

Datum 2014-03-04 Diarienummer 2013-004684- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde den 26 mars 2014

Adressat:

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 UPPSALA

Yttrande över detaljplan utställd för granskning Västra Vårdsätra, norra kvarteret, Uppsala kommun

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PLA 2012-020248. Remisstid: förlängd till 2014-02-28

Förslag till beslut:

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande synpunkter över den utställda detaljplanen för Västra Vårdsätra, norra delen, från miljö- och hälsoskyddssynpunkt:
 - Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids vid bostäder och skolgård.
 - Nämnden uppmärksammar på att strandskydd gäller inom delar av planen.
 - Nämnden har i övrigt inget att invända mot planförslaget.
2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar om omedelbar justering.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Urban Wästljung
ordförande

Anna Axelsson
chef för miljökontoret

Bakgrund

Regeringen upphävde den 8 mars 2012 kommunens antagandebeslut i delar av planområdet för planen Västra Vårdsätra. I dessa delar kvarstår strandskyddet, övriga delar av planen vann laga kraft.

Planens syfte är att skapa en ny ändamålsenlig struktur i området, i norra delen av Västra Vårdsätra, inom fastigheten Vårdsätra 11:1. Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Planen gör det möjligt att uppföra ca 50 bostäder, fördelat på ca 20 villor och 14 parhus. Planen ger också möjlighet att uppföra en mindre förskola.

Förslaget till den ändrade planen var föremål för samråd med enkelt planförfarande oktober 2013. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrkte planförslaget på delegation. Efter samrådet har detaljplanen ändrats till normalt planförfarande.

Bedömning

Delar av planområdet ligger inom område som omfattas av strandskydd. Enligt strandskyddsbestämmelserna är det förbjudet att utföra åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtliv. Det är även förbjudet att utföra anordningar/anläggningar som kan verka avhållande för allmänheten och att uppföra en ny byggnad. Dessa åtgärder kräver dispens från bestämmelserna. Ansökan inges till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Nämnden förutsätter att bullernivån från vägtrafik vid bostadsfasad inte överskrider ekvivalent nivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats. De ekvivalenta trafikbullernivåerna vid förskola/skolas fasad och utegård får vara högst 55 dBA och den maximala ljudnivån högst 70 dBA.

Enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd är det förbjudet att utan anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden driva eller arrangera förskola/skola.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2014-02-13

Sida

11

§ 46

Diariennr: 2012-020248

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret

Curt Malmenstedt (C) deltar inte i behandlingen av ärendet på grund av jäv.

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ställa ut förslag till förslag till detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa en ny ändamålsenlig struktur i området, norra delen av Västra Vårdsätra, inom fastigheten Vårdsätra 11:1. Gällande plan går inte att genomföra i sin helhet då delar av området omfattas av strandskydd.

Planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 50 bostäder, fördelat på villor och parhus.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Samrådsredogörelse


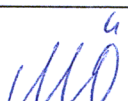
Beslutsgång

Arbetsutskottet föreslår granskning

Expedieras till

Sökanden

Akten

Justierandens sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Diarienummer
PLA 2012-020248

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret

Normalt planförfarande

finns utställd för granskning mellan 2014-02-28 och 2014-03-21

Planförslaget med diarienummer PLA 2012-020248 är upprättat i februari 2014.

Planområdet ligger väster om Vårdsättravägen, strax söder om området Södra Gottsunda. Planområdet omfattar cirka 69 000 kvadratmeter av fastigheten Vårdsätra 11:1.

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av cirka 50 bostäder, fördelat på cirka 20 villor och 14 parhus. Planen ger också möjlighet att uppföra en mindre förskola.

Mark från Vårdsätra 11:1 kan komma att tas i anspråk för allmän plats enligt 6 kapitlet 4 § PBL. Omfattningen framgår av planhandlingen.

En behovsbedömning har upprättats 2013-06-20 och länsstyrelsen har getts tillfälle att yttra sig i enlighet med 6 § Förordningen om MKB. Länsstyrelsen konstaterar i sitt yttrande 2013-09-16 att ett genomförande av aktuell detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på granskningsplatserna och på kommunens webbplats, www.uppsala.se.

Längs Hågaåns stränder gäller strandskydd enligt 7 kap. MB som omfattar land- och vattenområdet inom 300 meter från strandlinjen. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs för befintlig nätstation i planområdets västra del. Övrig mark som omfattas av strandskydd planläggs som allmän plats, naturmark.

Planhandlingarna finns tillgängliga hos:

- Kommuninformation, Stadshusets entréplan, Vaksalagatan 15
- Stadsbiblioteket, Svartbäcksgatan 17

Planförslaget visas även på Uppsala kommuns webbplats, www.uppsala.se/stadsplanering

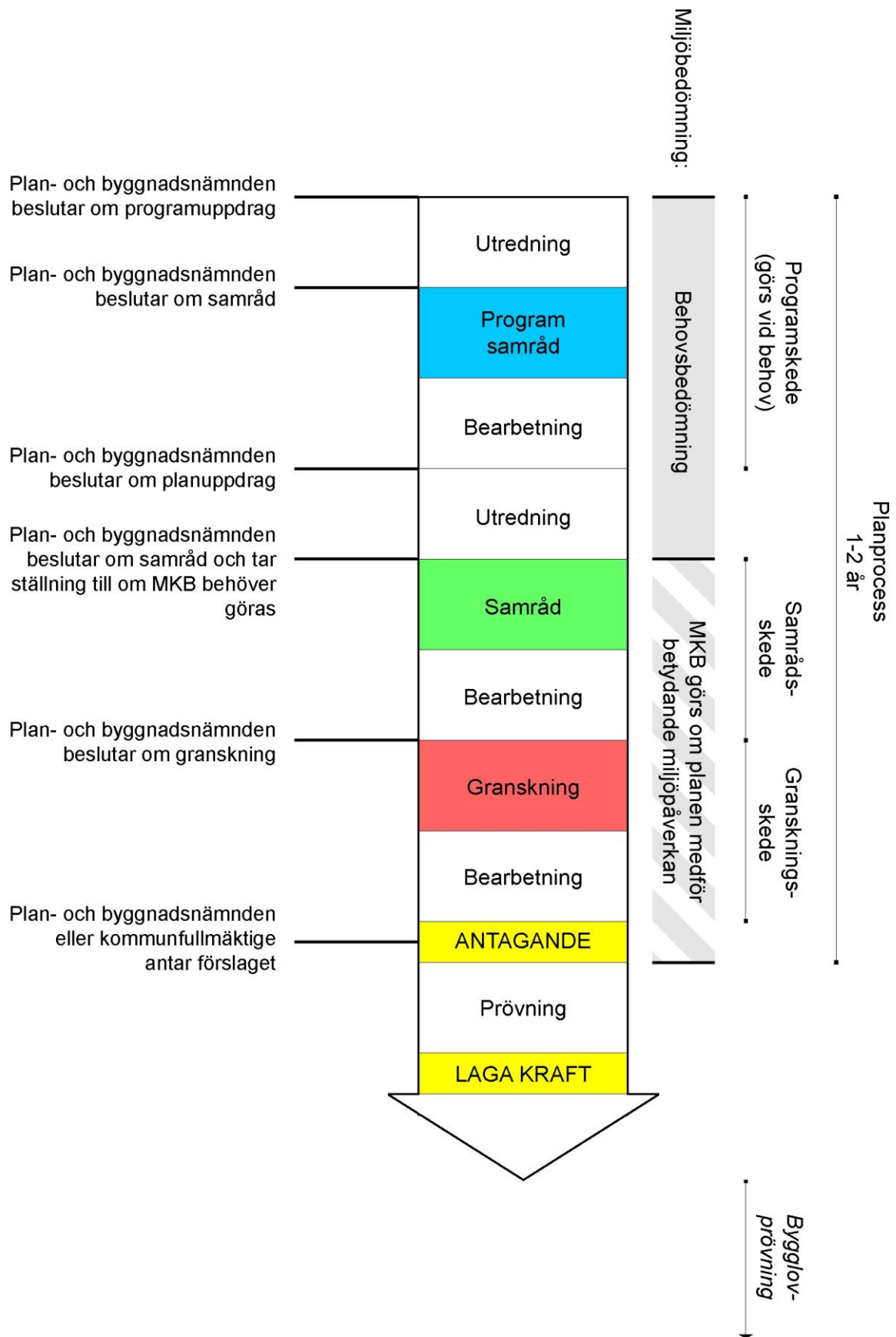
Fastighetsägare förutsätts underrätta hyresgäster om planförslaget.

**Skriftliga synpunkter ska lämnas senast 2014-03-21 till:
Plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun, 753 75 UPPSALA.**

Den som inte framfört synpunkter senast under granskningstiden, kan förlora rätten att överklaga ett eventuellt beslut att anta detaljplanen.

Uppsala februari 2014
Plan- och byggnadsnämnden

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-020248

Planbeskrivning

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 2014-02-28 och 2014-03-21



Orienteringskarta med planområdet inringat med gul linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer och program	4
Gällande detaljplan och strandskydd	4
Riksintresse	6
Andra kommunala beslut.....	6
Från enkelt till normalt planförfarande.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild.....	8
Naturmiljö.....	8
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Offentlig och kommersiell service.....	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Miljöstörningar, hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	15
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Planförslagets konsekvenser.....	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplan	18
Miljöbalken.....	18

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Granskningslista

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Illustrationer har tagits fram av Tengbom.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att skapa en ny ändamålsenlig struktur i området, i norra delen av Västra Vårdsätra, inom fastigheten Vårdsätra 11:1. Gällande plan går inte att genomföra i sin helhet då delar av området omfattas av strandskydd.

Planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 50 bostäder, fördelat på cirka 20 villor och 14 parhus. Planen ger också möjlighet att uppföra en mindre förskola.

