

Diarienummer:
2012/20041-1
Fd diarienummer:
2007/20017-1



Detaljplan för Västra Vårdsätra (Vårdsätra 11:1 m.fl.) Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2012-03-08



Handläggare: Ann-Mari Lindberg, ann-mari.lindberg@ uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 47 09

Telefon: vxl 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Hemsida: www. uppsala.se

INNEHÅLL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Mark och vegetation	6
Natur	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelse	15
Friytor	20
Trafik och trafiksäkerhet	22
Teknisk försörjning	24
Miljöstörningar, hälsa och säkerhet	26
FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	26
BARNKONVENTIONEN	26
KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	26
MEDVERKANDE I PROJEKTET	27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

Bilagor

- Kulturmiljö ”Vårdsätra gård, Kulturhistorisk beskrivning och värdering”, Morgondagens Minnen 2008.
- Program för Vårdsätra och Skarholmen. Tidig bedömning av konsekvenser för naturvärden, Ekologigruppen 2006
- Biotopskydd Åkerholmar
- Naturvärdesbedömning av Vårdsätraviken. Vattenmiljön.

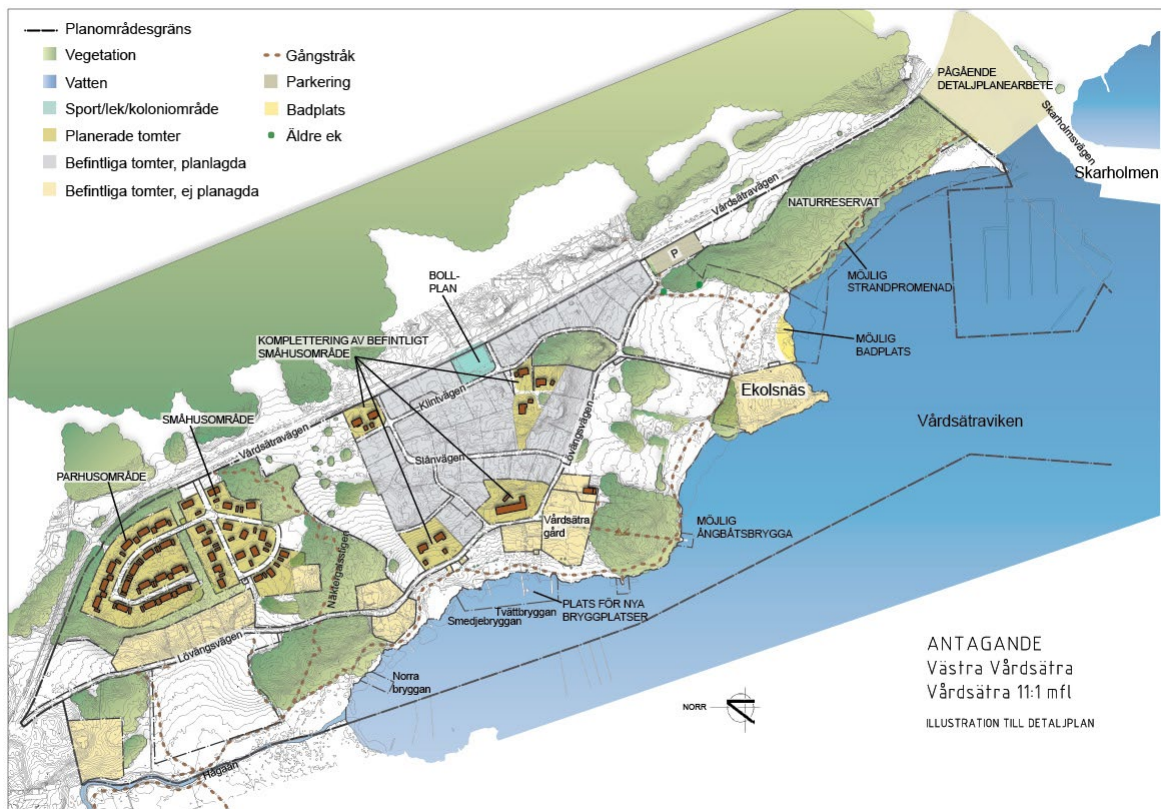
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

OBS!
Regeringsbeslut
2012-03-08 inne-
bär att strandskyd-
det kvarstår inom
kvartersmark. De-
lar av planområdet
har undantagits
från antagande.
Se plankartan.

Planens syfte är att utveckla och säkerställa friluftsliv och tillgänglighet till Ekoln samt att skapa möjlighet för fler bostäder i området. Tillkommande bebyggelse placeras anpassade till platsens förutsättningar med det omväxlande hagmarkslandskapet och kulturmiljön. Planen omfattar hela strandområdet på östra sidan av Vårdsätraviken, där marken föreslås planläggas som park/naturmark med möjlighet att anlägga såväl bad som gångstråk längs vattnet. Stor hänsyn skall tas till natur- och rekreationsvärden.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen består av ca 25 småhus, 30 parhuslägenheter och ca 10 lägenheter i flerfamiljshus. En samlad bebyggelse med parhus och småhus, vilka är inpassade i en glänta respektive på en föryngringsyta, samt mindre kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur. Ambitionen är att den upplevelsen av tillkommande bebyggelsen nere från Lövängsvägen skall vara inbäddad i befintlig vegetation och ej dominera landskapsbilden. Utformningen är vald av hänsyn till riksintresset för kulturmiljön.

Bebyggelsen vid Vårdsätra gård ges kulturmiljöskydd, men även möjlighet att utvecklas. Med utrymme för kompletteringsbebyggelse för konferens förstärks målpunkten ur såväl turism- som kultursynvinkel.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Vårdsätravägen i öster och Ekolsnäs vatten i väster. I norr gränsar planen till Vårdsätra kvarn och i söder till den pågående detaljplanen för Skarholmen. Området ligger ca 7 km från Uppsala centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 103 ha.

Markägoförhållanden

Vårdsätra 11:1 ägs av Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi KB företrädd av Uppsala Akademiförvaltning. Inom planområdet finns ett stort antal enskilda fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Översiktsplanen för Uppsala stad anger för ett större område omfattande båda sidor av Vårdsätraviken riktlinjerna enligt följande:

- Allmänhetens tillgänglighet till stranden från Skarholmen till Hågadalen ska värnas och utvecklas.
- Ytterligare läge för badplats bör utredas.
- Ett nytt kolonistugeområde bör prövas på åkermarken ned mot Hågaån i programområdets norra del.
- Landsbygdskaraktären bör värnas liksom intrycket av orördhet från sjösidan.
- Bibehållen hävd av det småskaliga landskapet är väsentligt.
- Befintliga "byar" bör utvidgas. Eventuella bebyggelsestillskott ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och bör

inte tillkomma om de försämrar tillgängligheten vid stranden.

Översiktsplanen anger även att större delarna av Vårdsätraområdet, utom tidigare detaljplanelagda delar, är avsatta som ”grönområde och grönstråk i övrigt”. De allmänna riktlinjerna för sådana områden är att de bör detaljplaneläggas som park eller natur. Enstaka byggnader kan prövas om det finns stort samhällsintresse.

