



00/20089-1

INK. 2001-06-20

Detaljplan för

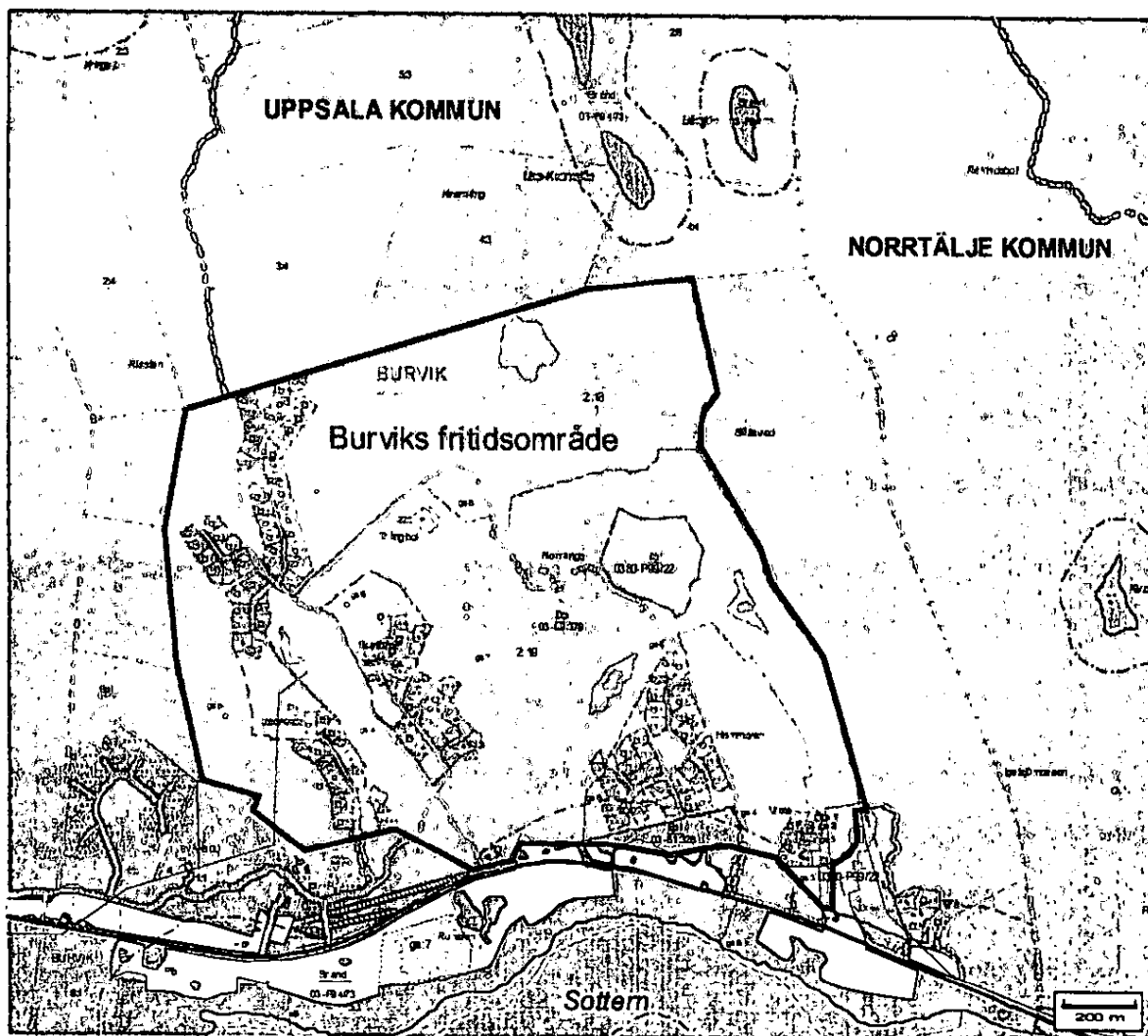
DNR 2001/70171

delar av Burviks fritidsområde,

Burvik 2:18, 2:19 m fl samt ändring och upphävande av detaljplan

Uppsala kommun

## ANTAGÄNDEHANDLING



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-274645

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-27 00 00 • Fax: 018-69 20 53 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

Hemsida: [www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

00/20089-1

**DETALJPLAN FÖR DELAR AV BURVIKS FRITIDSOMRÅDE**

del av BURVIK 2:18, 2:19 m fl

SAMT ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER I Dp 912 OCH Dp 913

SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV Dp 913

UPPSALA KOMMUN

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationskarta

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Burviks fritidsområde planerades ursprungligen för 420 st fritidshus kombinerat med en 18-håls-golfbana. Utbyggnaden började år 1990. Golfbanan byggdes ut i sin helhet medan vägar och tomter har etablerats i takt med efterfrågan.

Idén med projektet har varit och är fortfarande, att förhållandet mellan antalet tomter och golfbanans kapacitet skall vara väl avvägt, vilket innebär att de som bosätter sig i området också skall ha möjlighet till golfspel under acceptabla former.