MILJÖBALKEN (MB)

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-06-20, har upprättats. Då syftet med planförslaget är att göra strukturen i området ändamålsenlig, inte att ändra ändamål, kommer detaljplanen att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan på tätorten och kommunen i ett större perspektiv.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret, inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-09-16 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom stadsväven där utvecklingen ska gå mot en intensivare markanvändning. Planområdet är, i översiktsplanen från 2010, också utpekad som en del av grönstrukturen. I översiktsplanen utpekas en ny länk med rekreativ/ekologisk funktion i norra Vårdsätra. Länken har säkerställts i gällande plan genom ett brett släpp, planlagd som naturmark och brukad jordbruksmark, söder om det nu aktuella planområdet. Denna länk berör därför inte detta planområde.

Ett program för detaljplan för Västra Vårdsätra och Skarholmen (dnr 1999/20016) togs fram inför den detaljplan som gäller idag. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 22 mars 2007.

Gällande detaljplan och strandskydd

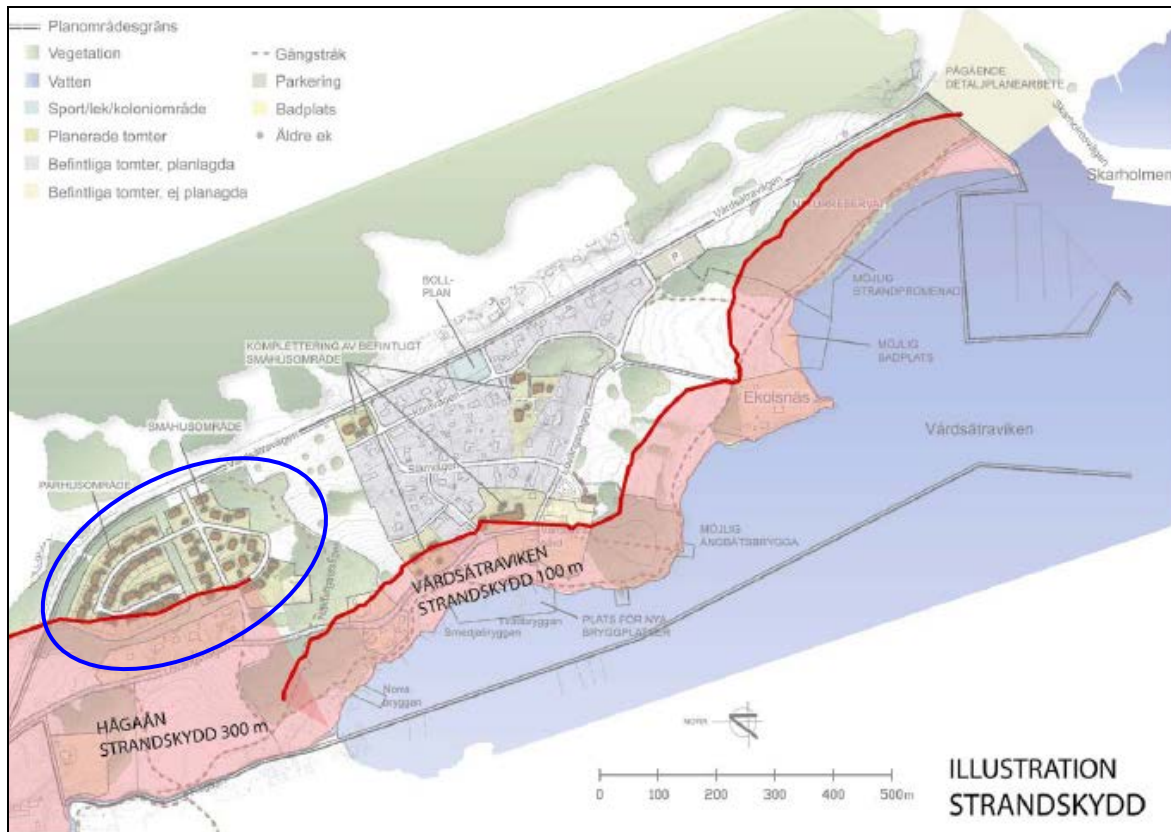
Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 19 augusti 2009 att godkänna förslaget till detaljplan för Västra Vårdsätra, Vårdsätra 11:1 m.fl. (dnr 2012/20041, före detta dnr 2007/20017). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 26 oktober 2009. Till planen hörde också en MKB.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Hågaån har utökat strandskydd, 300 meter, och Vårdsätraviken har generellt strandskydd, 100 meter. I samband med planarbetet begärde kommunen att strandskyddet skulle upphävas inom planområdet. Länsstyrelsen beslutade att upphäva strandskyddet inom de delar som avsatts för nya bostadstomter, men beslutet överklagades till

regeringen som gjorde en annan bedömning. Regeringen upphävde den 8 mars 2012 kommunens antagandebeslut i delar av planområdet. Inom dessa delar kvarstår strandskyddet, övriga delar av planen vann laga kraft.

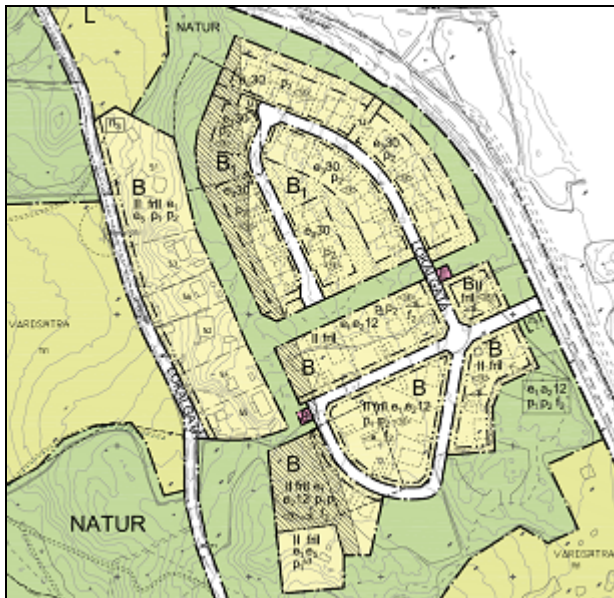
Konsekvenserna av att strandskyddet kvarstår inom området är att de norra bostadskvarteren inte kan genomföras i sin helhet. Markutnyttjandet blir då ineffektivt och områdets struktur oklar. Kvartersmarkens (återstående) form för delar av området blir mycket svåra att bebygga.

Den gällande planens genomförandetid är 15 år och sträcker sig till 8 mars 2027.

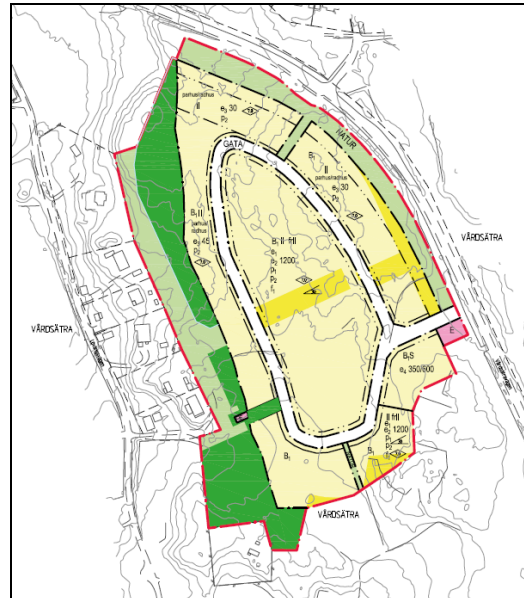


En "schematisk" illustration från gällande detaljplan för Västra Vårdsätra. Aktuellt planområde markerat med blå linje. Observera att norr är till vänster i bilden. (Tengbom)

Som upplysning kan nämnas att länsstyrelsen för närvarande genomför en översyn av det utvidgade strandskyddet i hela länet. Översynen ska vara klar innan utgången av 2014.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Västra Vårdsätra, Vårdsätra 11:1 m.fl., laga kraft 8 mars 2012. De skrafferade ytorna har undantagits från antagande genom ett regeringsbeslut.



En illustration som visar planförslaget och förändringen av naturmark respektive byggbar mark.

Färgförklaring till bilderna här ovanför

Grön färg = Naturmark i gällande detaljplan.

Mörkare grön färg = Förslag på tillkommande naturmark.

Gul färg = Byggbar mark i gällande detaljplan.

Mörkare gul färg = Förslag på tillkommande mark för byggnation.

De delar av detaljplanen som undantagits från antagande har skrafferats på plankartan (se utsnitt från plankartan ovan). Övriga delar av planen vann laga kraft 8 mars 2012. Det innebär att alla övriga delar som inte är skrafferade har möjlighet att bebyggas redan idag under förutsättning att bygglov beviljats.

Planområdets utformning förändras så att det får en ändamålsenlig struktur som i sin helhet ligger utanför dagens strandskydd.

Riksintresse

Hela planområdet ingår i riksintresse för friluftsliv och turism enligt Miljöbalken 4:2.

Andra kommunala beslut

En avsiktsförklaring har träffats mellan Uppsala kommun (dåvarande Fastighetsnämnden) och Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi angående fastighetens utveckling. Parterna är ense om att mark som enligt planförslaget skall användas för allmänna ändamål såsom park/natur, trafik eller liknande användningssätt ska överlåtas till kommunen. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Från enkelt till normalt planförfarande

Enkelt planförfarande (PBL 5:7, pkt 1)

Skillnaden mellan nu gällande detaljplan och detta detaljplaneförslag är mycket liten och har bedömts sakna intresse för allmänheten. Se jämförande bilder här ovanför. Av den anledningen har planen under samrådsskedet hanterats med enkelt planförfarande. Byggrätternas storlek och placering är i

stort sett densamma men har en utbredning som åstadkommer en ny ändamålsenlig struktur i området. Det innebär att ingen påverkan sker utanför planområdet jämfört med vad gällande plan redan tillåter.

Ny detaljplan före genomförandetidens utgång (PBL 4:39)

Motivet till att en ny detaljplan upprättas före gällande plans genomförandetid gått ut, är att det uppkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggning av gällande plan. I och med att strandskyddet inte upphävdes (regeringsbeslut 8 mars 2012) har strukturen bitvis blivit obrukbar. Nu behöver man omdisponera den byggbara marken så att den får en ändamålsenlig disposition.