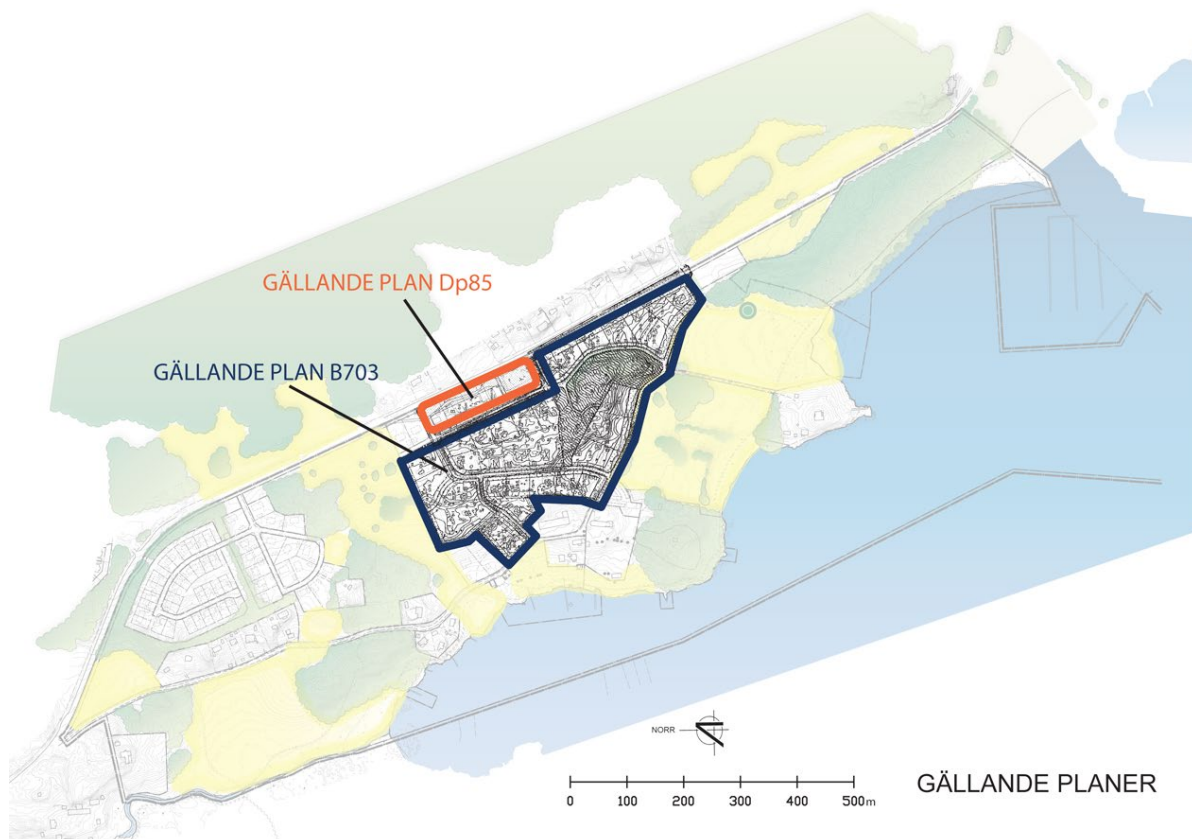
Efter översiktsplanens färdigställande har ett program för detaljplan tagits fram för Västra Vårdsätra - Skarholmen. Det var ute på samråd under tiden 2005-09-26 tom 2005-11-07 och godkändes av byggnadsnämnden 2007-03-22.

Syftet i programmet är att förbättra betingelserna för friluftslivet och att utreda möjligheterna till bebyggelsekompletteringar med särskild hänsyn till områdets höga kultur- och naturvärden. Tillskottet av nya bostäder för med sig ny infrastruktur i form av vägar samt vatten- och avloppshantering. Vidare anvisas plats för badplats med tillhörande parkeringsytor och omklädningsrum, samt nya ytor för ett kolonistugeområde.

I samrådsredogörelsen för programmet anges följande justeringar för det fortsatta detaljplanearbetet.

- Exploatering på bollplanen utgår.
- Exploateringen som skär av skogsförbindelsen mellan Vårdsätraskogen och Hågaån tas bort.
- Exploateringens gränser ses över i detalj för att minska störning på natur.
- Stor ny bollplan planeras ej nedanför Lövängsvägen vid det nya badet.
- Placering av stig utmed stranden utgår ur detaljplan.
- Ett nytt bad bör utformas som småskaligt naturbad med parkering vid Vårdsätravägen.
- Fortsatt samråd om kolonistugeområde.
- Behov av trafiksäkerhetsåtgärder utreds.

Detaljplanen har utformats efter dessa rekommendationer. Efter samrådet har kolonistugeområde utgått ur detaljplanen. Det nya badet är ett allmänt bad, som ska öka Uppsalabornas tillgång till sommarbad. Strandpromenadens exakta läge låses ej i detaljplanen, men däremot att den ska gå inom området mellan Lövängsvägen och stranden.



Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För området gäller;

Detaljplan B 703, fastställd 1988, som avser Vårdsätra villaområde. Detaljplan Dp 85, fastställd 1995 som avser en mindre del av Vårdsätra villaområde. Dessa detaljplaner ersätts i det nya planförslaget. Planbestämmelserna i de äldre planerna har fått styra den nya detaljplanens bestämmelser.

Planen innefattar naturreservatet ”Vårdsätra naturpark” och gällande strandskydd är 100 m längs Mälarstranden. Hela området ingår i riksintresset för kulturmiljövården (längs stranden) och riksintresse för friluftsliv MB kap 4. Riksintresset för friluftsliv säger att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt skall skyddas. Vid bedömning skall turismens och friluftslivets intressen beaktas. Mälarens vatten är riksintresse för yrkesfisket MB 3:5.

Bostadsbehov

Efterfrågan på småhustomter är stor i Uppsala. Särskilt efterfrågas småhustomter i attraktiva lägen med vatten- och naturkontakt. Västra Vårdsätra är ett område där ovanstående kriterier uppfylls.

Kommunala beslut i övrigt

En avsiktsförklaring mellan Uppsala kommun (Fastighetsnämnden) och Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi har träffats angående fastighetens utveckling (2005-04-27). Parterna är ense om

att mark som enligt planförslaget skall användas för allmänna ändamål såsom rekreation, park/natur, gc-vägar, trafik eller liknande användningssätt samt odlingsmark och en mindre båtuppläggningsplats skall överlätas till kommunen. Undantagna områden är mark och bebyggelse vid Ekolsnäs, Vårdsätra kvarn och norrut samt naturvårdsreservatet. Överlåtelsen skall ske vederlagsfritt.

Krav på miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts för att klarlägga behovet av MKB enligt PBL 5:18 och samråd har skett med Länsstyrelsen. Det har lett till bedömningen att det är en betydande miljöpåverkan och en MKB behöver göras för landskapsbild, rekreation, natur och kulturmiljö. Bedömningen finns tillgänglig på kommunen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är ett småbrutet odlingslandskap med små skogsbevuxna åkerholmar, mindre skogspartier, hagmark och mindre åkrar. Naturen är mycket omväxlande, lundvegetation med ädellöv dominerar de strandnära partierna medan blandskog med barrdominans återfinns i planområdets norra del. Brynzonerna utmed åkerholmarna karaktäriserar stora delar av planområdet. Hela området sluttar ner mot Vårdsättraviken.

Odlingslandskapet i Vårdsätra med öppna ängar och åkerholmar.



Stora delar av planen innebär att säkerställa nuvarande markanvändning med allmänt tillgänglig mark och befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse placeras in efter landskapets förutsättningar. De två bostadsenklaverna förläggs i en åkerglänta respektive på en förnyingsyta. Nya vägar och infrastruktur byggs i anslutning till dessa. Värdefulla landskapsrum skall även i fortsättning vara öppna. Kompletteringar som förstärker allmänhetens tillgänglighet till stranden placeras in varsamt.

