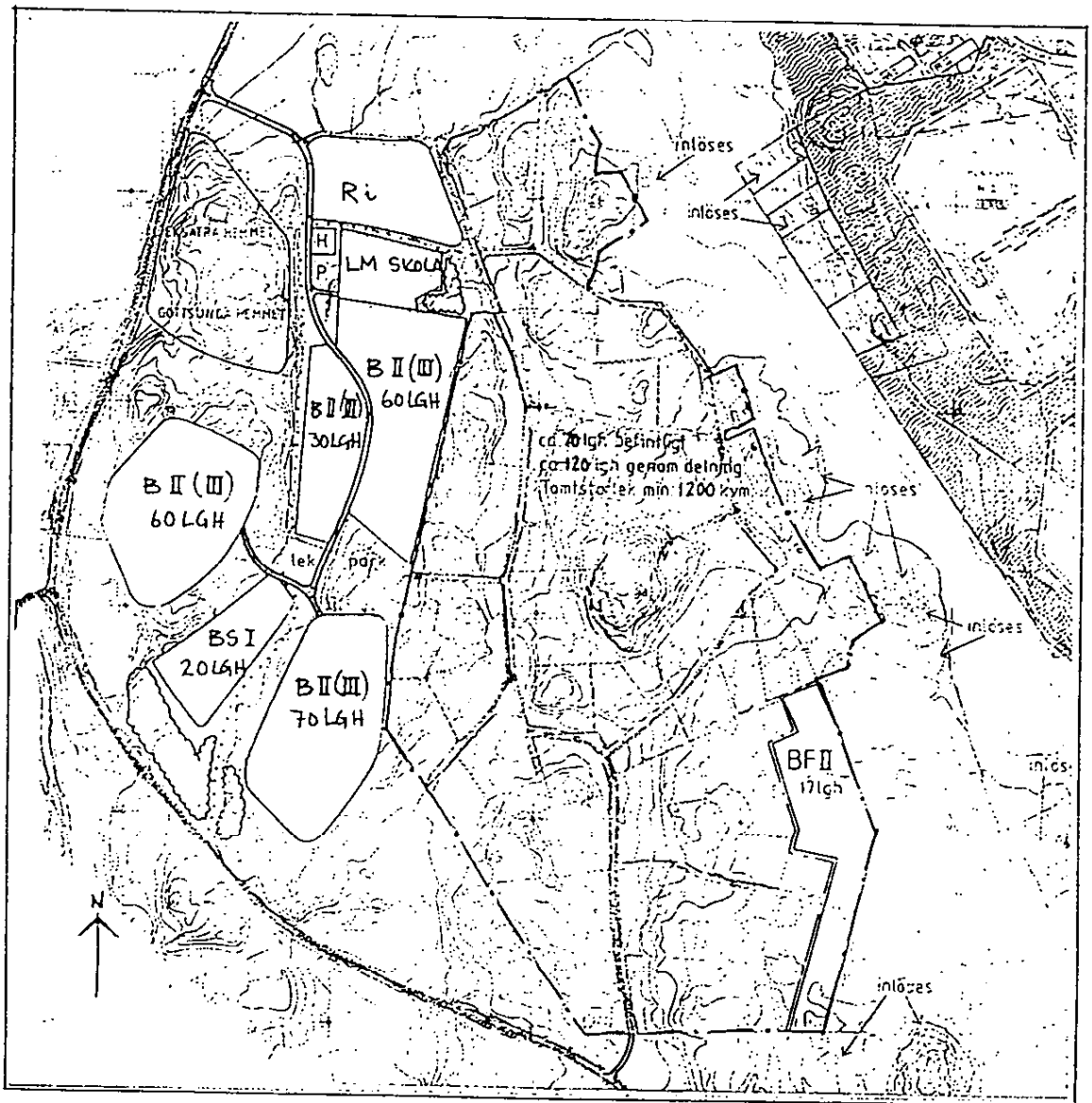
PLANERINGS-  
FÖRUTSÄTT-  
NINGAR

Befintliga planer

Större delen av planområdet saknar detaljplan. Begränsade delar regleras av avstyckningsplaner daterade 1937-07-15 och 1940-06-13 samt byggnadsplan från 1934-04-09. Den sistnämnda planen är f n under prövning för att upphävas.