Att strandskyddet inte upphävdes, utan kvarstår inom gällande plan, är att betrakta som ett nytt förhållande av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen 2009. Något som anses vara av stor allmän vikt kan också betraktas som något som är av intresse för allmänheten. Därför gör PBN/kommunen bedömningen att planförslaget bör ställas ut för granskning och därmed övergå till normalt planförfarande.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget väster om Vårdsättravägen, strax söder om området Södra Gottsunda. Planområdet utgör de norra kvarteren inom detaljplanen för Västra Vårdsätra, Vårdsätra 11:1 m.fl. som vann laga kraft den 8 mars 2012 (dnr 2012–20041).

Areal

Planområdet omfattar cirka 69 000 kvadratmeter av fastigheten Vårdsätra 11:1.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi.



Orienteringskarta. Röd cirkel markerar planområdet.



Orienteringskarta med planområdet inringat med gul linje.

Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild

För planområdet finns idag en gällande detaljplan som medger byggrätt för villabebyggelse respektive parhus/radhus i två våningar. Området är dock ännu inte bebyggt och består idag av blandskog och en mindre del åkrar.

Det omgivande landskapet karaktäriseras av ett småbrutet landskap med skogspartier, hagmark och odlingslandskap som sluttar ner mot Vårdsättraviken. Väster om planområdet ligger Lövängsvägen som kantas av en rad äldre villor. Öster om planområdet och Vårdsättravägen ligger Vårdsätra skog.

Naturmiljö

Planområdet består idag till största delen av blandskog och en åkerglänta. Planområdet gränsar i söder till ett område med åkerholmar som kärnkaraktär och sträcker sig mellan Vårdsätra Skog och Mälaren. Det är viktigt att bevara detta ekologiska samband och gällande plan säkerställer området som naturmark och brukad jordbruksmark för bevarande av kulturmiljövärden. De nya bostäderna kommer att placeras in efter landskapets förutsättningar och ny infrastruktur byggs i anslutning till detta.

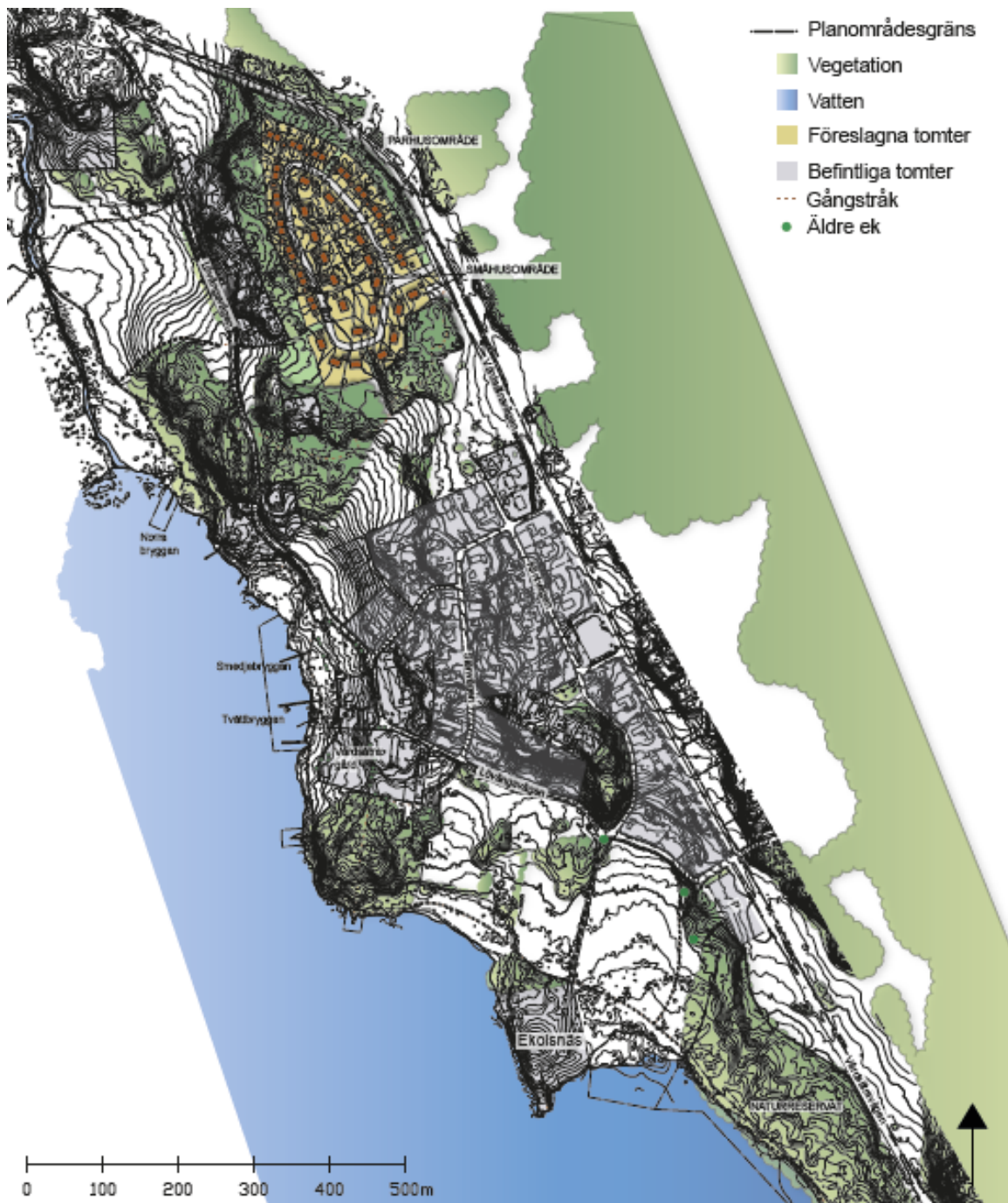


Illustration över planområdet och hur det kan tänkas bli bebyggt sett i sitt sammanhang. (Tengbom)

Friytor

NATUR – Naturområde.

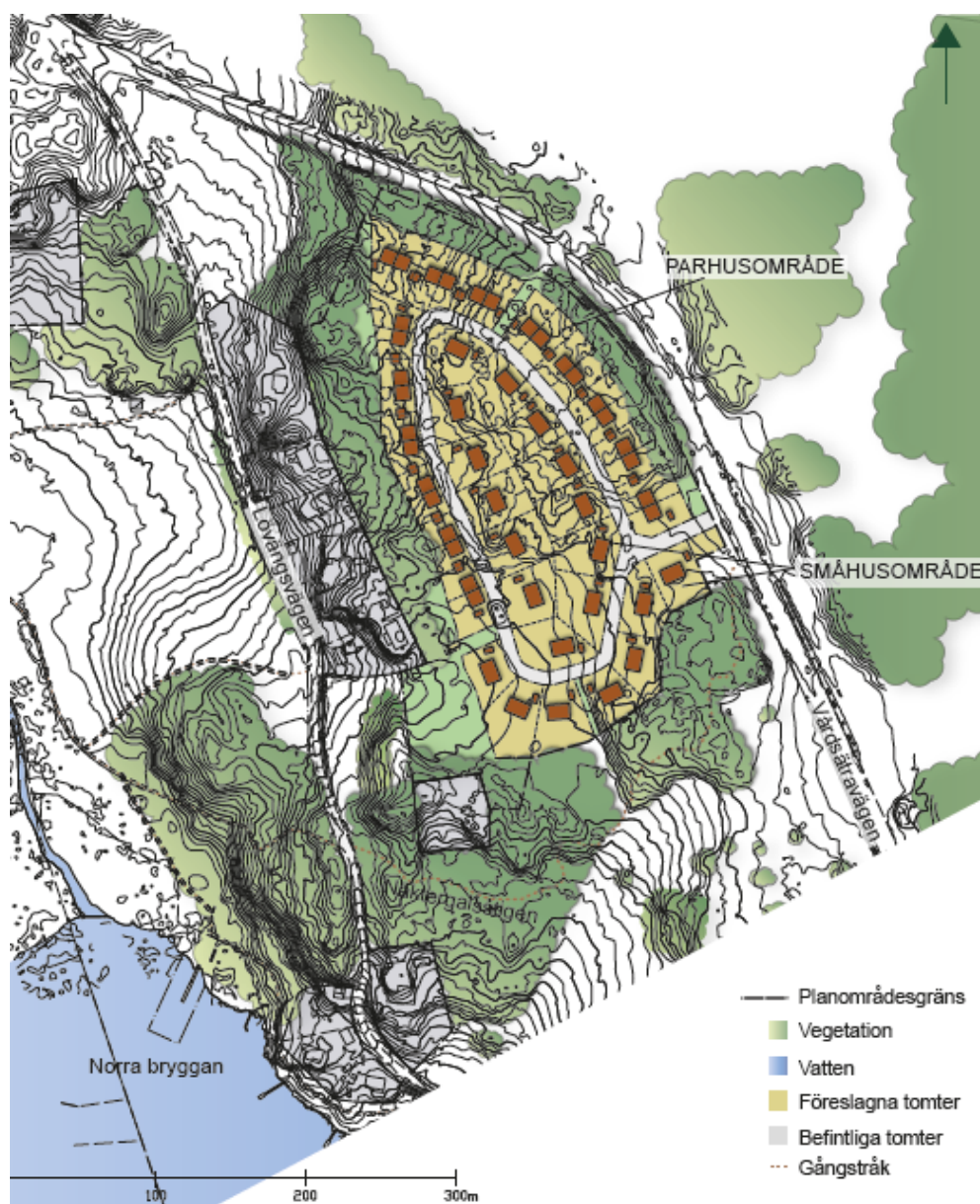
Planområdets västra del kommer att planläggas med användningen NATUR.