Geoteknik

Den översiktliga geotekniska inventeringen gjord av Geoprojektering konsult i Uppsala AB säger att området i norr och i söder utgörs av fastmarksområden med morän och berg i dagen. Mellan dessa partier ligger ängsmark som i huvudsak utgörs av lera, på vissa partier av lös karaktär. En mer detaljerad undersökning bör göras för att avgöra typ av grundläggning i de enskilda fallen;

plattgrundläggning eller pålning. Om sprängningar kommer att ske ska en riskanalys upprättas med avseende på den befintliga bebyggelsen.

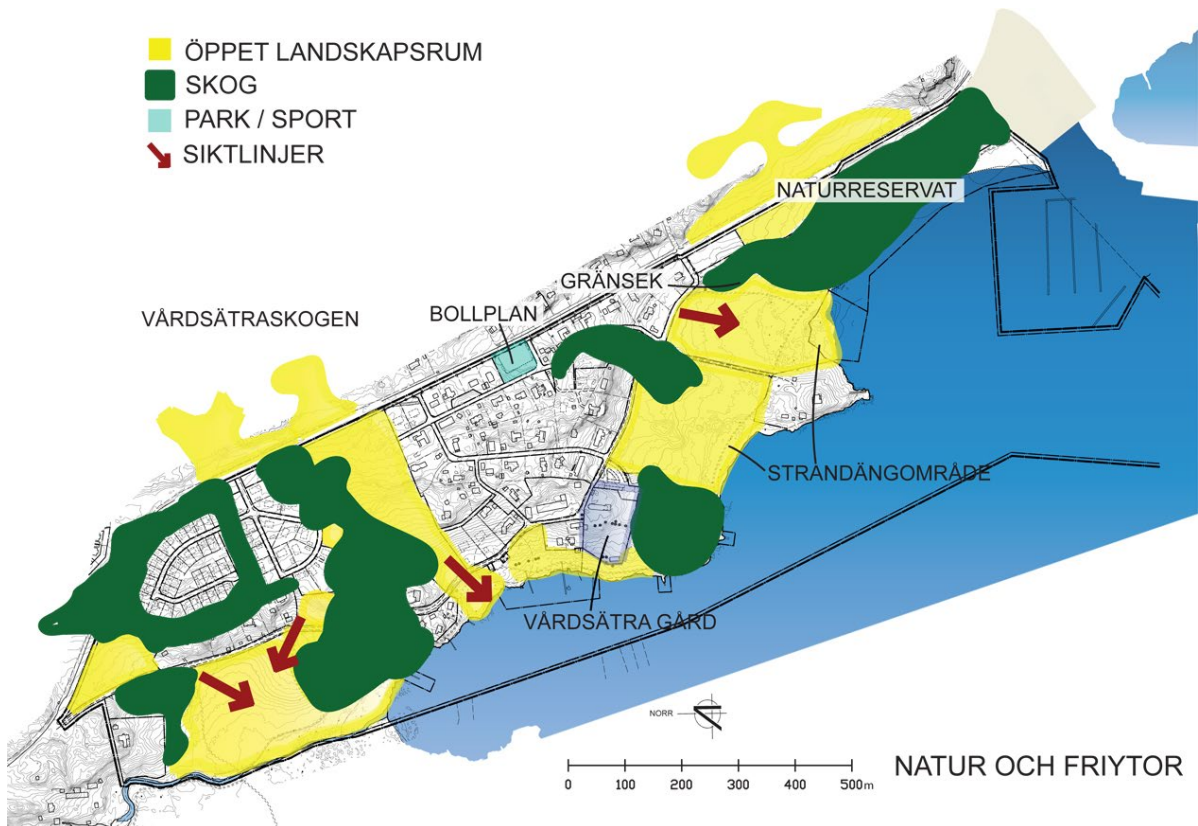
Topografin har påverkat planförslagets utformning.

Översvämningsrisk

En ”Översiktlig utredning angående höjdsättning med avseende på översvämningsrisk” har gjorts av Ramböll för intilliggande område Skarholmen. Rekommenderat färdigt golv för samlad bostadsbebyggelse är +2,86, Uppsalas lokala höjdsystem. Ingen ny bostadsbebyggelse planeras under denna nivå i denna detaljplan. Den lägsta tillkommande bebyggelsen som föreslås är servicebyggnad vid bad. De tillhör i Länsstyrelsens rekommendationer kategori 2 för byggnader av typ fritidshus och robusta byggnader, vilka bedöms klara viss sannolikhet för översvämning. Rekommenderad lägsta nivå för dessa är +2,66 Uppsalas höjdsystem. Detta följs i planen.

Radon

Områdets berg betraktas som normalradonmark och byggnationen ska ha ett radonskyddande utförande.



Natur

Planområdet ingår i ett av Länsstyrelsens beskrivna naturvårdsobjekt och större delar berörs också av Riksintresset Mälaren med öar och stränder. Viktiga ekologiska samband finns såväl med

Vårdsätra skog, som Ekolns stränder och Hågaåns dalgång.

Ekologigruppen har gjort en tidig naturvärdesbedömning av konsekvenserna av programförslaget. ”De största naturvärdena är främst knutna till bestånden av ädellövskog som här har inslag av gamla grova träd och mycket död ved. De igenväxande strandängarna utgör också värdefulla områden liksom spridda förekomster av gamla tallar.”

Naturresevat

Naturresevatet Vårdsätra naturpark inrättades 1912. Större delen av resevatet utgörs av tät olikåldrig ädellövskog. I naturresevatet råder ”fri utveckling” och skötselåtgärder förekommer inte. Området får heller inte beträdas. Resevatets speciella karaktär med mycket död ved innebär att det kan innehålla många skyddsvärda arter. Död ved i olika nedbrytningsstadier koloniserats av lavar, mossor, svampar och allehanda insekter. I resevatet har ett trettio-tal fågelarter observerats. Resevatsgränsen följer 1912 års beslut. Landhöjningen har gjort att det numera finns mark mellan resevatet och vattnet. Det området ingår ej i resevatet utan planläggs som allmän plats, natur.

Strandängar

Längs de sankta stränderna mot vattnet finns flera lokaler med Kungsängslilja. De varierade strandzonerna är värdefulla biotoper för en mängd fågelarter.

I området finns flera stora, äldre och värdefulla ekar.



Särskilda träd

I naturresevatet står bland annat en stor vidkronig ”gränsek”, fridlyst sedan 1936 som naturminne. Mot Vårdsätra gård står ”strandeken” vars ålder har uppskattats till 500-600 år.

Vårdsätra gård

I Vårdsättras herrgårdspark och på angränsande åkerholmar finns ädellövvegetation och flera stora grova fristående ädellövträd. Lundpartierna är ofta blockiga med en rik påväxtflora av lavar och

mossor såväl på stammar som på block. Flertalet gamla träd har håligheter, döda delar m.m. som hyser en rik fauna av vedinsekter och fåglar. Fältskiktet består till större delen av en högörtsflora.

Det generella biotopskyddet och åkerholmar

Åkerholmar, under 0,5 ha, som omges av åkermark eller kultiverad betesmark, omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken (7 kap.11 §). Detta innebär att det inte är tillåtet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. En ansökan om dispens från biotopskyddet är inlämnad till Länsstyrelsen, då åkerholmar finns inom planområdet.

En beskrivning av naturvärden och konsekvenser för befintliga åkerholmar, vid exploatering har utförts av Tengbom A5 och utgör underlag för planens utformning.