Översiktliga planer under årens lopp har redovisat ett område utvecklat för boende. Generalplan 69 var sålunda underlag för byggnadsnämndens beslut 1972 att låta upprätta stadsplan för området. Efter en lång beredning presenterades också ett planförslag 1979, men detta fullföljdes aldrig bland annat på grund av svårigheter att finansiera ett genomförande.

Den i september 1987 antagna översiktsplanen för Nästen-Hågadalen-Vårdsätra redovisar en varsam förtätning av nuvarande S:a Gottsunda samt väster därom ett område för nybebyggelse. Området bedömdes rymma totalt ca 240 lägenheter i flerbostadshus och ca 210 småhuslägenheter. Nyttillskottet motiveras från dels bostadsförsörjningssynpunkt, dels för att stärka exploateringsekonomin.



Antagandet av översiktsplanen aktualiserade detaljplanuppdraget.

I bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1988-1992 har byggstarten för Gottsunda planerats till 1989.

#### Mark- och terrängförhållanden

Terrängen inom planområdet består av en terrasserad västsluttning. De planare partierna bildar dalstråk i nord-sydlig riktning som avskiljs av trädbevuxna höjder där berget går i dagen på flera ställen. Nivåskillnaderna är stora och en del mycket branta partier förekommer.

Dalgångarna är för till stor del tagna i anspråk för jordbruk eller trädgårdsändamål.

Höjderna är bevuxna med delvis högrest blandskog, där andelen lövträd är stort i randzonerna. På tomtmark är inslaget av frukt- och prydnadsträd betydande.

#### Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena för den aktuella bebyggelsen bedöms vara goda.

#### Fornlämningar

Två registrerade och till ytan begränsade fornlämningar finns i förnyelseområdets norra del samt därutöver en milstolpe i planområdets västra gräns vid Lurbo bro.

Parallellt med planarbetet genomförs en arkeologisk inventering av föreslagna bebyggelseområden.

#### Bebyggelse

Den äldsta bebyggelsen i området finns på den lövträdsbevuxna lummiga norra delen av västra höjden, idag benämnd Eksättrahöjden. Mangårdsbyggnaden med tillhörande flyglar uppfördes i mitten på 1800-talet och den intilliggande tidigare arrendatorsbostaden byggdes i början på 1900-talet. Anläggningen används idag som vårdhem.

Byggnaderna har kulturhistoriskt värde, varför den yttre miljön bör bibehållas.

Bebyggelsen i planområdets östra delar - förnyelseområdet - är i huvudsak uppförd före 1950. Merparten är enkla stugor för fritidsboende, men utspritt i området finns också ett mindre antal helårsbostäder. Tomtareaerna är jämfört med dagens mått som regel mycket stora.

#### Service

Området saknar såväl kommunal som kommersiell service.



### Friytor

Området som helhet ger med sin glesa bebyggelse och variationsrika terräng och växtlighet ett lummigt och mycket tilltalande intryck. I Gottsundagipen finns enkla bollplaner, som bör kompletteras med ytterligare planer, servicebyggnader och parkeringsplatser. Området har med andra ord goda kvaliteter som bör tas tillvara vid en utveckling.

### Vägar och trafik

Befintliga vägar håller en standard anpassad till nuvarande användningssätt - dvs fritidsområde. Körbanan är grusad och dagvattnet infiltreras eller avleds i öppna diken.

Vägområdet håller överlag tillräcklig bredd för att medge en upprustning till de ökade krav som följer på ökat antal bostäder för helårsboende.

För att tillgodose behovet av vändplatser för bl a renhållningsfordon erfordras på enstaka ställen mindre intrång på tomtmark.

AB Uppsalabuss linje 23 trafikerar Vårdsätravägen. Antalet turer per dag är f n lågt.

### Teknisk försörjning

Området saknar anslutning till såväl kommunal vatten- och avloppsförsörjning som fjärrvärme. Nivåskillnaderna medför att spillvattnet måste avledas genom pumpning. Dagvattnet kan genom självfall avledas till Hågaån.

## PLANFÖRSLAG

### Allmänt

S:a Gottsunda är beläget inom det från naturvårds- och rekreationssynpunkt betydelsefulla stråk som från Granberg i söder utbreder sig norrut över Vårdsätraskogen, Gottsundagipen, Hågadalén och östra Nåsten. Många Uppsalabor har här sina strövområden.