Naturmark som ligger intill ny bebyggelse är tänkt att fungera som skyddande och avskärmande grönska för bebyggelsen. Den är också ett grönt kommunikationsstråk där gångstigar och enklare cykelvägar kan anläggas samtidigt som det är en resurs som lekskog för barn i området. Tillgänglighet till omgivande natur från bostäderna säkerställs med öppningar i tomtraden för att nå ut till skog och naturmark. Passager med allmän plats, NATUR, lokaliseras på lämpliga ställen där anslutningar kan göras till busshållplats respektive befintliga stigar i området. Dessa passager ger också möjlighet till ledningsdragning för el och VA.

Strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt. **E** – Tekniska anläggningar.

Enligt Miljöbalken 7 kap gäller det generella strandskyddet för Ekoln, 100 meter och för Hågaån, 300 meter. Inom planområdet ligger en nätstation, uppförd 1981, inom 300 meter från Hågaån. Den försörjer idag den befintliga bebyggelsen längs Lövängsvägen som ligger strax väster om planområdet. För nätstationen upphävs strandskyddet, inom ett begränsat område, genom en administrativ bestämmelse. Skäl för upphävande av strandskyddet är att nätstationen även fortsättningsvis kommer att behövas till elförsörjning och därmed är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planen. Intresset att ta ett begränsat område i anspråk för tekniska anläggningar anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Ett område för tekniska anläggningar, E, föreslås därför på cirka 5 x 10 meter. Nätstationen bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till Hågaån eller påverka växt- och djurliv negativt och bedöms därmed vara förenligt med strandskyddets syfte.



Planillustration som visar exempel på hur området kan bebyggas. Observera att förskolan inte är inritad. (Tengbom)

Bebyggelse och gestaltning

Planen ger möjlighet att bebygga den norra delen av Västra Vårdsätra med villor och radhus. Det aktuella projektet innehåller cirka 20 villor och 28 bostäder i radhus/parhus. Föreslagen bebyggelse ska så långt möjligt ta hänsyn till befintlig intilliggande bebyggelse, markens topografi och befintlig vegetation. I områdets sydöstra del i anslutning till områdets entré ges det också möjlighet att bygga en förskola.

För att hålla ihop bebyggelsens uttryck mot det omgivande landskapet i planområdets ytterkant förläggs en tätare bebyggelse med radhus/parhus medan styckebyggd villabebyggelse företrädesvis samlas i områdets mitt.

B₁ – *Bostäder. Enstaka rum får användas som kontor eller annan inte störande verksamhet.*
Avsikten är att ge en flexibel användning så att bostäderna ska kunna gå att kombinera med mindre verksamheter, exempelvis frisör- eller fotvårdssalong.

B₁S – *Bostäder, skola och inte störande verksamhet med anknytning till boendet.*
Syftet är att möjliggöra att förskola uppförs för det behov som planen genererar. Detta behov uppskattas till cirka 40 förskoleplatser. Behovet beräknas avta under kommande decennium och därför möjliggör planen även bostäder på denna tomt. Läget är också motiverat av närheten till kollektivtrafik.

Utnyttjandegrad och placering – villabebyggelse

fril – *Friliggande hus.*

I planområdets södra del och i dess mitt tillåts villabebyggelse med friliggande småhus.

e₁ 00 – *Högsta tillåtna bruttoarea är 150 m² för enplanshus och 250 m² för tvåplanshus. Utöver detta får fristående uthus/garage med en största byggnadsarea om 50 m² uppföras.*

Bruttoarean för enplanshus begränsas för att en stor del av tomten fortfarande ska kunna vara friytor. För tvåplanshusen tillåts en större bruttoarea, eftersom en byggrätt fördelad på två plan ger förutsättningar att begränsa utbredningen på marken och därmed bättre möjlighet att anpassa till platsens förutsättningar.

e₂ 00 – *Minsta tillåtna tomtstorlek i m².*

Minsta tillåtna tomtstorlek för villatomterna är 1200 m². Detta innebär att bebyggelsen blir något tätare än befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

p₁ – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Uthus och garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.*

Byggnaders placering styrs för att säkra att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandsäkerhet och möjlighet att underhålla sin byggnad. För att förhindra alltför stora volymer och lättare kunna anpassa byggnaderna till terrängnivåer får garage inte sammanbyggas med huvudbyggnad.

Utnyttjandegrad och placering – parhus/radhus

parhus/radhus – *Parhus/radhus.*

Närmast Vårdsätravägen och mot naturmarken i väster, tillåts en något tätare bebyggelse i form av parhus, radhus eller kedjehus. Dessa anknyter till den tätare bebyggelsen på andra sidan Vårdsätravägen.

e₃ 00 – *Högsta andel i procent av tomtytan som får bebyggas.*

De parhustomter som ligger närmast Vårdsätravägen får bebyggas till 30 % av tomtytan. Tomterna som ligger närmast naturmarken i planens västra del är något mindre, och får bebyggas till 45 %. Detta för att möjliggöra byggnader av en storlek som rymmer parhus/radhus även på dessa mindre tomter.

p₂ – *Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot angöringsgata.*

Bestämmelsen syftar till att förhindra skydd sikt vid utfart och möjliggöra uppställningsplats för bil framför garage.

Utnyttjandegrad skolverksamhet

e₄ 500 – *Största bruttoarea för skolverksamhet.*

För skolverksamhet begränsas högsta tillåtna bruttoarea till 500 m². Detta för att möjliggöra en storlek på byggnad som behövs för en väl fungerande förskola med två avdelningar (ca 40 platser) och samtidigt möjliggöra tillräckligt med plats för barns utomhusvistelse.

Byggnaders utformning



– *Högsta byggnadshöjd i metern för huvudbyggnad respektive garage/uthus.*

Byggnadshöjden begränsas till 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för garage. Höjden är avvägd för att undvika att byggnaderna blir alltför höga men samtidigt möjliggöra olika typer av takutformning.

II – *Högsta antal våningar.*

Högsta antal våningar är två. Syftet är att tomterna ska rymma normalstora enbostadshus, parhus/radhus och villor.



– *Högsta tillåtna takvinkel i grader för en- respektive tvåvånings bostadshus.*

Envåningshus får högst ha 38 graders takvinkel som möjliggör en inredningsbar vind medan tvåvåningshus högst får ha 30 graders takvinkel.

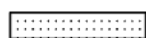
f₁ – *Taktäckning ska bestå av takpannor alternativt bandplåt. Kulören ska vara tegelröd eller grå.*

Takmaterial och taklutning styrs för att hålla ihop bebyggelsens uttryck mot det omgivande landskapet.

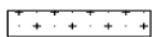


Perspektiv med förslag på hur området skulle kunna bebyggas enligt planen. (Tengbom)

Begränsningar av markens bebyggande

 – Byggnad får inte uppföras.

På ”prickmark” närmast den tillkommande gatan får byggnad inte uppföras. Detta för att skapa utrymme för biluppfart och att förhindra skymd sikt vid utfart. Begränsningen görs också för att skapa ett samlat intryck mot gatan i området. För tomter med parhus/radhus är ”prickmark” mot gatan 3,0 meter respektive 4,0 meter för villabebyggelse.

 – Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

På korsprickad mark mot Vårdsätravägen får marken endast bebyggas med komplementbyggnader. Detta för att göra det möjligt att utnyttja tomten på ett bra sätt. Bestämmelsen ska också säkerställa att huvudbyggnad inte kommer för nära Vårdsätravägen med hänsyn till miljöstörningar i form av buller men samtidigt inte hamnar alltför långt in på tomten räknat från lokalgatan.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola, Växthusets förskola, ligger 1,5 kilometer norr om planområdet i Södra Gottsunda. I närliggande Sunnersta, cirka 2 kilometer öster om planområdet finns ett flertal förskolor. Högstadieskolor finns i Sunnersta och Gottsunda cirka 3-4 kilometer nordost om planområdet.

Mindre än två kilometer från planområdet ligger Gottsunda centrum med stor tillgång till service som större livsmedelsbutiker, systembolag, teater och offentlig service. I Gottsunda centrum finns också badhus, sporthall, vårdcentral, apotek med mera. I närheten av Sunnerstaskolan finns en mindre centrumbildning med pizzeria och livsmedelsbutik.

Planen möjliggör skolverksamhet i den södra delen. Syftet är att ge utrymme och möjlighet att uppföra en förskola för de behov som planen genererar. Behovet uppskattas till cirka 40 förskoleplatser från början men detta beräknas minska under kommande decennium. Planen tillåter därför även bostäder på denna tomt.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Vårdsätravägen ligger strax öster om planområdet och är en del av Uppsalas huvudgatunät. Vårdsätravägen har idag ingen trottoar men en gång- och cykelväg går utmed vägens östra sida. Väster om planområdet går Lövängsvägen som är en lokalgata och denna ansluter till Vårdsätravägen i sina båda ändpunkter.

Trafikflöden

Trafikflödesberäkningar som gjorts visar att trafikflödet för Vårdsätravägen mellan Lurbo bro och Skarholmen kan, med stöd av beräkningar från 2010, uppskattas till mindre än 2 000 fordon/veckomedeldygn. Trafikeringen av vägen förväntas öka marginellt i framtiden.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med stadsbuss, linje 11 (Fyrislund-City-Sunnersta-Vårdsätra-Gottsunda). Från planområdet nås busshållplats på Vårdsätravägen inom 100-500 meter. Ett nytt hållplatsläge planeras.

Förändringar

GATA – Gatumark.

Parkering, angöring, in- och utfart

Den gata som ska försörja bostadskvarteret är utformad med dubbelriktad rundkörning och in- och utfart mot Vårdsättravägen. Gatan ska fungera som gemensam trafikyta för alla trafikantslag, på de gåendes villkor. Gatan bör därför utformas så att den inbjuder till låg hastighet. Gatustrukturens utformning med rundkörning ger området en tydlig och lättorienterad struktur. Det underlättar också för nyttofordon såsom snöröjning och sophämtning.