Inom planområdet finns två områden med åkerholmar som kärnkaraktär. Ett område i mellan Vårdsätra skog och Mälaren (mittdelen av planen) med en större åkerholme samt tiotalet mindre åkerholmar. Ett andra område mellan Vårdsätra gård och Ekolsnäs (östra delen av planen) med flertalet större och mindre åkerholmar. Samtliga åkerholmar är idag i en långt framskriden igenväxningsfas som riskerar att slå ut värdefulla naturvärden.

Vad avser partiet mellan Vårdsätra skog och Mälaren kommer föreslagen bebyggelse att påverka upplevelsen av landskapet, men innebära en begränsad påverkan på åkerholmarna. Den större åkerholmen i mittdelen berörs marginellt av en ny väg och tre tomter anläggs i anslutning till densamma i norr. Tre mindre åkerholmar som bedöms isolerat ha ringa naturvärde hamnar inom tomtmark, i sydväst och sydöst i mittområdet. Passagen mellan Vårdsätra skog och Mälaren blir smalare, och slitaget kan komma att öka, men med röjnings- och gallringsåtgärder bedöms fältskiktet bli relativt slitagetåligt.

I området mellan Vårdsätra gård och Ekolsnäs påverkas inte åkerholmarna av exploateringen.

Planen är utformad med ett sammanhängande markparti i mittdelen där kontakt mellan de större åkerholmarna finns. De öppna markerna med åkerholmarna ska fortsatt hållas öppna och brukas. På plankartan införs på mittdelen beteckningen för användning L; brukad jordbruksmark för bevarande av kulturmiljövärden. I den östra delen införs på plankartan beteckningen NATUR; naturmark med en planegenskap äng; mark ska skötas på sådant sätt att den hålls öppen.

På detta sätt säkerställer planen att ett öppet och ljus småbrutet åkerlandskap bibehålls.

Akvatiska värden

Strandlinjen uppvisar låg grad av naturlighet till följd av tidigare förändringar i litoralzonen. Vårdsättraviken är ett viktigt lek och uppväxtområde för framförallt gädda, gös och abborre, men även för ålen som är upptagen på rödlistan för hotade arter i Sverige. Grusstränder och vassbälten längs stranden är viktiga för rekryteringen av fiskbeståndet till Ekoln. Det är viktigt att arbeten som kan påverka dessa områden görs på ett sätt så att bestående skadorna på fiskens lek och uppväxt inte uppstår. Tidpunkten för arbeten längs stranden har stor betydelse för dess påverkan på fiskbeståndet.

Kulturmiljö

Hela detaljplaneområdet ingår i riksintresse K 39 för kulturmiljövården. Riksintressets motivering är att det är en viktig forntida dalgångsbygd med monumentala fornlämningar samt by- och kyrkomiljöer. Inom planområdet finns även områden utpekade som kommunalt kulturmiljöområde område U19, Hågaåns dalgång. Miljöerna vid Vårdsätra gård och Ekolsnäs är miljöer som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll.

Vårdsätra på ett utsnitt ur Häradsekonomiska kartan från 1860-talet, Lantmäteriverket



En "Kulturhistorisk beskrivning och värdering" har gjorts av Morgondagens Minnen, 2008. Den har varit underlag för bedömningar och planbestämmelser i detaljplanen. Beskrivningen inleder med att tolka ursprunget för namnet Vårdsätra. Första ledet i namnet syftar

på en vårdkase som funnits öster om Vårdsätra park. Andra ledet i namnet betyder helt enkelt gård.

Fornlämningar

Gravar från brons och järnåldern finns inom området mellan Vårdsätra gård och Mälarens strand, men de är till stora delar skadade eller omflyttade (fornminnesinventeringens register nr Uppsala 549). Området omfattas av fornminneslagen.

Ett av de äldsta skriftliga spåren är den runsten som ligger i anslutning till Lövängsvägen, i norra delen av planområdet. Stenen dateras till 1000-talet och står på ursprunglig plats.

*Runstenen längs
Lövängsvägen*



Vårdsätra gård

I planområdet finns Vårdsätra gård med tillhörande bodar och ekonomibyggnader. Vårdsätra omnämns redan 1304 som ett gods ägt av ärkebiskopen. Under 1500-talet övergår gården i kronans ägo och övertogs på 1700-talet av Uppsala Universitet. Den nuvarande huvudbyggnaden härrör till vissa delar från 1600-talets mitt, men har fått sitt nuvarande utseende genom ombyggnationer under 1800- och 1900-talet.

*Vårdsätra gård med
byggnader och park*



En tomtkarta från 1758 som visar en, på tre sidor, kringbyggd gård.



På kartor från 1700-talet kan ses att det varit en på tre sidor kringbyggd gård, varav bara en byggnad finns kvar och övriga rivits. Dagens huvudbyggnad har ett relativt sent ursprung, då en brand på 40-talet ledde till ombyggnationer. Dessutom har en fristående tillbyggnad, som är ganska dominerande, lagts till i slutet på 90-talet. Huvudbyggnaden är en byggnad med spritputsad vit fasad och svart målat plåtklätt sadeltak. Se mer detaljerat i kulturhistorisk beskrivning. Huvudbyggnaden är värdefull.

Vårdsätra gård har även en anlagd park som sluttar ner mot Vårdsättraviken med klippta gräsmattor, grusgångar och ståtliga parkträd. En axel med väg och rester av en allé förbinder trädgården med lövskogsudden i väster och är en viktig del i kulturmiljön. Den konstpark som vuxit fram i Vårdsätra gårds fastighet ska ges möjlighet till fortsatt utveckling. Utifrån hänsyn till kultur-, rekreations- och naturvärden skall konst kunna ges utrymme även inom angränsande naturmark.

Verksamheten vid Vårdsätra gård har under århundraden format landskapet och miljön kring gården med dess byggnader, samt det brukade mosaiklandskapet med sina odlingsrösen och ädellöv. I sin helhet ges här en möjlighet att läsa av och förstå kontinuiteten i kulturlandskapet och gårdsmiljön i sitt sammanhang. Läget har varit gott, med vattenkontakt och lämplig mark att odla och bygga på i långa tider. Jorden består ej av tung lera, varför den kunnat brukas även innan stålplögen gjorde sitt intåg i agrarhistorien. Detta kulturlandskapet med öppna marker med åkerholmar och rika skogsbryn, utgör därför en stor del av den värdefulla kulturmiljön. Det är av stor vikt att de fortsätter att skötas.

Värdering av kulturmiljön enligt bilagan "Kulturhistorisk beskrivning och värdering av byggnader och miljöer"

Värdering av byggnader har gjorts enligt följande, klass 1 är högst värde och klass 3 lägst:

Vårdsätra gård

Vårdsätra gård, klass 2
Fd Byk- och bakstuga, klass 3
Iskällaren, klass 2
Vedboden, klass 2
Timrad bod, klass 1
Killingstall, klass 2
Arrendebostad 1, klass 2
Arrendebostad 2, klass 3
Arrendebostad 3, klass 3
Ladugården, klass 2
Timrat magasin, klass 1
Smedja, klass 2

Ekolsnäs DHR-gården

Garage, klass 2
Sjöstugan, klass 2
Villa, klass 2

Vårdsätra Villaområde

Tiströnvägen 13, klass 3
Slånvägen 7, klass 3
Slånvägen 17, klass 1

Naturparken

Vaktstugan, klass 2

Byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde

Nedan följer en kort beskrivning av byggnader med mycket stort eller stort kulturhistoriskt värde.