Området har nyligen utretts i översiktsplan och kommunfullmäktige fattade i september 1987 beslut om inriktningen för områdets framtida användning. Den antagna översiktsplanen ger sammantaget med lokala intressen och ekonomiska överväganden ramarna för en utveckling av S:a Gottsunda.

Planområdet är uppdelat på dels ett förnyelseområde, dels ett nybyggnadsområde. Gemensamt för delområdena är den norra tillfarten och samverkan avseende va-försörjningen, men i övrigt är skillnaderna stora.

### Bebyggelse - förnyelseområde

Avsikten är att varsamt omforma förnyelseområdet till ett villaområde med friliggande, högst två våningar hög bebyggelse på stora tomter. De överlag stora fastigheterna kan delas. Därvid skall i huvudsak på plankartan illustrerad delning av tomtplatserna följas. Ytterligare uppdelning i syfte att bilda fler fastigheter tillåts inte.

De 62 befintliga fastigheterna kan på så sätt kompletteras med ytterligare 86 tomter med byggrätt.

Därutöver har på kommunens mark i områdets östra delar 31 tomter för friliggande villabebyggelse planerats.

De vid södra tillfarten belägna fastigheterna 22:1, :3 och :4, tidigare kallade "Granliden" har bedömts möjliga att bebygga tätare. Med tillskott från angränsande mark föreslås här byggrätt för 48 parhus eller kedjehuslägenheter i högst två våningar.

Totalt inryms i förnyelseområdet 227 villabostäder fördelat på 62 befintliga fastigheter, 86 avstyckade, 31 nybildade samt 48 grupphuslägenheter.

Befintliga vägar skall i huvudsak bibehållas inom nuvarande vägområden och med något mindre undantag även till sträckning och höjdläge. Därigenom kan befintliga, för miljön värdefulla häckar bibehållas.

### Bebyggelse - nybyggnadsområdet

Nybyggnadsområdet tar i anspråk jordbruksmarken i den västra dalgången samt delar av omgivande höjder.

Tillfart till området sker från norr via en återvändsgata utlagd i dalgångens västra kant.

Bebyggelsen är uppdelad i grupper kring gatan och en liten torgbildning i norra delen av området.

I anslutning till torget föreslås en servicebutik, församlingsgård, skola, fritidshem och barnstuga samt 35 lägenheter för bl a service- och gruppboende. Bostadsbebyggelsen gränsar till torget och har norr om sig fri utsikt och tillgång till friytor vilket ger möjlighet till såväl trädgårdsanläggning som odlingslotter.

Skolan utrustas med en mindre gymnastikhall samt har i övrigt tillgång till fältet norr om bebyggelsen där ytor för lek- och bollspel kan anläggas. Församlingsgården och skolan innehåller lokaler som kan upplåtas även för andra ändamål.

Kvarteret ansluter till Hågadalen med friytor och en alléplanering utmed Gottsundavägens södra sida.

Ett förslag till utformning har som illustration bifogats planen. Cirka hälften av föreslagen bebyggelse i nybyggnadsområdet har utformats som lamellhus i två våningar. I norr, vid övergången till Hågadalen, föreslås envåningsbyggnader för allmänt ändamål samt i anslutning till infartsvägen en tvåplans byggnad för bostadsändamål.

För att få variation i bebyggelsen och också yta för flera lägenheter föreslås byggrätt för enstaka två- och trevånings punkthus med entrévåning och möjlighet att inreda en vindsvåning. Punkthusen har dels placerats som gårdshus omgärdade av tvåvåningsbyggnader, dels i dalgångens västsluttning där topografin ger souterrängkaraktär åt entrévåningen. Av samma skäl föreslås byggrätt för tre våningar med inredd vind för delar av den omgärdande rundbebyggelsen på södra höjden

Totalt inrymmer nybyggnadsområdet 41 400 kvm bostadsvåningsyta, vilket ger ca 420 lägenheter. Dessa fördelas med 35 och 94 lägenheter norr respektive söder om torget. På södra höjden inryms 196 lägenheter och på Eksätrahöjden 94.

Jämfört med översiktsplanen innebär detta en ökning av antalet lägenheter. Detta har dock kunnat ske utan att ytterligare markarealer för bebyggelse tagits i anspråk jämfört med översiktsplanen. Tvärtom har bebyggelsen planerats med målsättningen att omgivningen skall störas så lite som möjligt. Så till exempel hålls den västra dalgångens avslutning mot söder helt fri från bebyggelse och kvarteret norr om centrum inramas av en alléplantering.