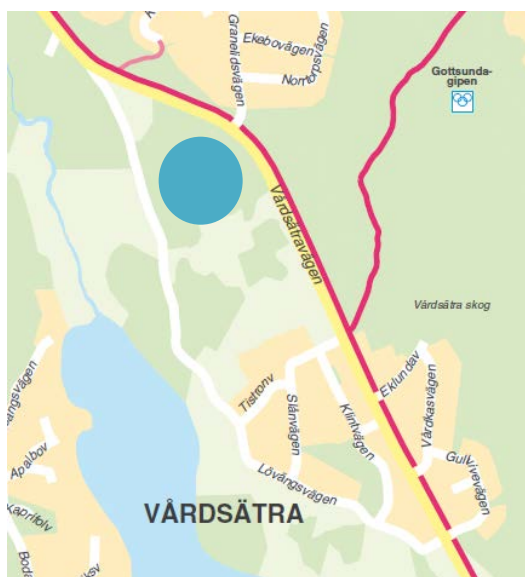
Parkering i anslutning till parhus/radhus och friliggande villor ska ske inom kvartersmark.

Tillfart till fastigheten Vårdsätra 6:3

Tillfart till fastigheten Vårdsätra 6:3, som ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet, får lösas genom det befintliga servitutet som finns för fastigheten mot Lövängsvägen. Eftersom strandskyddet inte är upphävt behöver strandskyddsdispens sökas även för andra möjliga anslutningsvägar till/från fastigheten. Genom att den upphävda delen av gällande detaljplan, där strandskyddet kvarstår, ersätts med naturmark så är fastigheten Vårdsätra 6:3 enligt förslaget omsluten på alla sidor av mark med beteckningen NATUR på plankartan.

Skolvägar

Det finns goda gång- och cykelförbindelser mellan Vårdsätra och skolorna i Södra Gottsunda, Gottsunda och Sunnersta. Där gatan för bostadskvarteret ansluter till Vårdsättravägen bör en säker gångpassage utformas.



Karta över cykeltvägar i Vårdsätra. Planområdets läge ungefärligt markerat med blå cirkel.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Längs Vårdsättravägen finns en separat dubbelriktad gång- och cykelbana på vägens östra sida. Ett huvudcykelstråk från centrala Uppsala via Gottsunda centrum genom Vårdsätra skog, ansluter till Tistronvägen och Lövängsvägen söder om planområdet. Inne i planområdet fungerar gatorna för blandtrafik. Längs Vårdsättravägens västra sida anläggs en ny gångbana mellan det nya bostadsområdet och busshållplatsen vid Granelidsvägen. Vid infarten till det nya bostadskvarteret planeras en separat gångbana.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och luft

Trafikmängderna på omkringliggande gator är mycket små. Trafiken bedöms inte ge upphov till störningar som överskrider rekommenderade riktvärden för trafikbuller, vibrationer eller luftmiljö.

Radon

Områdets berg betraktas som normalradonmark och byggnationen ska ha ett radonskyddande utförande vilket ska beaktas vid projekteringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den tillkommande bebyggelsen ansluts till VA-ledningen med anslutningspunkt i Vårdsätravägen. Anslutningen kan ligga inom området NATUR, som även kan användas som gångpassage. Ledningar läggs framförallt i gatan. Målet är att spara den avskärmande skogsridån mellan parhusen och befintlig bebyggelse längs Lövängsvägen.

Området i den nordvästra delen av området ligger lägre än den planerade lokalgatan där den allmänna VA-anläggningen kommer att ligga. Detta innebär att det finns en risk för att enstaka fastigheter kan behöva pumpa sitt spillvatten till den allmänna VA-anläggningen och att dagvatten måste omhändertas lokalt inom fastigheten.

Befintlig bebyggelse öster om Lövängsvägen kommer att kunna erbjudas möjlighet att ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen med anslutningspunkt i Vårdsätravägen. Det nya bostadskvarteret kommer att knytas ihop med det VA-nät som kommer att läggas i Lövängsvägen. Ledningspaketet (VA och EI) som förbinder det nya respektive det gamla området föreslås läggas söder om befintlig nätstation och fastigheten Vårdsätra 5:5 för att minska eventuell störning för befintlig bebyggelse. Området planläggs som Natur för att också kunna användas som gångpassage.

En förutsättning för planens genomförande är att en spillvattenpumpstation kan anläggas inom strandskyddet, väster om Lövängsvägen. Avsatt yta för pumpstation finns reglerat i gällande detaljplan.

EI

E – Tekniska anläggningar.

Ett E-område tillkommer i områdets östra del, detta för att kunna uppföra en ny nätstation som försörjer planområdet med el. Kabelnätet förläggs i den nya lokalgatan. Detta E-område ska också kunna rymma en miljöstation. Skyddsavstånd till nätstation ska beaktas.

Ett område för teknisk anläggning reserveras i anslutning till befintlig nätstation i planområdets västra del. Denna anläggning försörjer befintlig bebyggelse utmed Lövängsvägen, väster om planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB har ledningar som går över planområdet och som kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande. Ledningsdragningarna kan samförläggas med VA-ledningar inom passager med allmän plats, NATUR.

Värmeförsörjning

I Vårdsätravägen finns inga fjärrvärmeledningar. Möjlighet finns att lägga fjärrvärmeledningar inom allmän plats. Angränsande bebyggelse i södra Gottsunda är ansluten till fjärrvärmenätet. Det är önskvärt att samlad bebyggelse ansluts till gemensamt uppvärmningssystem. Vattenfall Värme AB utreder möjligheten att ansluta området till befintligt fjärrvärmenät.

Vattenburet värmesystem rekommenderas för alternativa värmesystem som pellets, bergvärme med mera för att kunna ansluta till ett gemensamt system.

Fibernät

Infrastruktur för bredband finns i Vårdsätravägen. Kommunen reglerar dock inte detta i detaljplanen.

Avfall/sophantering

Utrymme avseende hämtställe för avfall är möjligt att ordna på kvartersmark. Planen ger även möjlighet att placera en miljöstation, på E-området, i anslutning till områdets entré mot Vårdsätravägen. Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill miljöstation. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas, fasat kantstöd ska ordnas där sopkärlen rullas över trottoar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden första halvåret 2014. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till att en ny detaljplan upprättas före gällande plans genomförandetid gått ut, är att det uppkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggning av gällande plan. I och med att strandskyddet inte upphävdes, och delar av planområdet undantogs från antagande, har strukturen bitvis blivit obrukbar.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och byggherren innan planen antas.

Tilläggsavtalet ska bland annat reglera överlåtelse av mark som i planen är allmän plats samt fördelningen av kostnaderna som är förenade med kommunens utbyggnad av anläggningar på allmän plats som gator med mera.

Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet 300 meter mot Hågaån. Strandskyddet upphävs för befintlig nätstation i planområdets västra del. Särskilda skäl för upphävande finns beskrivet under rubriken Strandskydd på sidan 10. Övrig mark som omfattas av strandskydd planläggs som allmän plats, naturmark.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren utför och bekostar nödvändiga utredningar för framtagandet av detaljplan och för bygglovprövningen.

Ledningar

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. De befintliga jordkablarna måste flyttas men en befintlig luftledning kan troligen behållas i sitt nuvarande läge och sträckning. All eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av byggherren.

Uppsala kommun har ledningar för gatubelysning inom planområdet.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns och bekosta eventuell flytt.

Planekonomi

Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark samt ska till kommunen erlægga exploateringsavgift för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Byggherren ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget och visar vad som händer om planförslaget inte genomförs. I detta fall innebär det att gällande planförutsättningar fortsätter att styra användningen av marken.

För planområdet finns idag en detaljplan som medger byggrätt för villabebyggelse respektive parhus/radhus i två våningar. Området är dock ännu inte bebyggt och består idag av blandskog och en mindre del åkrar.

Planförslagets konsekvenser

Planen syftar till att ge området en ny ändamålsenlig struktur då delar av den tidigare planen som vann laga kraft i mars 2012 omfattas av strandskydd och därmed inte kan genomföras i sin helhet. För området gäller utvidgat strandskydd på 300 meter (Hågaån).

Planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 50 bostäder, fördelat på cirka 20 villor och 14 parhus. Planen ger också möjlighet att uppföra en mindre förskola.

Det aktuella planförslaget har ungefär lika stor byggrätt och i stort sett samma utbredning som den nu gällande detaljplanen. Den föreslagna kvartersmarken ligger i sin helhet utanför dagens strandskydd. Gatan i området föreslås få en annan dragning för att möjliggöra en god utformning av tomtmarken. Den naturmark som i gällande plan delade upp området i två delar föreslås bli byggbar mark samtidigt som naturmarken mellan den befintliga bebyggelsen vid Lövängsvägen och den nya bebyggelsen föreslås bli större. Den byggbara marken mot Vårdsättravägen förskjuts lite närmare vägen och områdets taggiga gräns söderut jämnas till. Åtkomst till naturmarken kring området kan ske via allmänna passager med beteckningen NATUR.

Den eventuellt nya förskolan kan innebära något ökad trafik till/från området men å andra sidan kan det innebära minskad trafik då boende i området inte behöver använda bilen när de ska hämta/lämna barn på förskolan.

I gällande plan upprättades en miljökonsekvensbeskrivning för hela Västra Vårdsätra (dnr 2007–20017). För det område som nu är aktuellt för planläggning beskrevs följande konsekvenser/påverkan: Positiva konsekvenser:

- Allmänhetens tillgänglighet till friytor säkras, när dessa områden planläggs med kommunen som huvudman.
- Nya bostäder skapas i ett område där det är attraktivt att bo i Uppsala. Det är främst småhustomter, vilket det är stor efterfrågan på i Uppsala.

Negativa konsekvenser:

- Skogsmark och ängar tas i anspråk. Landskapsbilden och kulturlandskapet påverkas och mängden grönytor minskar något.
- Planförslaget kommer att medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Då syftet med planförslaget är att göra strukturen i området ändamålsenlig, inte att ändra ändamål, kommer detaljplanen att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan på tätorten och kommunen i ett större perspektiv. Sammantaget innebär den nya planen mycket små förändringar jämfört med gällande plan.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Förslaget bedöms ta hänsyn till det rörliga friluftslivets intressen så att det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Enligt Miljöbalken 7 kap gäller det generella strandskyddet för Ekoln, 100 meter och för Hågaån, 300 meter. Inom planområdet ligger en nätstation, uppförd 1981, inom 300 meter från Hågaån. Den försörjer idag den befintliga bebyggelsen längs Lövängsvägen som ligger strax väster om planområdet. För nätstationen upphävs strandskyddet, inom ett begränsat område, genom en administrativ bestämmelse.

