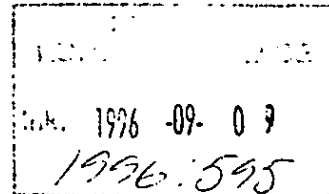


DETALJPLAN FÖR SUNNERSTA 148:1  
KV STRANDSKATAN  
UPPSALA KOMMUN

Dp 81 J



## PLANBESKRIVNING

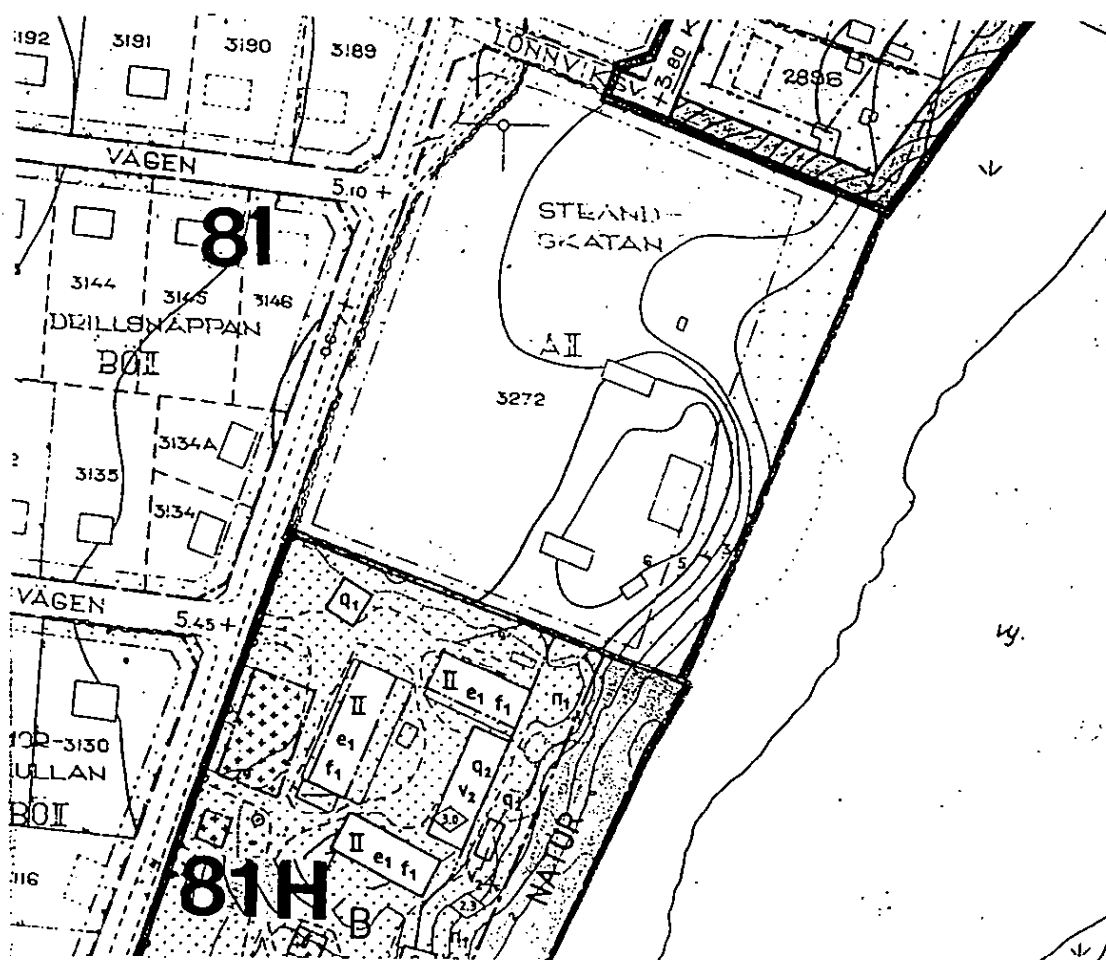
### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av en plankarta med bestämmelser, beskrivning och genomförande beskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra användningssätt på en byggrätt för allmänt ändamål till användning för en hotell- och konferensanläggning inklusive vandrarhem. Kommunen äger inte längre marken och användning för allmänt ändamål är numera inte aktuell.