Timrad bod mitt emot huvudbyggnad

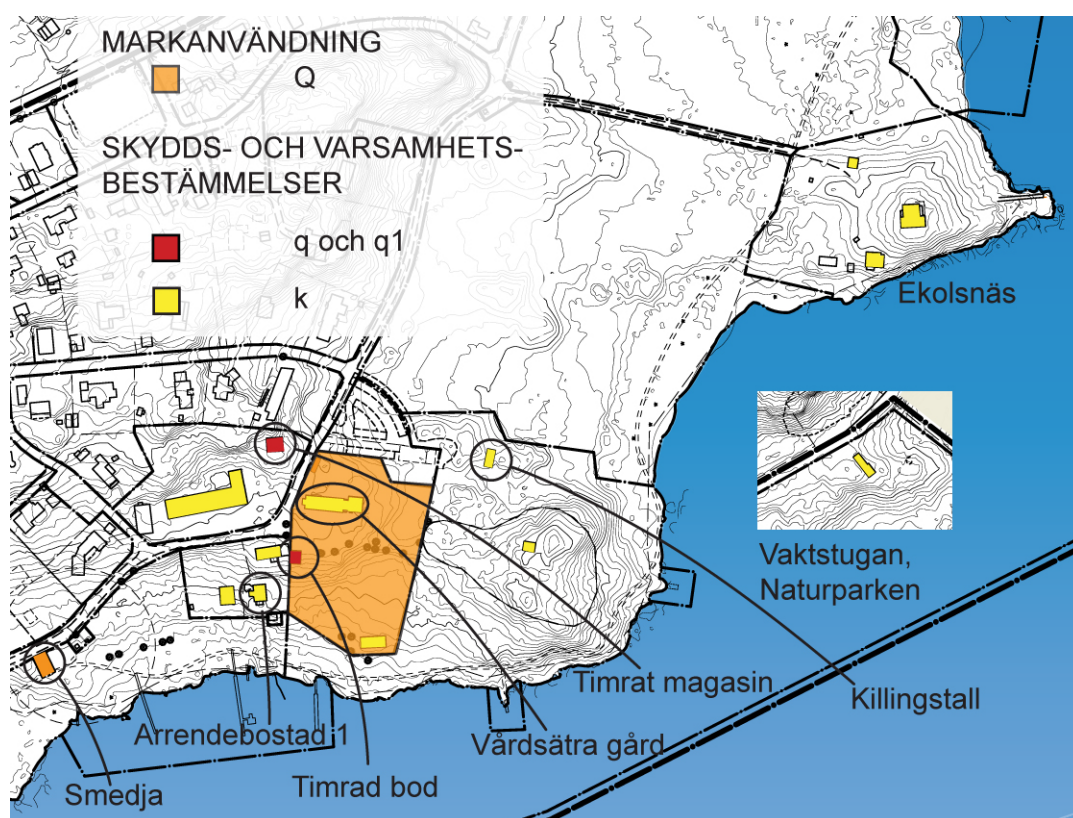
Timrad och rödslammad bod med tjärade husknutar under tegelklätt sadeltak med tjärade vindskivor. Boden byggdes 1855 av material från en äldre bod på tomten.

*Timrat magasin med
mycket högt kulturvärde*



Timrat magasin

Rödslammat och timrat spannmålsmagasin i ursprunglig form, slätknutat med dragbjälkar på ömse sidor om den tjärade porten. Under ett tegelklätt sadeltak med nockbrädor. Fönsterluckor, foder och knutbrädor är tjärade. Magasinet har stått på samma plats som på 1758 års tomtkarta.



Skyddsbestämmelser

De mest värdefulla byggnaderna värdeklass 1 ges skyddsbestäm- melsen *q*, byggnad som omfattas av 3 kap 12 och *q1* som innebär rivningsförbud. Det omfattar då timrad bod och timrat magasin. Rivningsförbud är en kraftfull bestämmelse som måste vara mycket motiverad. Den befintliga villabebyggelsen tas inte med kulturmil- jöskyddet.

Varsamhetsbestämmelser

Det finns fler byggnader som har kulturhistoriska värden men mer måttliga. Exempel på dessa är Vårdsätra gård (huvudbyggnad), arrendebostad I och II, ladugården samt DHR-gårdens byggnader. Dessa byggnader ges varsamhetsbestämmelsen *k*, vilket innebär att byggnad skall ha en placering, storlek, utformning, material, detaljer och färgsättning som ansluter till byggnadstraditionen på tomten. Inget rivningsförbud. Antikvariskt sakkunnig ska anlitas vid byggnation. Vårdsätra gård omfattas även av denna bestämmelse.

Parken runt Vårdsätra gård är också värdefull. Hänsyn skall tas till områdets parkkaraktär. Alléträd som behöver tas ner på grund av ålder ersätts med liknande träd *n2*. De öppna ängarna i kulturlandskapet ges bestämmelsen Natur, med skötsel enligt skötselplan så att ängskaraktären bibehålles.

Lövängsvägen har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket innebär att det är viktigt att bibehålla vägens karaktär. En rest av denna mycket gamla landsväg går parallellt med Vårdsättravägen, i naturreservatet i planområdets södra del.

Herbatio Gottsundensis, en av Linnéstigarna, leder genom området. Den anslöt längs Lövängsvägen och slutade vanligen vid Vårdsätra gård. Att fastställa stigens exakta läge ingår ej i detaljplanen, utan får utföras i separata utredningar.

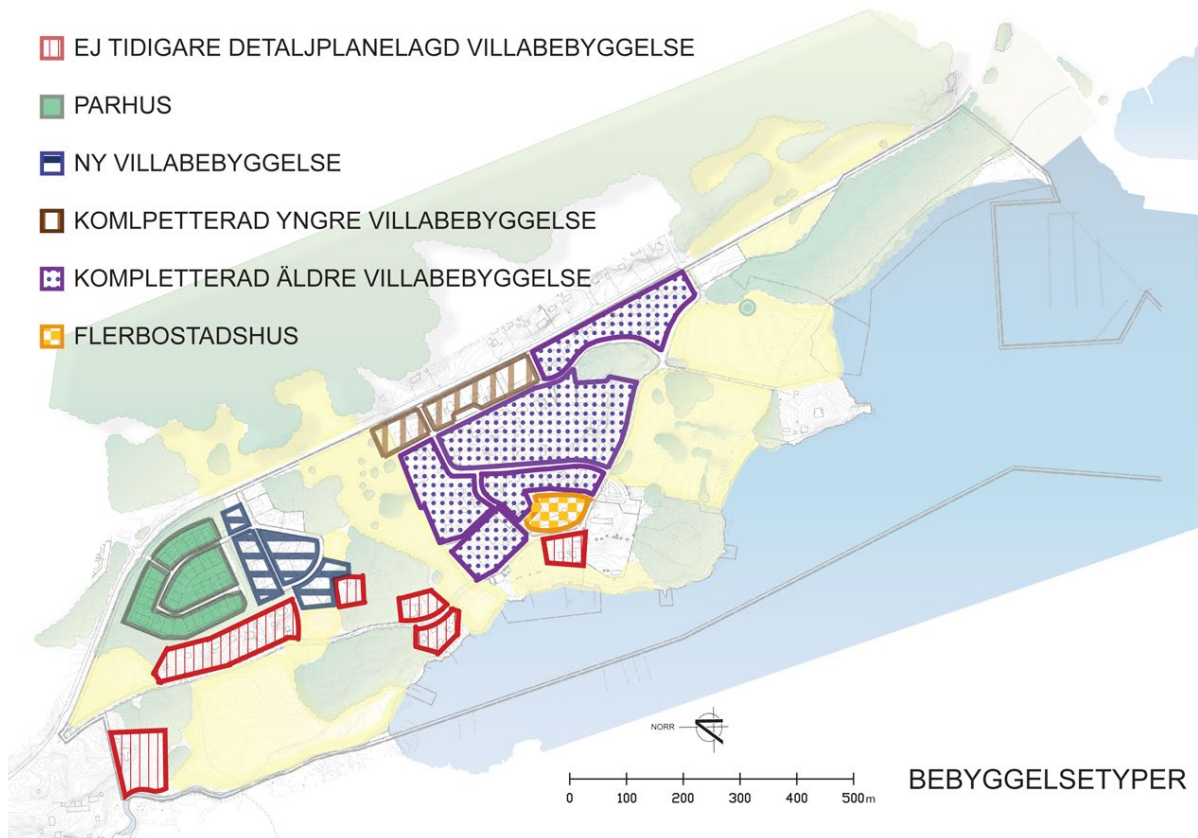
Målsättning med detaljplanen och kulturmiljön