Under hand har konstaterats att antalet tomter är för stort, varför den västra och östra delen av den ursprungliga planen upphävdes 2000-01-05.

För att förbättra golfanläggningen planeras nu utbyggnad av ytterligare 9 hål. Dessa förläggs i norra delen av planområdet, vilket innebär omdisponering av de tidigare planerade bostadsgrupperna. Efter genomförda förändringar kommer Burvik att inrymma 279 st bostäder varav 45 st utgörs av radhus.

Byggrätten på tomterna ökas jämnfört med gällande detaljplan. För övriga tomter inom detaljplanerna Dp 912 och Dp 913 införs motsvarande bestämmelser om byggrätt genom en planändring. Dessutom föreslås en mindre del av detaljplan Dp 913 upphävas.

**PLANDATA****PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL**

Detaljplanen omfattar nordöstra delen av Burvik. Det har avgränsats så att golfbaneprojektet kan genomföras samtidigt som önskvärda justeringar av vissa bostadsgrupper kan utföras. Planändringen avser de delar av fritidsområdet där detaljplanerna Dp 912 och Dp 913 gäller (i södra och sydvästra delen). Dessutom upphävs en mindre del av Dp 913 (i sydöstra delen).

Hela planområdet omfattar 231 ha.

**MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Större markägare i området är Credentia i Burvik AB, som äger Burvik 2:18 samt Burvik Golf AB, som äger Burvik 2:19. Vissa enskilda bostadsfastigheter ägs av privatpersoner

**TIDIGARE STÄLL-  
NINGSTAGANDEN****ÖVERSIKTLIGA PLANER**

Planområdet berörs ej av några riksintressen. Området närmast Sottern redovisas i översiktsplanen från 1990 som större område av intresse för Kulturmiljövården.

**DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN**

För övervägande del av planområdet gäller detaljplan Dp 912, som vann laga kraft 1989-08-17.

För delar av planområdet gäller Dp 913, som vann laga kraft 1999-04-08.

Öster om planområdet har detaljplanen hävts, Dp 915.

Utanför planområdet, inom 300 m från sjön Sottern, gäller strandskyddsförordnande enligt 7 kap 14 § i miljöbalken.

**FÖRUTSÄTTNINGAR  
OCH FÖR-  
ÄNDRINGAR****NATUR  
MARK OCH VEGETATION**

Inom norra delen av området, som idag är oexploaterat, utgörs marken av skogsmark. Området är blockrikt och berg i dagen förekommer. Tall och gran dominerar med inslag av löv.

Här finns en mindre sjö, ca 1 ha, med vassklädda stränder.

Efter utbyggnaden kommer detta område att ändra karaktär. Golfbanans anläggande samt utbyggnaden av bostadskvarteret innebär helt nya landskapselement.

Golfbanan kommer att få karaktär av "skogsbana", vilket innebär att de enskilda golvhålen omgärdas av skog. Här kommer skogsbryn att bildas med dess speciella vegetation.

I den sydöstra delen av området är golfbanan redan utbyggd. Bostadskvarteren planeras, som tidigare, på de högre moränmarkerna.

#### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I norra skogsmarksområdena dominerar berg och morän med inslag av block. Inom den tidigare åkermarken, som idag används för golfbanan utgörs marken av lera.

#### FORNLÄMNINGAR

Inför utvidgningen av golfbanan utförde Upplandsmuseet en kompletterande utredning i form av en specialinventering under juli månad år 2000. Därvid framkom inga indikationer på fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar, förutom två mindre gränsrösen i form av löst liggande stenar med en sten i mitten. Dessa gränsrösen förutsetts ligga kvar orörda.

## BEBYGGELSE- OMRÅDEN

#### BOSTÄDER

Inom planområdet har bebyggelsegrupperna anpassats till golfbanans utbyggnad, topografi och vegetation. Det har medfört ändringar, kompletteringar och justeringar av gränser, vägdragningar m m. I gällande plan har förutsetts att alla bostäder uppföras i form av friliggande hus.

En husgrupp omfattande 45 lägenheter planeras nu som radhus. Husgruppen ligger centralt i området med närhet till klubbhus och restaurang.

För att tillgodose önskemål från husköparna har byggrätten på de friliggande tomterna utökats. Bostadshusen får uppföras i ett plan med en största byggnadsyta av 130 kvm. Garage och uthus får omfatta 50 kvm. Eftersom utbyggnadsmöjligheterna bör vara likställda inom hela fritidsområdet införs en planbestämmelse med samma lydelse, genom en planändring, för detaljplanerna Dp 912 och Dp 913.

#### KLUBBHUS, GARAGE

Centralt i området ligger golfbanans klubbhus med restaurang, omklädning, försäljning m m. Detta är samlingspunkten i området för såväl golfare som boende.