I planen ingår även mark under förvärvande till fastigheten Sunnersta 148:1 från fastigheterna Sunnersta 148:2 och 51:26,1. I samband med ändrad användning införs skyddsbestämmelser för Herrgårdens huvudbyggnad samt dess flyglar avseende den yttre karaktären. Även trädgårdsanläggningen förses med bestämmelser angående utseendet.



Gällande planer Dp 81 och 81 H fastställd 1960-02-26 respektive 1994-04-07, skala 1:2000.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Sunnersta herrgård på västra stranden av Sunnerstaviken i Fyrisåns vattensystem. Området gränsar i norr mot Lönnviksvägen och i väster mot Sunnerstavägen.

### Areal

Områdets areal är ca 1.5 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Sunnersta 148:1 ägs av Lena och Bengt Holm.  
Fastigheten Sunnersta 148:2 ägs av Kagerer Norden AB och fastigheten Sunnersta 51:26,1 av Uppsala kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

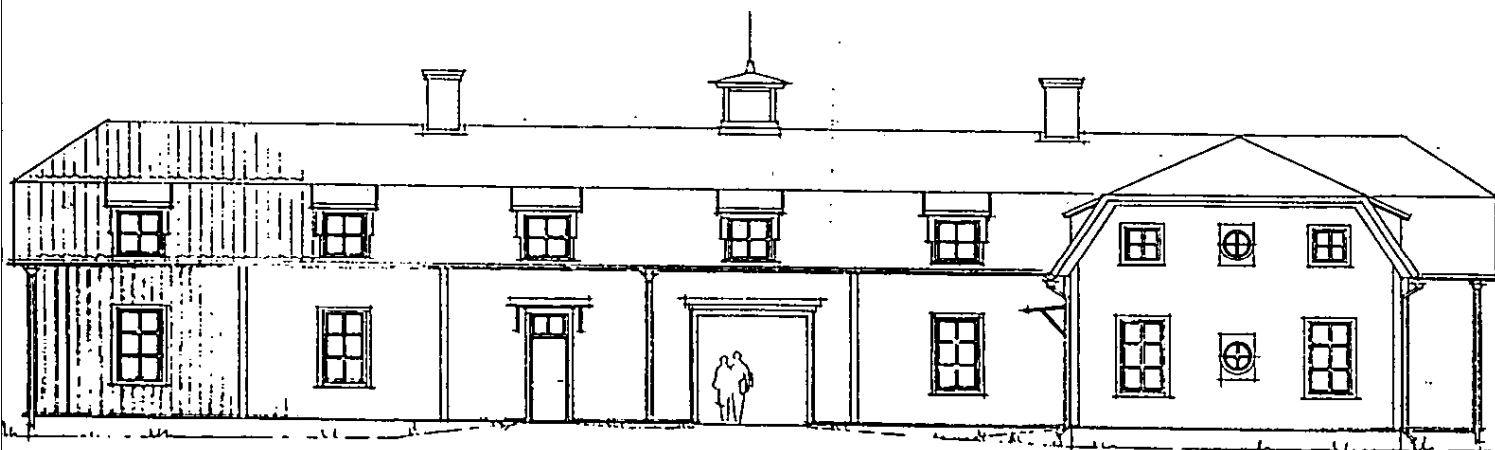
Marken är i gällande plan Dp 81 avsatt för byggnader innehållande allmänt ändamål i två våningar och i Dp 81 H för bostadsändamål.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Den befintliga trädgårdsanläggningen vid herrgården planläggs med en n-bestämmelse avseende bevarande av karaktären. Ytan inom fastigheten som är avsedd för ny bebyggelse består av en öppen ängsyta samt parkeringsplats. Den öppna ytan förmedlar idag visuell kontakt mellan Sunnerstaviken och det bebyggda bostadsområdet. Planen utformas med bestämmelse om att markbehandlingen i anslutning till den nya byggnaden skall utföras så att den har samband med herrgårdsanläggningen. En triangelformad smal remsa allmän parkmark från fastigheten Sunnersta 51:26,1 tillfaller fastigheten Sunnersta 148:1 i samband med det pågående fastighetsköpet i söder.