Skäl för upphävande av strandskyddet är att nätstationen även fortsättningsvis kommer att behövas till elförsörjning och därmed är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planen. Intresset att ta ett begränsat område i anspråk för tekniska anläggningar anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Ett område för tekniska anläggningar, E, föreslås därför på cirka 5 x 10 meter. Nätstationen bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till Hågaån eller påverka växt- och djurliv negativt och bedöms därmed vara förenligt med strandskyddets syfte. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala februari 2014

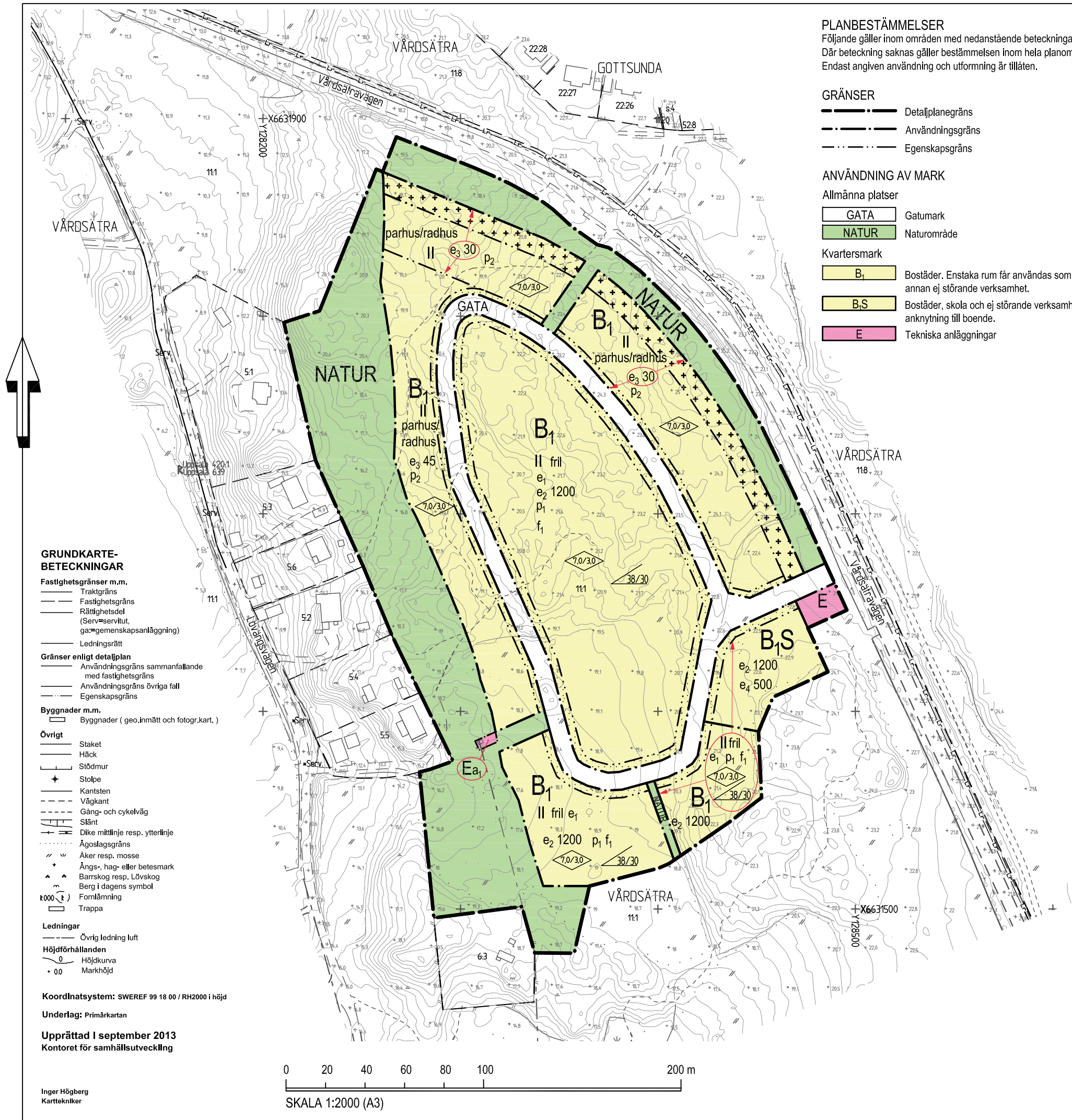
Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- granskning

2014-02-13



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

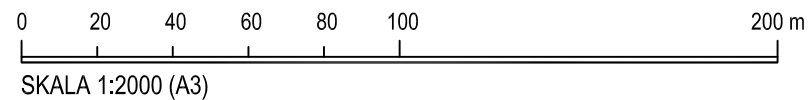
ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- GATA Gatumark
 - NATUR Naturområde
- Kvartersmark
- B₁ Bostäder. Enstaka rum får användas som kontor eller annan ej störande verksamhet.
 - B₁S Bostäder, skola och ej störande verksamhet med anknäring till boende.
 - E Tekniska anläggningar

GRUNDKARTE-BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemenskapsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Gränser enligt detaljplan**
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - Användningsgräns övriga fall
 - Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Stolpe
 - Kantsten
 - Vägkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - Ägoslagsgräns
 - Åker resp. mosse
 - Ängs-, hag- eller betesmark
 - Barrskog resp. Lövskog
 - Berg i dagens symbol
 - Fornlämning
 - Trappa
- Ledningar**
- Övrig ledning luft
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd
 Underlag: Primärkartan
 Upprättad i september 2013
 Kontoret för samhällsutveckling



Inger Högberg
Karttekniker

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Högsta tillåtna bruttoarea är 150 m² för enplanshus och 250 m² för tvåplanshus. Utöver detta får fristående uthus/garage med en största byggnadsarea om 50 m² uppföras.
- e₂ 00 Minsta tillåtna tomstorlek i m².
- e₃ 00 Högsta andel i procent av tomtytan som får bebyggas.
- e₄ 000 Största bruttoarea i m² för skolverksamhet.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomträngs. Uthus och garage ska placeras minst 6 meter från tomträngs mot angöringsgata och minst 2 meter från annan tomträngs. Uthus och garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.
- p₂ Del av huvudbyggnad som inte är sammanbyggd i gemensam tomträngs ska placeras minst 4 meter tomträngs. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från tomträngs mot angöringsgata och minst 2 meter från annan tomträngs. Får dock sammanbyggas i gemensam tomträngs.

Utformning och omfattning

- II Högsta antal våningar.
- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive garage/uthus.
- Högsta tillåtna takvinkel i grader för en- respektive tvåvånings bostadshus.

- fril Friliggande hus.
- parhus/radhus Parhus eller radhus.

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁ Taktäckning ska bestå av takpannor alternativt bandplåt. Kulören ska vara tegelröd eller grå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Upphävande

- a₁ Strandskyddet är upphävt

ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- Hänvisningspil, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.
- Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.

Uppsala Granskning

Detaljplan för
**Västra Vårdsätra,
 norra kvarteret**

Upprättad i februari 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutsdatum Instans
 Samråd 2013-02-21 PBN
 Granskning 2014-02-13 PBN
 Antagande PBN
 Laga kraft

Till planen hör:
 Plankarta
 Planbeskrivning

diarienum: 2012/20248-1

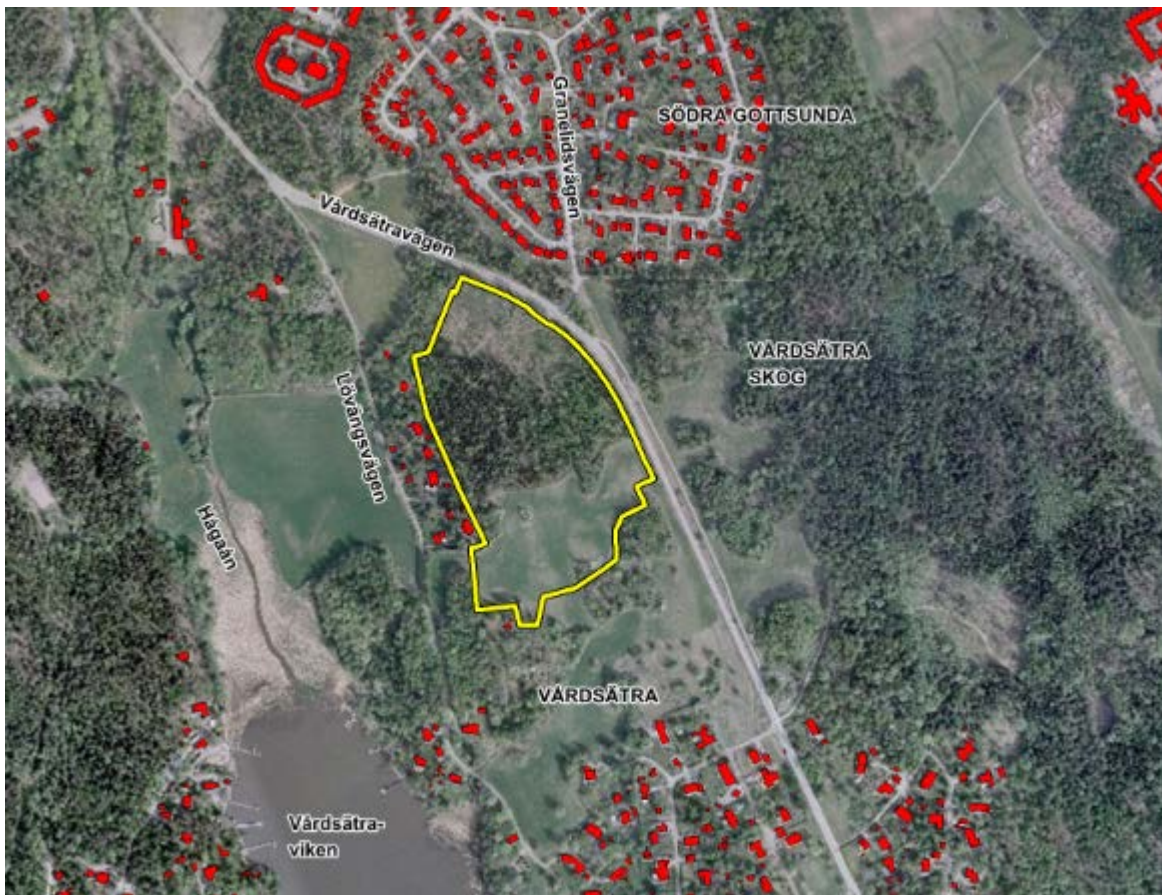
Handläggare:
Teresia Erixon

 Datum:
2014-01-27

 Diarienummer:
PLA 2012-020248

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret. Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdet inringat med gul linje.