För golfbanans skötsel finns en garageanläggning med tillhörande förråd.

#### TILLGÄNGLIGHET

Bebyggelsen i området förutsetts planeras så att den blir tillgängligt för handikappade. Radhusområdet planeras speciellt för personer med funktionshinder. Golfbilar för transporter till klubbhus och ut på banan kan här bli vanligt förekommande.

## FRIYTOR

### LEK OCH REKREATION, NATURMILJÖ

Hela Burviksområdet präglas av golfbanan. Det är i första hand golfspelare, som bosätter sig här, med det finns även rekreationsmöjligheter för andra.

I gällande plan finns områden avsatta för bollplan och även odlingslotter. Dessa områden övergår till golfbanan, då det inte finns intresse från de boende att använda dem för avsett ändamål.

Det finns attraktiva strövområden både inom området och i omgivningarna. Under vintertid ger golfbanan goda förutsättningar för skidåkning.

Anlagd badplats finns söder om området vid sjön Sottern.

## BARNKONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. 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.

## VÄGAR OCH TRAFIK

### VÄGNÄT, PARKERING

Genom området leder en huvudväg till vilken lokalgatorna ansluts. Huvudvägen är redan utbyggd.

Vägarna avvattnas med diken som kulverteras vid tomtanslutningarna.

Vid klubbhusområdet finns parkeringsplatser för utifrån kommande gäster.

Inom radhusområdet föreslås gemensamma biluppställningsplatser medan enskilda biluppställningsplatser och garage förutsätts för de friliggande husen.

### KOLLEKTIV TRAFIK

Buss nr 809 trafikerar väg nr 282, vilken ligger i anslutning till området.

**TEKNISK  
FÖRSÖRJNING****VATTEN OCH AVLOPP**

För området finns gemensamt va-system, som byggs ut etappvis i erforderlig omfattning.

Spillvattnet behandlas i ett reningsverk med mekanisk, biologisk och kemisk rening och efter det leds ut i Sottern. Reningsverket är dimensionerat för områdets hela utbyggnad.

Dricksvatten tas från rörspetsar medan vatten för golfbanans bevattning tas från Sottern.

**VÄRME**

Uppvärmning kommer att ske med egna anläggningar.

**AVFALL**

Sophämtning planeras vid varje fastighet.

**ADMINISTRATIVA  
FRÅGOR**

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vunnit laga kraft och gäller för detaljplanen, planändringen samt detaljplanerna Dp 912 och Dp 913.

Det möjliggör en successiv utbyggnad i takt med tomtförsäljningen.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

**MEDVERKANDE  
I PROJEKTET**

Vid planförslagets upprättande har planingenjör Ulf Åstrand och plantekniker Marie Hallin från A5 Arkitekter & Ingenjörer AB, Uppsala deltagit.

Uppsala i januari 2001

  
Björn Ringström  
Planchef

  
Owe Gustafsson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 2001-03-29  
Laga kraft 2001-04-21

00/20089-1

**DETALJPLAN FÖR DELAR AV BURVIKS FRITIDSOMRÅDE**

del av BURVIK 2:18, 2:19 m fl

SAMT ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER I Dp 912 och Dp 913

SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV Dp 913

UPPSALA KOMMUN

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA  
FRÅGOR****TIDPLAN**

Golfbanans utbyggnad planeras att genomföras under år 2002.

Lokaligator för de enskilda tomterna byggs ut efterhand i en takt anpassad till tomtförsäljningen.

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft och gäller för detaljplanen, planändringen samt detaljplanerna Dp 912 och Dp 913. Det möjliggör en successiv utbyggnad under längre tid beroende på den efterfrågan, som finns på tomter.

**ANSVARSFÖRDELNING**

Credentia i Burvik AB ansvarar för kostnader och genomförande av bostadskvarter och allmänplats såsom gata och naturmark.

Burvik Golf AB ansvarar för kostnader och genomförande av golfbanan.

**HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser inom planområdet.

**EXPLOATERINGSAVTAL**

Ett nytt exploateringsavtal upprättas anpassat till den nya detaljplanen.

**FASTIGHETSRETTSLIGA  
FRÅGOR****GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Vägar och naturområden samt vatten- och avloppsanläggningar skall ingå i gemensamhetsanläggningar.

Huvudvägen har 5 m:s belagd yta. Lokalvägarna ges en bredd av 3,5 m.

**TEKNISKA FRÅGOR**    TEKNISKA UTREDNINGAR

En va-utredning finns upprättad 2000-10-04.

Arkeologisk utredning utförd av Upplandsmuseet 2000-07.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Vid planförslagets upprättande har planingenjör Ulf Åstrand och plantekniker Marie Hallin från A5 Arkitekter & Ingenjörer AB, Uppsala deltagit.

Uppsala i januari 2001



Björn Ringström  
Planchef



Owe Gustafsson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 2001-03-29

Laga kraft

2001-04-21