

DETALJPLAN FÖR
SUNNERSTA 51:62
UPPSALA KOMMUN

Dp 81 H

BESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 81 H betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning och illustration.

PLANENS SYFTE Syftet med planen är att säkerställa förnyelse och bevarande av vissa ekonomibyggnader samt möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i anslutning till dessa.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet gränsar i väster till Sunnerstavägen och i norr till Sunnersta Herrgård som idag utnyttjas för vandrarhemsverksamhet. Öster om området ligger Fyrisån med Nedre Föret.

Areal

Planområdet omfattar c:a 2,7 ha

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN**

Förordnanden

Inom hela planområdet råder skydd för landskapsbilden enligt 19§ naturvårdslagen. Inom större delen av området råder även strandskyddsförordnande enligt 15§ naturvårdslagen. Därtill ligger planområdet inom vattenskyddsområde, inre skyddszon för grundvattentäkt.

Detaljplan

Området är ej tidigare detaljplanelagt. Norr och väster om planområdet gäller Dp 81 fastställd 1960-02-26 respektive Dp 81 E fastställd 1966-09-08. Dessa planer medger bebyggelse i två våningar, i norr för allmänt ändamål och i väster för friliggande villor.

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen är lummig och rik på ädellövträd. Från de högre delarna där bebyggelsen är belägen sluttar marken österut i vackra ängsbackar ner mot Fyrisån.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på grusås. Geoteknisk undersökning krävs för klarläggande av grundläggningssätt.

Fornlämningar

Sydväst om det befintliga bostadshuset finns en lagskyddad fornlämning som består av ett gravfält från järnåldern. Gravfältet som utgöres av 25 högar och 25 runda stensättningar är bevuxet med unggranar och lövträd.

Fornlämningsområdet inklusive dess skyddsområde betecknas med FORN inom allmän plats- mark vilket innebär att markarbeten kräver prövning enligt kulturminneslagens bestämmelser. Marken bör vårdas enligt särskild skötselplan. Inom FORN-området skall även naturaspekter gälla.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen inom planområdet utgöres främst av Sunnersta Herrgårds fägård med ekonomibyggnader av kringbyggd typ. Alla husen är byggda av liggande timmer som är rödfärgat och vilar på stengrund. Husen är täckta med lertegel och har profilerade taktassar och dörröverstycken. Byggnaderna bedöms i huvudsak ha uppförts på 1800-talet. Eventuellt kan magasinet, som ligger i områdets nordvästra hörn ha tillkommit under senare delen av 1700-talet. På delar av bebyggelsen börjar ett visst förfall att göra sig gällande. Några hus används som enklare kallager.

Förslaget innebär att magasinet, östra längan och de två mindre uthusen, troligen hönshus och mjölkmagasin, skall bevaras och iordningställas som bostadskomplement. Dessa fyra byggnader q-betecknas, vilket markerar att sådana förändringar ej får vidtas som förvanskar byggnadernas yttre form och allmänna karaktär. Magasinsbyggnaden som är speciellt värdefull belägges även med rivningsförbud.

Övrig befintlig bebyggelse inom fägården föreslås rivas och ersättas av tvåvånings bostadshus. I byggnaderna kan inrymmas sammanlagt ca 16 st lägenheter om 2 och 3 rok.

Planen medger att lägenheterna kan ersättas med radhusbebyggelse. Då det är viktigt att nybebyggelsen anpassas till den befintliga miljön vad gäller byggnadsutformning, material och färg finns en särskild planbestämmelse om detta.

Söder om fägården ligger ett äldre bostadshus, troligtvis från tidigt 1800-tal, som är nyrenoverat. Förslaget innebär att huset ges byggrätt samt q-betecknas. Befintliga uthus i anslutning till bostadshuset ges ej byggrätt men får stå kvar och rustas. Eventuella markarbeten kräver dock tillstånd enligt kulturminneslagens bestämmelser eftersom husen ligger inom fornlämningsområde.



Magasinet med vandrarhemmet i bakgrunden.



Östra längan - hönshuset - Fyrisån.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsorten. Behovet av skyddsrum skall prövas i samband med bygglovgivningen.

Friytor

Planområdets östra och södra delar samt en del av stråket utmed Sunnerstavägen redovisas som naturområde och fornområde. Även inom kvartersmarken skall vegetationen i möjligaste mån bevaras. Lekplats anordnas på gården mellan bostadshusen.