Bebyggelsen är väl sammahållen och bildar kringbyggda gårdar. Kvartersmarken har avgränsats snålt med syftet att kommunen skall vara huvudman för omkringliggande naturmark. Exploateringsstalet som är ett uttryck för förhållandet mellan våningsyta och tomtyta blir av den anledningen relativt högt.

Bebyggelsen och gårdsbildningen Gottsunda gård (Eksätra) har kulturhistoriskt värde och utgör dessutom genom sitt läge ett tilltalande inslag i landskapsbilden. Då det är angeläget att den yttre miljön bevaras har kvarteret betecknats med skyddsbestämmelser.

Behovet av skollokaler tillgodoses dels genom en lågstadieskola i området dels vid befintliga skolor i Gottsunda och då i första hand Stenhammarsskolan till vilken avståndet är ca 1 km.

Vårdinrättningarna på Eksätrahöjden ges ändamålsbeteckningar som överensstämmer med nuvarande användningssätt.

Parkeringsbehovet är tillgodosett enligt kommunens riktlinjer. Parkeringsplatserna anläggs dels som markparkering dels inrymda i två- och treplans parkeringsdäck som vardera rymmer ca 25 platser per våningsplan.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom kommunens skyddsrumsort och be-tecknas då som riskområde. Skyddsrumspatser saknas helt inom planområdet med beaktande av skyddssökningsav-ståndet 200 m. De västra delarna av planområdet ligger dessutom inom ett särbehandlat riskområde vilket kan medföra krav på att området skall utrymmas i händelse av krigsfara.

Byggherren skall senast vid igångsättning av detaljpro-jekteringen för bebyggelsen inhämta skyddsrumskesked.

### Friytor

Planområdet ligger som tidigare nämnts inom ett område med omvitnat stora såväl allmänna som specifika intres-sen. Bland annat omfattas delar av Gottsundagipen och området gränsar till Vårdsätraskogen, Hågadalens och Hågåns djupt nedskurna ravin.

Allmänintresset är för många människor knutet till pro-menader längs upptrampade stigar eller vandringar i skogsmark. Av speciella intressen kan nämnas Hågadalens anknytning till Linnés verksamhet men också sentida ak-tiviteter i form av ridsport med bas i Lurbo och sport-utövning i Gottsundagipen.

Planen förutsätter att åkerbruket i Gottsundagipen er-sätts med gräsytor och ytterligare någon bollplan. Till-fart till sportanläggningarna avses ske via Gottsundavä-gen alternativt Rabeniusvägen. Planerna kompletteras med parkeringsplats för bilar och servicebyggnad, som f n helt saknas till befintliga planer. Servicebyggnad-en lokaliseras till den kommunalägda fastigheten 17:4.

Övriga friområden skall skötas som naturmark. Befintli-ga stigar bibehålls och kompletteras med gång- och cy-kelväg där den syd-västra dalgången ansluter till "söd-ra höjden". Från anslutningen till Vårdsätravägen för-längs gång- och cykelvägen till en anslutning med Löv-ängsvägen för vidare anknytning till Vårdsätra och Gran-berg.

En mindre lekplats anordnas i anslutning till gång- och cykelvägen omedelbart norr om "södra höjden".

### Vägar och trafik

Planområdet har två anknytningar till Vårdsätravägen. Den norra anslutningen, Gottsundavägen, som bl a försör-jer hela nybyggnadsområdet, är av trafiksäkerhetsskäl omlagd till en punkt ca 30 m norr om nuvarande kors-ningpunkt. Den nybyggda infartsvägen ges en bredd av

6,5 m kompletterat med separat 2,5 m bred gång- och cykelväg. Vägsektionen utformas med 2,0 m breda skåldiken, vilket ger ett totalmått av 13,0 m för vägområdet.

I söder bibehålls Granelidsvägens anslutning till Vårdsätravägen. Med mindre kompletteringar och justeringar av sträckningar bibehålls de befintliga vägarna i förnyelseområdet. Kompletteringarna avser nybyggnad av vändplaner samt vägar i sydöstra delen av planområdet. Av trafiksäkerhets- och fastighetstekniska skäl företas en mindre omläggning av Granelidsvägen vid Kvarnvägens anslutning.