Detaljplanens syfte

Syftet är att skapa en ny ändamålsenlig struktur i området, norra delen av Västra Vårdsätra, inom fastigheten Vårdsätra 11:1. Planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 50 bostäder, fördelat på cirka 20 villor och 14 parhus.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	17 st
Beslutsdatum och samrådster	
Beslut om planuppdrag	2013-02-21
Samråd	2013-10-01 – 2013-10-22

Innehållsförteckning

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret.....	1
1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING.	4
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	10

1. Sammanfattning av samrådet

Detaljplaneförslaget har varit på samråd mellan 1 oktober och 22 oktober 2013. Planförslaget fanns då tillgängligt på kommunens webbplats och i Stadshuset, Vaksalagatan 15, samt skickades ut till sakägare och de remissinstanser som finns listade i avsnitt 4. Ett informationsmöte har också hållits för de närboende sakägarna utmed Lövängsvägen torsdagen den 10 oktober 2013 på kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12.

Under samrådet inkom totalt 17 yttranden varav 5 utan synpunkter.

En behovsbedömning är gjord där planens genomförande inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i ett yttrande från den 16 september 2013 kommunens bedömning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning bedöms därmed inte behöva göras.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

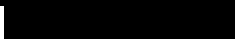
- Planbeskrivningen kompletteras med att befintlig bebyggelse öster om Lövängsvägen kommer att kunna erbjudas möjlighet att ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen.
- En felaktighet i planbeskrivningen rättas till. Det ska stå ”Längs Vårdsättravägens västra sida anläggs en ny gångbana mellan det nya bostadsområdet och busshållplatsen vid Granelidsvägen.”
- Planhandlingen kompletteras och justeras avseende synpunkter från Vattenfall Eldistribution AB, Uppsala Vatten och Avfall AB samt Vattenfall Värme Uppsala AB.
- Placering av u-områden respektive placering av mark betecknat med NATUR justeras och tydliggörs med hänsyn till ledningsdragningar och möjlighet att nå ut till naturmark från det nya bostadsområdet.
- För att tydliggöra planområdets gränser har en ny bild, med planområdet inringat med gul linje, lagts in i planhandlingen sedan samrådet.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Övriga för kännedom:

Vårdsätra 8:1, 

Vårdsätra 10:1, 

Vårdsätra 10:2, 

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten uppmärksammar kommunen på att bestämmelsen ”u” saknar förklaring på plankartan. I övrigt har de inga synpunkter.

Kontorets bedömning

Förklaring till bestämmelsen ”u” läggs till på plankartan.

Vårdsätra 5:3, [REDACTED]

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 ställer sig överlag positiva till detaljplanen. Man ser det som positivt att egenskapsgränser förhindrar byggnation alltför nära vägen inne i området men anser att man bör ha en likadan bestämmelse mot naturmarken för att hindra byggnation alltför nära naturen.

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 anser att det naturområde som gränsar till fastigheterna Vårdsätra 5:1–5:6 måste bevaras och att stor försiktighet måste iaktas i samband med exploatering. Detta då området idag är ett viktigt lekområde för barn som i framtiden kommer att bli ännu viktigare då fler barn kommer att bo i anslutning till det.

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 påpekar att boende i det planerade området kommer att önska en naturlig passage ner mot Lövängsvägen och området runt Vårdsätra sätesgård. En sådan bör planeras så att fastigheterna Vårdsätra 5:1–5:6 samt 6:3 inte störs. Man föreslår en stig söderut från det planerade området och vidare mot befintlig stig.

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 menar att den nya placeringen av busshållsplatsen med en säkrare passage över Vårdsättravägen kräver en bra och naturlig passage genom bostadsområdet. Man hänvisar till den passage genom området som finns i gällande detaljplan i form av naturmark.

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 påpekar att det i den gällande planen framgår att befintlig bebyggelse öster om Lövängsvägen ska erbjudas att ansluta sig till gemensam VA-anläggning för att uppnå målet att hela det detaljplanelagda området ska ingå i verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning. I den gällande planen framgår också att VA-ledningar väster om parhusområdet ska förläggas i tomtmark för att spara den avskärmande skogsidån. Fastighetsägare till Vårdsätra 5:3 undrar hur en anslutning till de befintliga fastigheterna ska kunna ske utan påverkan på skogsidån mellan de befintliga fastigheterna öster om Lövängsvägen och det nya området. Man undrar om VA-nät kommer att läggas i delar av Lövängsvägen. Vidare undrar man om anslutning till fibernät kommer att kunna erbjudas i samband med anslutning till VA-nät.

Kontorets bedömning

Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att begränsa markens bebyggande ytterligare i anslutning till naturmarken då denna har utökats i den nya planen. Byggnaders avstånd till tomtgränsen regleras dessutom på plankartan.

Marken kommer att tillhöra kommunen och har planbeteckningen NATUR. Den är tänkt att fungera som skyddande och avskärmade grönska för bebyggelse och en resurs som lekskog för barnen i området. När det gäller ledningsdragning på kommunens mark finns separata avtal som reglerar hur detta ska ske.

Befintlig bebyggelse öster om Lövängsvägen kommer att kunna erbjudas möjlighet att ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen. Det nya bostadskvarteret kommer att knytas ihop med det VA-nät som kommer att läggas i Lövängsvägen. Ledningspaketet (VA och El) föreslås flytta söder om befintlig nätstation och söder om fastigheten Vårdsätra 5:5 för att minska eventuell störning för befintlig bebyggelse. När det gäller åtkomst av fibernät så reglerar kommunen inte detta i detaljplanen.

Det u-område som idag ligger på kvartersmark och som bildar en öppning i områdets nord-östra del mot Vårdsättravägen ändras till naturmark för att skapa ytterligare en allmän passage för att kunna ta sig genom området och nå busshållplatsen på Vårdsättravägen.

Vårdsätra 5:4, 5:5 och 6:3,

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:4, 5:5 samt 6:3 framför att den bygggrätt som fastigheten Vårdsätra 6:3 fick i gällande detaljplan kräver en ändamålsenlig väg till fastigheten för att vara genomförbar. Detta löstes i gällande plan genom en inritad väg på tomtmark som skulle regleras till fastigheten Vårdsätra 6:3. Fastighetsägare till Vårdsätra 5:4, 5:5 samt 6:3 önskar därför att man bereds samma möjlighet som tidigare att förvärva denna mark, alternativt att de kan angöra tomten genom ett befintligt servitut som angör tomten västerifrån. Detta servitut kräver dock en beviljad strandskyddsdispens, vilket i nuläget är ovisst.

Fastighetsägare till Vårdsätra 5:4, 5:5 samt 6:3 önskar att den nu föreslagna planen tar hänsyn till de ledningsdragningar som krävs för att befintliga fastigheter längs Lövängsvägens norra del ska kunna ansluta sig till VA-systemet. Detta med hänvisning till skrivningar i gällande plan om att de boende som har enskilda lösningar idag, skulle erbjudas att ansluta sig till VA-ledning med anslutningspunkt i Vårdsättravägen.

Kontorets bedömning

Tillfart till fastigheten Vårdsätra 6:3 får lösas mot Lövängsvägen genom det befintliga servitutet som finns för fastigheten. Eftersom strandskyddet inte är upphävt behöver strandskyddsdispens sökas även för andra möjliga anslutningsvägar till/från fastigheten. Genom den upphävda delen av gällande detaljplan så är fastigheten Vårdsätra 6:3 numera omsluten på alla sidor av mark med beteckningen NATUR på plankartan.

Befintlig bebyggelse öster om Lövängsvägen kommer att kunna erbjudas möjlighet att ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen. Det nya bostadskvarteret kommer att knytas ihop med det VA-nät som kommer att läggas i Lövängsvägen. Ledningspaketet (VA och El) föreslås flytta söder om befintlig nätstation och söder om fastigheten Vårdsätra 5:5 för att minska eventuell störning för befintlig bebyggelse.

Vårdsätra Villaförening, Erik Forss, ordförande

Erik Forss har åsikter om att en ny gångbana ska anläggas på västra sidan om Vårdsättravägen mellan bostadsområdet och Slånvägen.

Kontorets bedömning

En felskrivning som ska rättas till i planbeskrivningen. Det ska stå ”Längs Vårdsätravägens västra sida anläggs en ny gångbana mellan det nya bostadsområdet och busshållplatsen vid Granelidsvägen”

Kontoret för barn, ungdom och arbetsmarknad

Kontoret för barn, ungdom och arbetsmarknad avstår från att yttra sig med anledning av att förändringen inte påverkar nämndens tidigare ställningstagande för gällande plan.

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden tillstyrker förslaget. De anser även att en gång- och cykelväg bör uppföras mellan Lövängsvägen i områdets sydvästra hörn, rakt igenom området, till hållplats Gottsunda Granelidsvägen. Detta för att underlätta utnyttjandet av kollektivtrafiken samt för att göra Hågadalen tillgänglig för boende i Södra Gottsunda.