*Fasad mot Fyrisån i sydväst (ny byggnad)*

### Geotekniska förhållanden

Marken sluttar svagt ner mot Fyrisån. Grundläggningsförhållandena är normala.

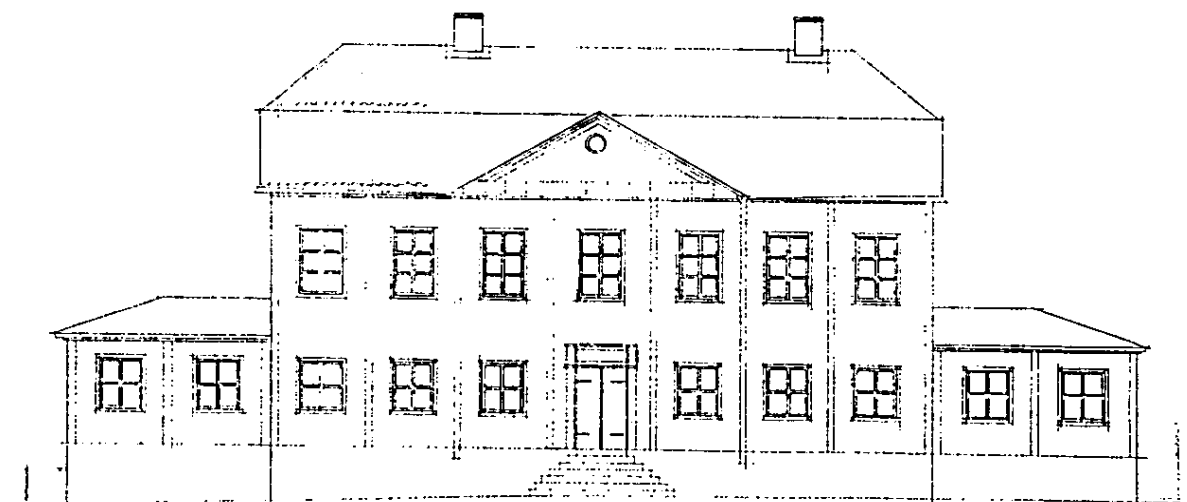
### **Bebyggelse**

Inom planområdet ligger den befintliga ursprungliga herrgården med flyglar samt tillbyggda längor för vandrarhemsfunktionen. Sunnersta herrgård uppförd mot 1700-talets slut eller under tidigt 1800-tal har stort kulturhistoriskt värde och betydelse för områdets identitet och historiska anknytning.

Herrgården har genomgått omfattande ombyggnader invändigt. Exteriören är väl bevarad. De äldre byggnaderna, mangårdsbyggnaden med dess flyglar samt en magasinsbyggnad, förses med q-bestämmelser avseende den yttre karaktären.

Föreslagen ny bebyggelse ligger i en vinkel öppen mot ån. Byggnaden har brutet tak med inredd vindsvåning och detaljer som ansluter till befintlig bebyggelse. Den föreslagna nybyggnaden har ungefär 30 rum för övernattnig. Den ursprungliga herrgårdsbyggnaden föreslås få tillbyggnader på gavlarna innehållande utökade lokaler för köks- och matsalsfunktionerna.

Vid genomförandet är den visade ambitionen av detaljering och proportionering på fasader, tak mm av avgörande betydelse för ett lyckat slutresultat både för den nya byggnaden, uthuset och tillbyggnaderna av herrgården. Samtliga byggrätter förses med f-bestämmelser avseende utformning och utförande.



*Entréfasad mot nordväst (tillbyggnadsförslag av herrgården)*

**Skyddsrum**

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Besked om skyddsrum inhämtas i samband med detaljprojektering.

**Friytor**

Planområdet gränsar till strövområden längs Fyrisån. Sunnersta stugans idrottsanläggning sträcker sig med elljusspår upp mot området från söder.

**Gator och trafik**Gatunät, gång- och cykeltrafik

Holmvägen och Sunnerstavägen fungerar som tillfartsgator från Dag Hammarskjölds väg till Sunnersta herrgård. Gatorna är lokala gator i bostadsområdet med villa utfarter. Bredden på gatorna är ca 6.5 meter. Se vidare under rubriken Trafik i konsekvensbeskrivningen på sidan 6.