Målsättningen med planen är att inte skada kulturmiljön och att förändringar skall göras med ett beaktande av kulturmiljövärdena. Värdefulla kulturmiljöer skall säkerställas med skydd.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Förutom den äldre bebyggelsen som Vårdsätra gård representerar så är planområdet till delar redan bebyggt med friliggande småhus av varierande ålder, storlek och arkitektonisk utformning. De är placerade på stora tomter med stora trädgårdar som binder samman den ganska brokiga bebyggelse. Många av dessa var från början sommarhus som sedan har blivit åretruntboende. Längs Vårdsättravägens västra sida finns en husrad norr om fotbollsplanen som byggts efter en senare detaljplan. Bebyggelsen här är mer enhetlig; i ett plan, tegelröda takpannor och likartad takvinkel. Lövängsvägen kantas i nordöst av en rad äldre villor och några hus har strandnära tomt vid Ekoln. Befintliga detaljplaner ersätts med den nya detaljplanen.



Befintlig bebyggelse är av blandad ålder, storlek och stil.

Föreslagen bebyggelse

Planen syftar till att föreslagen bebyggelse så långt som möjligt ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse, markens givna topografi och befintlig vegetation. Bostäderna har en attraktivitet med närheten till ett storslaget målarlandskap.

Ny villabebyggelse

Delar av området har undantagits från antagande genom regeringsbeslut 2012-03-08. Se plankartan.

Bostadskvarteret i norr med småhus planeras för att följa den struktur som finns i intilliggande villaområde. Bebyggelsen tillåts att bli något tätare med tomter på minst 1200 m². Bebyggelsen styrs, men inte alltför mycket, eftersom befintliga bebyggelse är brokig. Byggnaderna kan vara såväl 1 som 2 våningar. Byggnadshöjden begränsas till 7 m för huvudbyggnad och 3 m för garage. Bruttoarean för enplanshus är 150 m² för att stor del av tomten fortfarande skall kunna vara trädgård. För tvåplanshusen är bruttoarean större, 250 m² eftersom det leder till mindre utbredning på mark och bättre

möjlighet att anpassa till platsens förutsättningar. Huvudbyggnaden placeras minst 4 m från tomtgräns. Garage och uthus skall vara fristående från huvudbyggnaden, för att lättare anpassa byggnaderna till nivåer. De får ha en byggnadsarea om max 50 m². Garage ska placeras minst 2 m från tomtgräns. Biluppställningsplats framför garage skall finnas på egen tomt. För att hålla ihop bebyggelsens uttryck styrs takmaterial och taklutning. Tak skall utgöras av tegelfärgade takpannor eller ståndfalsad plåt med maximal takvinkel 30 graders lutning. Undantag görs för envåningshus med inredningsbar vind, då tillåts 38 grader.

Parhus

Delar av området har undantagits från antagande genom regeringsbeslut 2012-03-08. Se plankartan.

Parhusområdet i norr bildar en övergång till den tätare bebyggelsen på andra sidan Vårdsåtravägen. Här planeras parhus på mindre egna tomter. Tomtbredden bör vara minst 15 m och tomterna får bebyggas med max 30%. Högsta antal våningar är två våningar och byggnadshöjd är lika som ny villabebyggelse beskriven ovan. Garage får sammanbyggas i tomtgräns, för att spara mark.

Komplettering till äldre villabebyggelse

Tillkommande bebyggelse med tre tomter uppe på "Kaninberget" får vara högst 1 våning höga och med max 3,0 m totalhöjd för garage, för att inte dominera landskapsbilden från sjön och skymma utsikt från bakomvarande hus. Bruttoarean för enplanshus är 200 m² för att stor del av tomten fortfarande skall kunna vara trädgård. Placering på tomten, se ny villabebyggelse. Garage får placeras i tomtgräns mot granne, i enighet med gällande plan. Souterrängvåning får anordnas.

Delar av området har undantagits från antagande genom regeringsbeslut 2012-03-08. Se plankartan.

De två tillkommande tomterna längs Lövängsvägen, har en bred remsa längs vägen som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bruttoarean är 200 m² för enplanshus, 350 m² för tvåplanshus samt max 60 m² för komplementbyggnad.

Komplettering till yngre villabebyggelse

Tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse i söder, vilken är mer enhetlig och styrd än övrig bebyggelse. Minsta tomtstorlek är 1500 m². Största bruttoarea är 200 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus. Högsta antal våningar är en våning och vind får inredas. Takvinkel och takmaterial är i gällande detaljplan styrd och den tillkommande bebyggelsen anpassar sig efter den. Det innebär att takvinkel skall vara mellan 15 och 40 grader, samt utgöras av tegelfärgade takpannor. Huvudbyggnad skall placeras parallellt med östra förgårdsmarken. Avstånd från tomtgräns, se ny villabebyggelse.

Bebyggelsen norr om fotbollsplanen har tak med tegelröda pannor.



Ej tidigare detaljplanelagd villabebyggelse

Detaljplanen anpassas efter gällande detaljplan i intilliggande område. Befintliga och tillkommande bostäder längs Lövängsvägen ges en byggrätt på 250 m² bruttoarea för huvudbyggnad och 50 m² för uthus. Befintliga tomter i Lövängsvägens norra del görs ej delbara, för att bibehålla stora tomter. Våningshöjd är maximalt 2 våningar. Höga murar som tomtavgränsning skall undvikas mot Lövängsvägen, för att inte påverka vägrummets kulturmiljövärden.

Bebyggelsen längs Lövängsvägen ligger tydligt längs en höjdrygg.



Flerbostadshus

Delar av området har undantagits från antagande genom regeringsbeslut 2012-03-08. Se plankartan.

Planen möjliggör att befintlig ladugårdsbyggnad kan bibehållas och fyllas med ny verksamhet; handel alternativt övernattningsboende för konferensgäster eller rivas och ersättas med en byggnad för t ex lägenheter. Om ladugården ersätts med ny byggnad skall den byggnaden ha en placering, material och färgsättning som ansluter till byggnadstraditionen på platsen.

Den eventuella kompletterande bebyggelsen med lägenheter blir ett värdefullt komplement till den befintliga bostadssammansättningen i området och medger att även mindre hushåll ges möjlighet att bo i området.

Exempel på hur en nybyggd bostadslänga anpassad till den befintliga miljön, skulle kunna se ut.