Kontorets bedömning

Planen omöjliggör inte en GC-koppling inom naturmark. Korridorer/u-områden för ledningar bör övergå till allmän plats för att även kunna användas som GC-passager. Inom bostadskvarteret förutsätts gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Räddningsnämnden

Brandförsvaret har inget att erinra.

Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra.

Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Man bedömer dock att en ny nätstation kommer att krävas och att ett nytt kabelnät måste förläggas i den nya lokalgatan. De befintliga jordkablarna inom rubricerad detaljplan måste flyttas men en befintlig luftledning kan troligen behållas i sitt nuvarande läge och sträckning. All eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kontorets bedömning

Planhandlingen förtydligas enligt Vattenfall Eldistribution AB:s synpunkter.

Vattenfall Värme Uppsala AB

Vattenfall Värme Uppsala AB har inga befintliga ledningar inom planområdet. De utreder möjligheten att ansluta området till befintligt fjärrvärmenät.

Kontorets bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information att Vattenfall Värme Uppsala AB utreder möjligheten till fjärrvärmeanslutning till befintligt system.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att en förutsättning för planens genomförande är att en pumpstation för spillvatten kan anläggas inom strandskyddet väster om Lövängsvägen. En avsatt yta för denna finns inom gällande detaljplan. Allmänna ledningar kommer att anläggas mellan detaljplaneområdet och Lövängsvägen. För att minimera intrånget i skogsridån föreslås att passagen flyttas söder om den tekniska anläggningen.

Området i den nordvästra delen av området ligger lägre än den planerade lokalgatan där den allmänna VA-anläggningen kommer att ligga. Detta innebär att en risk finns för att enstaka fastigheter kan behöva pumpa sitt spillvatten till den allmänna VA-anläggningen och att dagvatten måste omhändertas lokalt inom fastigheten.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planhandlingen nämner befintliga VA-ledningar inom planområdet, det finns dock inga sådana, utan de nya u-områdena avser nya ledningar för VA-försörjningen inom området.

Kontorets bedömning

Planhandlingen justeras och kompletteras enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s synpunkter.

Inkomna synpunkter, övriga

Vårdsätra 8:1, [REDACTED]

Lundegårdh framför att hon anser att samrådet är ogiltigt då det inte skickats ut till berörda fastighetsägare, villaföreningen eller andra som berörs. Hon begär därför inhibition för att kommunen ska ta sitt demokratiska ansvar på allvar. Vidare menar hon att kommunen inte följer lagstiftningen och våra demokratiska spelregler.

Kontorets bedömning

Se kontorets bedömning under Vårdsätra 8:1, [REDACTED] yttrande.

Vårdsätra 8:1, [REDACTED]

Fastighetsägare Vårdsätra 8:1 menar att planprocessen skett på olagliga grunder då några nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen, inte har angetts i plan- och byggnadsnämndens beslut om planuppdrag 2013-02-21 eller i de svar man fått från nämnden. Vidare menar fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 att de är sakägare i planärendet då man är fastighetsägare inom planområdet för gällande detaljplan, inom vilken den nya planen är under framtagande.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 motsäger sig detaljplanen och vill att planen ska avslås då man anser att det har begåtts formella fel. Man menar också att plan- och byggnadsnämnden inte lämnat en laglighetsgrundad motivering till beslut om enkelt planförfarande.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 anser att samrådslistan inte är fullständig enligt PBL.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 ifrågasätter påståendet om att nya bostäder skulle vara en positiv miljökonsekvens.

Angående att upprätta en ny detaljplan före gällande plans genomförandetid gått ut, menar Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 att det är en lögn att nya förhållanden av stor allmän vikt har

framkommit som inte kunde förutses vid planläggning av gällande plan. De påpekar att det var känt att strandskydd gällde i området. Kommunen kände till risken att försöka bebygga strandskyddat område. Detta var en risk kommunen valde, väl medvetna om att det kunde överklagas. Därmed menar fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 att kommunen hade sig själv att skylla angående att gällande plan inte går att genomföra fullt ut. Kommunen borde ha väntat med att anta planen tills frågan om dispens från strandskydd hade avgjorts.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 menar att illustrationskartan på sidan två i planhandlingen är felaktig när det gäller strandskyddets utsträckning. Detta menar man strider mot vad som anges i regeringsformen avseende saklighet.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 anser att det utifrån den beskrivning av gång- och cykelvägar som finns i planhandlingen, är svårt att få en klar uppfattning över var i terrängen de ska placeras. För att göra planen fullständig borde dessa föras in i plankartan.

Fastighetsägare till Vårdsätra 8:1 vill att det aktuella planärendet dras tillbaka och att en ny lagenlig planprocess startas. Man vill då att dialog ska tas med samtliga fastighetsägare inom gällande detaljplan, villaföreningen, hembygdsföreningen och naturskyddsföreningen och hänvisar till regeringsformen avseende rätten för dessa att delta i en eventuell ny utformning av västra Vårdsättras nya kvarter.

Kontorets bedömning

Gällande plan går inte att genomföra i sin helhet då delar av området omfattas av strandskydd. Den nu föreslagna detaljplanen har ungefär lika stor byggrätt som den nu gällande detaljplanen och har i stort sett samma utbredning. De delar av gällande detaljplanen som undantagits från antagande har skrafferats på plankartan. Övriga delar av planen vann laga kraft 8 mars 2012. Det innebär att alla övriga delar, som inte är skrafferade, har möjlighet att bebyggas redan idag under förutsättning att bygglov beviljats. Syftet med den nya detaljplanen är att skapa en ny ändamålsenlig struktur i området, i norra delen av Västra Vårdsätra, inom fastigheten Vårdsätra 11:1. Bedömningen var därför att planen skulle kunna hanteras med enkelt planförfarande utifrån kriterierna i PBL 5:7, punkt 1.

Enkelt planförfarande (PBL 5:7, punkt 1)

Skillnaden mellan nu gällande detaljplan och detta detaljplaneförslag är mycket liten och har bedömts sakna intresse för allmänheten. Av den anledningen har planen fram tills nu hanterats med enkelt planförfarande. Byggrätternas storlek och placering är i stort sett densamma som i gällande detaljplan men har en utbredning som åstadkommer en ny ändamålsenlig struktur i området.

Ny detaljplan före genomförandetidens utgång (PBL 4:39)

Motivet till att en ny detaljplan upprättas före gällande plans genomförandetid gått ut, är att det uppkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggning av gällande plan. Vid tidpunkten för planens antagande (kommunfullmäktigebeslut 26 oktober 2009) hade strandskyddet upphävts av länsstyrelsen (länsstyrelsebeslut 18 september 2009) men beslutet överklagades till regeringen. I och med att strandskyddet inte upphävdes (regeringsbeslut 8 mars 2012) har strukturen bitvis blivit obrukbar. Nu behöver man omdisponera den byggbara marken så att den får en ändamålsenlig disposition. Att det nu finns ett område med strandskydd inom gällande plan är att betrakta som ett nytt förhållande av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen 2009. Något som anses vara av stor allmän vikt är också att betrakta som något som är av intresse för allmänheten. För att tydliggöra motivet till att ändra detaljplanen under genomförandetiden gör kontoret därför bedömningen att planförslaget bör ställas ut för granskning och därmed övergå till normalt planförfarande.

Enligt en fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriet 19 september 2013 är fastighetsägaren till Vårdsätra 8:1 inte sakägare i planärendet Västra Vårdsätra, norra kvarteret.

”Nya bostäder skapas i ett område där det är attraktivt att bo i Uppsala. Det är främst småhustomter, vilket det är stor efterfrågan på i Uppsala.” Detta är ett citat från miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram för nu gällande detaljplan och är enbart en referens i detta sammanhang. Kontoret gör dock bedömningen att det är angeläget för kommunen att skapa möjlighet för boende i attraktiva miljöer där folk vill bosätta sig.

Illustrationen av strandskyddet på sidan två i planhandlingen är en karta av översiktlig karaktär. Utdraget ur gällande detaljplan på nästa sida visar däremot tydligt vilka delar som har strandskydd och som undantagits från antagande genom ett regeringsbeslut med laga kraft 8 mars 2012.

När det gäller gång- och cykelvägar så styr inte planen hur gatumarken fördelas, det vill säga hur många meter inom gatumarken som blir körbana eller trottoar. Inte heller styr detaljplanen var gångvägar lokaliseras inom naturmark.

Plan- och byggnadsnämnden har genom ett nämndbeslut 2013-10-17 svarat [REDACTED], som ifrågasätter planprocessens lagenlighet, att ärendet bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning.

Fastighetsägare till Vårdsätra 10:1 och 10:2

Fastighetsägare till Vårdsätra 10:1 och 10:2 har synpunkter på att en ny gångbana ska anläggas på västra sidan om Vårdsätravägen mellan bostadsområdet och Slånvägen.

Kontorets bedömning

Se kontorets bedömning under Vårdsätra Villaförening, Erik Forss yttrande.

Kontoret för samhällsutveckling

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2013-10-28
Lantmäterimyndigheten	2013-10-15
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Vårdsätra 5:3, [REDACTED]	2013-10-24
Vårdsätra 5:4, 5:5 och 6:3, [REDACTED]	2013-10-21
Organisationer	
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	
Vårdsätra Villaförening, Erik Forss, ordförande	2013-10-18
Kommunala nämnder, förvaltningar m fl	
Barn- och ungdomsnämnden	2013-10-10
Idrotts- och fritidsnämnden	
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2013-10-29
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2013-10-30
Räddningsnämnden	2013-10-14
Övriga	
Skanova Access AB	2013-10-08
Svenska Kraftnät	2013-10-08
Vattenfall Eldistribution AB	2013-10-23
Vattenfall Värme Uppsala AB	2013-10-22
Uppsala Vatten och Avfall AB	2013-10-21
Inkomna synpunkter, övriga	
Vårdsätra 8:1, [REDACTED]	2013-10-05
Vårdsätra 8:1, [REDACTED]	2013-10-22
Vårdsätra 10:1, [REDACTED]	2013-11-20
Vårdsätra 10:2, [REDACTED]	2013-10-18