Ètt gång- och cykelstråk passerar längs Fyrisån in mot Uppsala och ut mot Sunnersta.

Kollektivtrafik

Uppsalabuss AB och annan linjetrafik passerar med ett flertal turer på Dag Hammarskjölds väg. Avståndet till närmaste hållplats är ca 200 meter från planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns en befintlig parkering som rymmer ca 50 bilplatser med angöring från Sunnerstavägen. I utbyggnadsförslaget är parkeringen utvidgad så att den sammanlagt kommer att rymma ca 60 platser.

Störningar

Fastigheten Sunnersta 148:1 är belägen inom högriskområde för markradon. Byggnaderna bör uppföras radonsäkert.

**Teknisk försörjning**Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten och avlopps system.

Området är beläget inom skyddszon för grundvattentäkt på gränsen mellan inre och yttre skyddsområde. Detta innebär att extra varsamhet skall iakttas under byggnadsperioden så att ej oljespill eller annan förorening sker. Varsamhet skall även iakttas för framtiden vid bl a utförande av avloppsledningar och avledning av dagvatten. Avloppsledningar skall utföras av helsvetsade PE-rör med brunnar av plast.

En dagvatten ledning passerar idag över tomten i befintligt ledningsrättsområde. Särskilda åtgärder måste vidtagas för att säkerställa ledningens fortsatta funktion.

El

Befintligt elnät kan behöva förstärkas beroende på tillkommande laster för den nya konferensbyggnaden.

Värme

Den planerade konferensbyggnaden är placerad på en befintlig fjärrvärmeledning. Kostnad för flyttning, ombyggnad och anslutning av fjärrvärmeledningen belastar byggherren i samband med genomförande av planen.

Avfall

Källsortering av avfall skall anordnas inom fastigheten enligt kommunens råd och anvisningar.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

En MKB enligt av kommunstyrelsen antagna riktlinjer anses i föreliggande detaljplan ej vara nödvändig eftersom dess genomförande i tidigare planläggning och plansamråd har bedömts att ej ha konsekvenser av bytande art för yttre miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. Byggrätten i gällande plan Dp 81 minskas dessutom avsevärt i aktuellt planförslag Dp 81 J. En mindre omfattande beskrivning av planens konsekvenser följer dock här nedan.

**Vegetation**

I samband med uppförande av den nya anläggningen bör miljöförbättrande åtgärder vidtagas i anslutning till den utbyggda parkeringen. Planteringar, vistelseytor mm bör anordnas som passar i karaktären till den befintliga anläggningen.

**Trafik**

Transporter till kök som för närvarande sker ett par gånger i veckan kommer i samband med utbyggnaden ej att öka i antal. Till vandrarhemmet kommer många gäster med kollektivtrafik eller samåkande i bilar. Den ena vandrarhemsflygeln kommer i och med utbyggnaden att kunna frigöras från kurs och konferensanvändning och fungera som vandrarhem året runt. Med en beläggning om 60-70% och en beräkning av att bilburna gäster kommer med 1.5 personer per bil skulle utökningen av anläggningen innebära att ca 10 stycken ytterligare bilar per dygn parkerar vid anläggningen. Till ett bostadsområde beräknas trafiken med 4-5 bilrörelser per dag. För hotell- och vandrar hem beräknas betydligt mindre antal bilrörelser. Antalet bussar till anläggningen beräknas grovt till högst tio stycken under hela året. Trafikanalysen är naturligtvis högst beroende av

beläggning samt typ av gäster vilket till vissa delar är oförutsägbara. En bedömning är dock att ökningen av trafikmängden kommer att vara marginell.

Sunnerstavägen och Holmvägen är lokalgator med direktutfarer från villa fastigheterna. Gatorna har dock god bredd samt god sikt. Tillfartsväg under byggtiden skall väljas så att minsta möjliga störning åstadkommes.

### Landskapsbild

Anläggningen har utformats i samråd med myndigheter avseende bland annat upplevelsen av den nya byggnaden från Sunnerstaviken som bör vara diskret intill den befintliga herrgården.