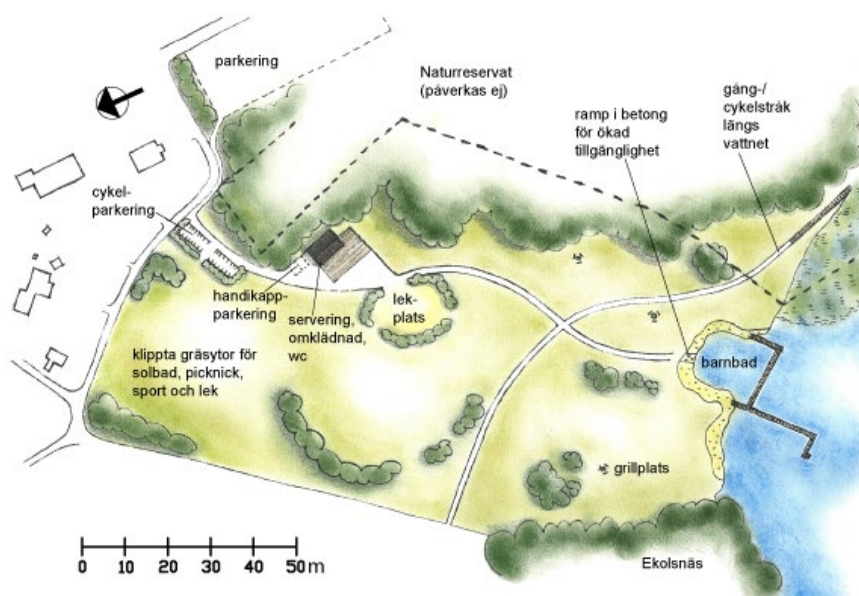


Cafébyggnad

Vid Vårdsätra gård ges byggrätt på 200 m² för konferens, café och förråd. Den förläggs i anslutning till befintlig parkering, som utökas.

Servicebyggnader vid badplats

I anslutning till badplatsen möjliggör planen uppförande av omklädningsrum, toalett och sommarkiosk. Den totala byggnadsarealen begränsas till 150 m² och 3,5 m byggnadshöjd. Byggnaden placeras i kanten av skogsbrynet. Sanitetsutrustning och förbättrad stängsling mot naturreservatet ska anläggas i samband med att det nya badet anläggs. Det minskar risken för slitage på naturreservatet från badbesökare.



Skiss över hur en badplats skulle kunna anordnas.

Barn

Tillämpliga delar av överenskommelserna i FN:s barnkonvention skall följas. Detta gäller bland annat rätt till lek, trygghet och god miljö. Barns behov växlar över tiden i takt med barnets ålder och utveckling. I planområdet finns gott om friytor i anslutning till bebyggelsen i form av natur och ängar. Det finns en anlagd bollplan och lekplats i det befintliga området och det finns möjlighet för lek i naturmarken intill det nya småhusområdet. Den framtida badplatsen kommer att förbättra bad- och lekmöjligheterna för såväl barn som vuxna i området.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovs- och byggsamrådskedet.

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Inom planområdets föreslagna naturmark är marken till delar starkt kuperad och kommer att vara svårtillgänglig för människor med nedsatt rörelseförmåga. Iordningställda gångvägar och stråk liksom badplats ska dock göras tillgängliga.

Offentlig service

Sunnerstaskolan och Växthuset, (åk 0-5) ligger ca 2 km öster om planområdet. Högstadium finns i Gottsunda och Valsätra, ca 3-4 km nordost om planområdet.

Orrparkens-, Videungens- och Kohagens förskola finns ca 1,5-2 km öster om planområdet i Sunnersta. Dirigentens-, Flöjtens- och Sopranens förskola ligger ca 1 km nordost om planområdet. En ytterligare förskola kan komma att behöva lösas utanför planområdet.

I Gottsunda centrum finns badhus, sporthall, vårdcentral, apotek, mm.

Kommersiell service

I Gottsunda Centrum finns god tillgång på service som större livsmedelshandel, bank, systembolag, teater m.m. I närheten av Sunnerstaskolan finns en mindre centrumbildning med blomsteraffär, pizzeria och livsmedelsbutik.

Friytor

Detaljplanen innebär att de stora samlade friytorna blir allmänt tillgängliga, så kallad allmän platsmark. Syftet med områden som har markanvändningen natur inom planen, är dels att bevara karaktären av småbrutet kulturlandskap, dels att möjliggöra för kommunen att iordningställa ett friluftsstråk längs vattnet och mellan Vårdsätra skog och Vårdsätreviken, samt anlägga en badplats vid Vårdsätreviken. I samband med anläggande av badplatsen kommer viken att muddras för att förbättra tillgänglighet till vattnet och vattenkvalitén. Strandzonen skall vara tillgänglig och ge plats för en framtida strandpromenad, som förbinder målpunkter längs stråket och ger god vattenkontakt. Promenaden skall utformas som en smal grusväg, som anpassas efter den befintliga terrängen. Den utformas främst för gående och kommer inte att vara belyst. Målet är att ge funktionen tillgänglighet, men minsta möjliga intrång i miljön.

I anslutning till baden finns ytor som kan utvecklas som öppna grösytor för spel och lek. Den naturmark som ligger intill kompletterad och ny bebyggelse förväntas fungera dels som skyddande och avskärmade grönska för bebyggelse men också för gröna kommunikationsstråk där gångstigar kan anläggas samt som en resurs som lekskog för barn i området.

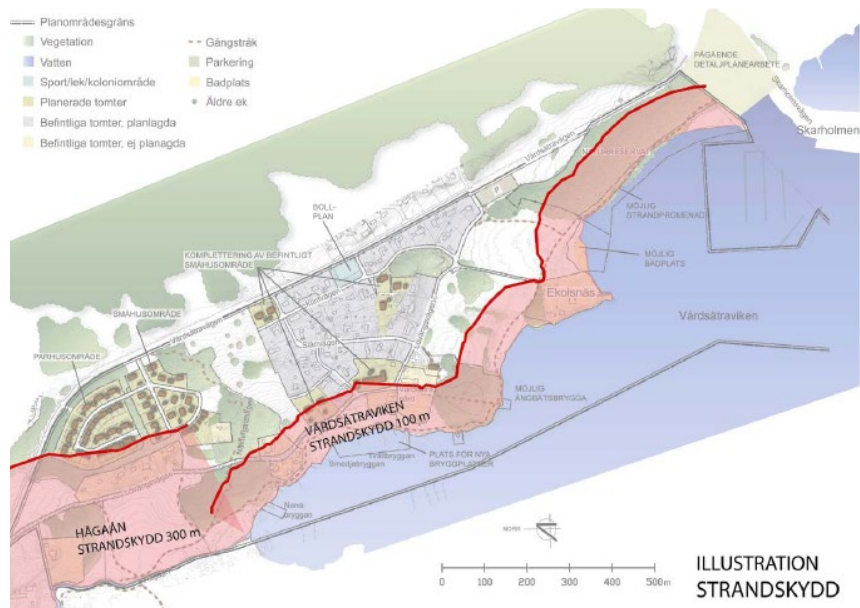
Idag finns en bollplan och lekplats i anslutning till den befintliga bebyggelsen som bibehålls. De fungerar som en viktig mötesplats i stadsdelen och kan vara kvar.

I de nya bostadskvarteren finns utrymme för lek på naturmark. Tillgängligheten till omgivande natur från bostäderna säkerställs med öppningar i tomtraden ut mot skogen.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 m längs Ekoln och 300 m mot Hågaån. Vid ny planläggning prövar Länsstyrelsen strandskyddet. Särskild ansökan om att upphäva strandskyddet kommer att lämnas in till Länsstyrelsen för de delar där strandskyddet skall upphävas.