I samband med återställningen efter ledningsarbetena upprustas och anpassas vägarna för det behov som är en följd av ökad bebyggelse och helårsbosättning i området. Detta kan i huvudsak ske inom gränserna för nuvarande vägområden, dvs befintliga häckar och staket kan bibehållas. Intrånget på enskild mark, erforderligt bland annat för vändplaner, är marginellt och förhindrar inte i något fall möjligheterna att utnyttja marken för bebyggelse.

Vägarna förses med asfaltbeläggning till en bredd av 5,5 m för Granelidsvägen som har trafikuppsamlade funktion. Övriga vägar beläggs med asfalt till en bredd av 4,5 m. Dagvattnet samlas upp i brunnar och avleds via ledningar till Hågaån.

Flera av de befintliga delbara fastigheterna är långsmala med kortsidan ansluten till väg. Tillfart till de längst från vägen belägna styckningsdelarna måste lösas i form av skaftvägar. För att spara tomtmark och även kostnader för utbyggnad av vägarna föreslås att flera av de nybildade fastigheterna samverkar kring en gemensam tillfart, där också kostnaderna för servisledningarna kan fördelas.

Ett nät av vägar för gång- och cykeltrafik har planerats med målsättningen att ge god tillgänglighet till boende, centrum, busshållplatser, skolor och externa målpunkter. Utgångspunkten för planeringen är befintliga, redan idag väl utnyttjade vägar och stigar. Erforderliga kompletteringar görs i nybyggnadsområdet, där bl a gång- och cykeltrafiken utmed infartsvägen separerats.

AB Uppsalabuss trafikerar Vårdsätravägen med linje 23. För närvarande är trafiktätheten låg, men ett ökat boende i S:a Gottsunda sammantaget med utvecklingen i Vårdsätra och Graneberg ger förutsättning för en ökning av kollektivtrafiken. Hållplatsernas lägen utmed Vårdsätravägen samt standard i övrigt inklusive behovet av regnskydd och gångvägar ses över.

### Teknisk försörjning

Planområdet skall i sin helhet förses med vatten- och avloppsledningar för inkoppling till kommunens ledningsnät. Nivåförhållandena medför att spillvattnet måste pumpas.

Avloppsvattnet avleds till en punkt norr om nuvarande Gottsundavägen för att därifrån pumpas vidare norrut i ledningar längs Vårdsättravägen. En pumpning i mindre omfattning måste också vittas från bebyggelsen vid Kvarnvägen.

Dagvattnet avleds via ledningar till Hågaån. Här är det angeläget att val av ledningssträckning och arbetsmetodik sker med omsorg och anpassning till den känsliga miljön.

Institutionerna på Eksättrahöjden ansluts också till kommunens ledningsnät. För den södra inrättningen måste pumpning av avloppet tillgripas, vilket enklast sker till en anslutning med ledningarna i näraliggande bostadsområde.

AB Uppsala Energi kommer att försörja området med elektricitet och fjärrvärme.

Bebyggelsen projekteras med underlag av Boverkets "Nybyggnadsregler" och där givna föreskrifter med avseende på energihushållningen.

Bostäderna förutsättes utrustade på så sätt att källsortering av hushållsavfallet kan tillämpas.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem respektive tio år från det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen äger all mark som ingår i områdena för nyexploatering.

Skanska och Svenska Riksbyggen har tilldelats mark i området.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram förutsätter byggstart för 200 lägenheter 1989.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

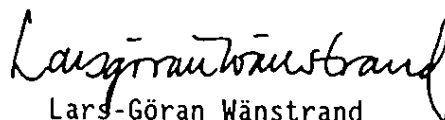
MEDVERKANDE VID UPPRÄTTAN- DE AV PLANEN Planen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Underlag för planarbetet i form av synpunkter, tekniska utredningar och ekonomiska kalkyler har lämnats av kommun- delsförvaltningen, fastighetskontoret, gatukontoret och naturvårdsförvaltningen. Skanska och Riksbyggen har bi- dragit med utredningar och skisser signerade Uppfeldt Wallerstedt Arkitektkontor.

#### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1989. Gäller även efter revidering i februari 1990



Ingvar Blomster  
stadsarkitekt



Lars-Göran Wänstrand  
stadsplaneingenjör

Godkänd av BN för samråd 880929 /gm  
 Godkänd av BN för utställning 890321 /gm  
 Godkänd av BN för antagande 900208 /gm  
 Antagen av KF 900528-29 /gm  
 LAGA KRAFT 910411 /gm