I anslutning till planområdet ligger ett friluftsområde med bl.a. eiljusspår och slalombacke.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker från Sunnerstavägen. Parkeringsbehovet tillgodoses på tomtmark, där möjlighet ges att uppföra garage. På illustrationskartan redovisas 20 bilplatser, varav 10 st illustreras överbyggda. Parkeringsplatser och vägar mm får ej hårdgöras utan skall grusbeläggas så att områdets karaktär bibehålles. Åtgärder skall därvid vidtagas så att påverkan av grundvatt-net förhindras.

Plats för garagebyggnad som skall tillhöra det befintliga bostadshuset redovisas norr om befintlig häck.

Ett allmänt gång- och cykelstråk sträcker sig utmed Fyr-sån omedelbart öster om planområdet.

Störningar

Planområdets läge på grusåsen innebär att markradonhal-ten är hög. Markradonundersökning göres lämpligen i sam-band med den geotekniska undersökningen. Åtgärder skall vidtagas för att göra byggnaderna radonsäkra.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse anslutes till befintliga ledning-ar för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektricitet.

Eftersom planområdet är beläget inom inre skyddszon för grundvattentäkt får infiltration av dagvatten ej förekom-ma. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområ-det. Avloppsledningar skall utföras av helsvetsade PEH-rör med brunnar i plast. Med hänsyn till grundvattentäk-ten skall en undersökning göras beträffande eventuella markföroreningar från befintlig bilverkstad. Om så er-fordras skall saneringsåtgärder vidtagas.

Avfall

Nybyggelsen skall utformas så att sopsortering möjliggö-res. En gemensam återvinningsstation, soprum, placeras lätt åtkomlig för hämtfordon.

MILJÖKON- SEKVEN- BESKRIVNING

Vi bedömer att planens genomförande ger positiva effek-ter för den yttre miljön genom att bevarandet av kultur-historiskt värdefulla byggnader säkerställs och nybebyg-gelse tillskapas med anpassning till den gamla gårdsbild-ningen. Även säkerställandet av naturparken i sluttning-en ner mot Fyrån bedöms värdefullt.

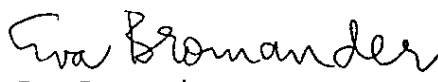
MEDVERKANDE

Denna planbeskrivning har upprättats vid stadsbyggnads kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 1993, reviderad i september 1993


Ingvar Blomster
stadsarkitekt


Eva Bromander
utredningsingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 930401

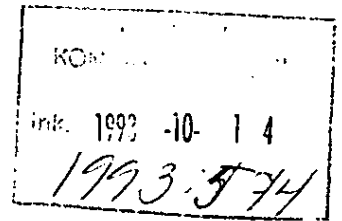
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 930610

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 930923

Antagen av kommunfullmäktige 931212

90008451.005/21FLDR Laga kraft

940407



DETALJPLAN FÖR
SUNNERSTA 51:62
UPPSALA KOMMUN

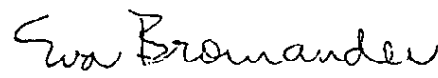
Dp 81 H

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- TIDPLAN Planförslaget väntas efter utställning bli antaget i september eller oktober 1993.
- GENOMFÖR- ANDETID Planens genomförandetid är 15 år.
- HUVUDMANNA- SKAP Uppsala kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Huvudman för bostadsbebyggelsen är fastighetsägaren. All allmän plats-mark inom planområdet skall överlåtas till kommunen utan ersättning.
- AVTAL Exploateringsavtal skall upprättas.
- FASTIGHETS- RÄTTLIGA FRÅGOR Möjlighet finns att avstycka en separat tomt för det befintliga bostadshuset i princip enligt illustration. Rättigheter att använda tillfartsväg tillskapas i samband med avstyckningen.
- EKONOMISKA FRÅGOR Kalkylarbete skall genomföras under samrådstitiden.
- TEKNISKA FRÅGOR Överskottsmassor kan tippas vid Lurbotippen.
- ADMINISTRATIVA FRÅGOR Strandskyddsförordnandet skall upphävas inom planområdet.
- MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Genomförandebeskrivningen har upprättats på stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i juni 1993


Ingvar Blomster
stadsarkitekt


Eva Bromander
utredningsingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 930401
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 930610
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 930923 / 19M
Antagen av kommunfullmäktige 931213
90008451.007/Z1FLDR Laga kraft 940407 / 19M