### Stadsbild

Föreliggande förslag till utformning av anläggningen innebär att sikten från Sunnerstavägen mot Sunnerstaviken i Fyrisåns vattensystem begränsas. Den nuvarande utsikten är till större delen skyddad av trädgångar och strandvegetation, främst högvuxen vass. En översyn av vegetationen där möjligheter till utblickar mot Sunnerstaviken eventuellt kan åstadkommas mellan nya och befintliga byggnader genom gallring bör övervägas.

### Vatten

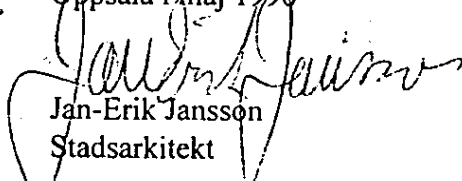
Vid uppförande av anläggningen tillkommer nya hårdgjorda ytor. Dagvattenhanteringen kommer att utredas i samband med det exploateringsavtal som skall upprättas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren.

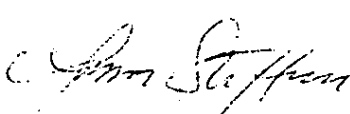
### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret. Ett inledande programsamråd har hållits där Gottsunda kommundelsförvaltning, Kulturförvaltningen, Miljökontoret, Tekniska kontoret samt Uppsala Energi har fått tillfälle att yttra sig. Yttranden med synpunkter har endast inkommit från Miljökontoret och Uppsala Energi. Övriga har lämnat muntliga besked om att de inte har någon erinran. Handläggare av programsamrådet har varit Owe Gustafsson. Ett samarbete har även skett mellan Upplandsmuséet, Stadsarkitekten, byggherren och deras konsult Arosgruppen Arkitekter AB avseende utformning av förslaget.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1996

  
Jan-Erik Jansson  
Stadsarkitekt

  
Lena Steffner  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1996-03-27

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1996-05-30

Dp 81 J, Kv Strandskatan, Diarienummer 95/2377-2

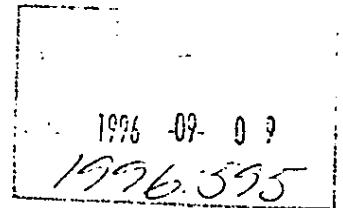
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1996-09-05

Antagen av kommunfullmäktige 1996-11-25--26

Laga kraft 961231 / 911

DETALJPLAN FÖR  
SUNNERSTA 148:1  
KV STRANDSKATAN  
UPPSALA KOMMUN

DP 81 J



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen beräknas kunna vinna laga kraft under 1996.

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio år från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Byggherre är ägaren till fastigheten Sunnersta 148:1.

#### Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun avseende markreglering och åtgärder vid befintliga ledningar inom området.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Inom planområdet pågår en fastighetsbildning där mark från fastigheterna Sunnersta 148:2 samt 51:26,1 övergår till Sunnersta 148:1.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Ersättning

Kostnader för flyttning av fjärrvärme ledning, elanslutning och andra utgifter som uppstår på grund av exploateringen skall bekostas av fastighetsägaren. Va-avgift skall erläggas enligt taxa.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### Tekniska utredningar

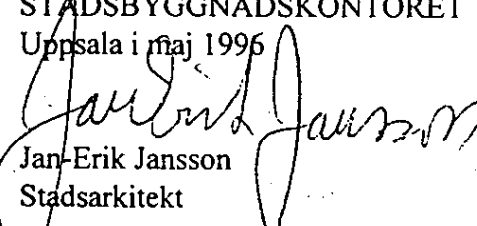
Utredningar och ritningar beträffande byggnaders och markens utformning bör vidarebearbetas. Även dagvatten- och masshantering bör utredas.

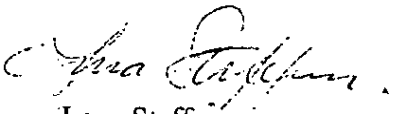
### MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1996

  
Jan-Erik Jansson  
Stadsarkitekt

  
Lena Steffner  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1996-03-27

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1996-05-30

Dp 81 J, Kv Strandskatan, Diarienummer 95/2377-2

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1996-09-05

Antagen av kommunfullmäktige 1996-11-25--26

Laga kraft 961231 / *dm*