Områden med strandskydd.



OBS!
 Regeringsbeslut 2012-03-08 innebär att strandskyddet kvarstår inom kvartersmark. Delar av planområdet har undantagits från antagande. Se plankartan.

Inom planområdet ligger de tillkommande två fastigheterna längs Lövängsvägen inom 100 m från strand. Skäl för strandskyddsdispens är att den allmänt tillgänglig Lövängsvägen skiljer av bostadsbebyggelsen mot stranden och säkerställer allmänhetens tillgänglighet. Bebyggelsen föreslås på odlingsmark på tre sidor gränsande till bebyggelse och gata, vilket medför att den bedöms som en lucktomt möjlig att ta i anspråk för kompletterande bebyggelse. Tomtmark och en mindre del av bebyggelsen i den norra delen av planområdet berörs av strandskyddet. Föreslagen bebyggelse ligger dock bakom befintlig bebyggelse. Bebyggelsen påverkar inte tillgängligheten till Hågaån. Därutöver kommer även den framtida gångvägen längs stranden att ligga inom strandskyddat område. Vid naturreservatet förläggs strandpromenaden i vattenområdet

utanför reservatsgränsen på spänger. Om dispens från strandskyddet för gångväg krävs söks detta i samband med byggnation.

Vattenområden

Område för såväl befintliga bryggor som nya bryggor planläggs. Den tillkommande bebyggelsen kommer att medföra en ökad efterfrågan av båtplatser. För de boende i området föreslås en samlad brygganläggning inom planlagt område för ca 80 mindre båtar. Läge för en badplats planläggs. För att säkerställa en möjlig passage längs vattnet utanför naturreservatet planläggs ett område som medger uppförande av brygga, spång eller liknande på allmän platsmark natur.

Område planläggs för bryggor, såväl befintliga som nya.



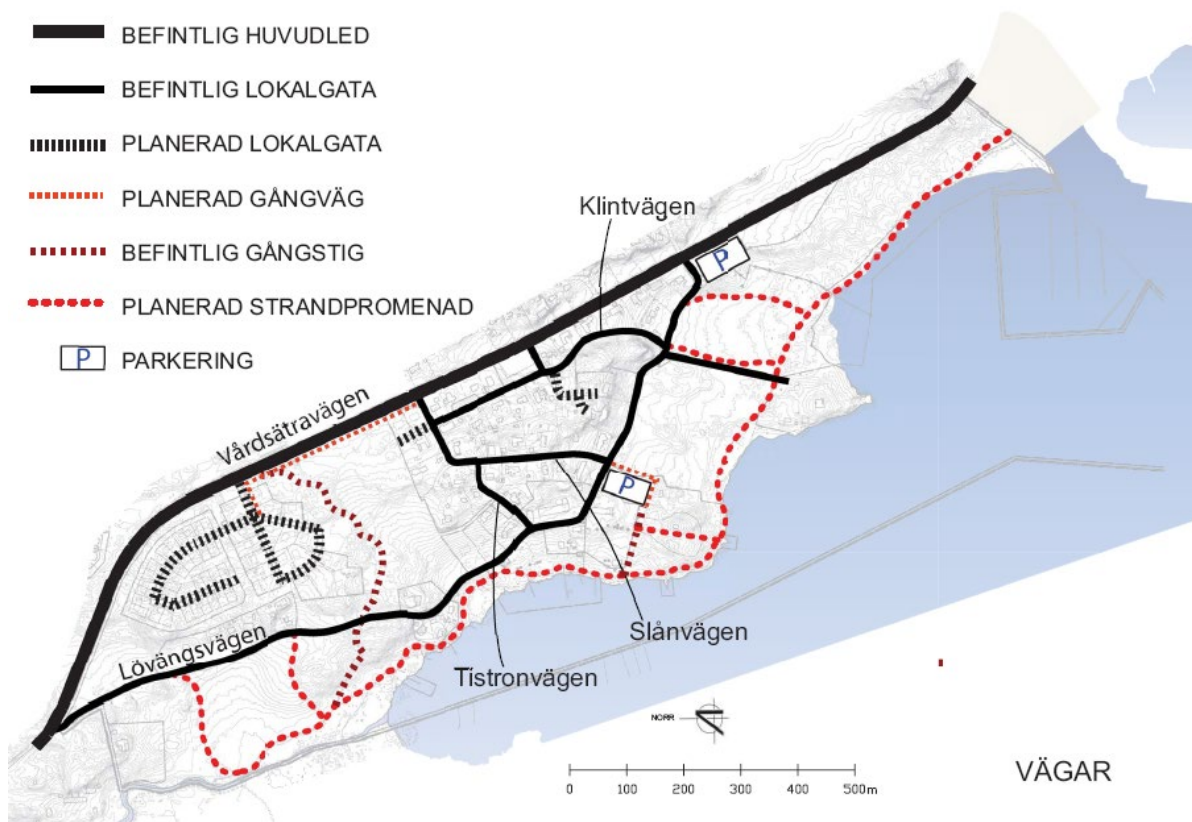
Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Vårdsätravägen ingår i det kommunala huvudvägnätet. Trafikeringen av gatan förväntas öka marginellt i framtiden.

Lövängsvägen planläggs som Lokalgata inne i området och ansluter till Vårdsätravägen i sina båda ändar. Den planerade gatan som ska försörja den nya bostadsenklaven i norra planområdet ansluts till Vårdsätravägen som har god kapacitet. Detta ger också möjlighet till en trafiksäkerhetsåtgärd av in-/utfarten.

I planen föreslås alla gator planläggas som Lokalgata med kommunen som huvudman.



Trafikflöden

Trafikflödesmätningar som har gjorts visar att trafikflödet Vårdsättravägen mellan Lurbo bro och Skarholmen är mindre än 2000 fordon/veckodygnstrafik (f/vdt). En utbyggnad ger endast en måttlig ökning av biltrafiken.

Gång- och cykeltrafik

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 Tiströnvägen och Lövångsvägen i planområdet. Inne i planområdet fungerar gatorna för blandtrafik. Längs Vårdsättravägens västra sida anläggs en ny gångbana mellan det nya bostadsområdet och Slånvägen. I det nya småhusområdet planeras en separat gångbana vid infarten.

Skolvägar

Det finns goda gång- och cykelförbindelser mellan Vårdsätra och skolorna i Södra Gottsunda, Gottsunda och Sunnersta för barn i äldre årskurser. Där lokalgatan för boende i det nya villaområdet ansluter till Vårdsättravägen bör en säker gångpassage utformas.

*Befintligt övergångsställe
vid Vårdsättravägen -
Slånvägen med trafik-
säkerhetsåtgärd*



Kollektivtrafik

Området trafikeras med stadsbuss linje 18 Fyrislund-Vårdsätra/Graneberg/Gottsunda.. Från planområdet nås busshållplats på Vårdsättravägen inom 100-500 m. Befintlig busshållplats vid Granelidsvägen ska flyttas söderut, till ett läge med bättre sikt.

Parkering, angöring och utfart

Den planerade lokalgatan i planområdets norra del är utformad som två slingor med gemensam utfart mot Vårdsättravägen. Gatan ska fungera som gemensam trafikyta för alla trafikantslag, på de gåendes villkor. Det är viktigt att gatans utformning inbjuder till låg hastighet.

I planen planeras för parkeringsytor längs Vårdsättravägen, strax norr om naturreservatet. Parkeringarna är tänkta att användas främst för besökande till badplatsen sommartid och skridskoåkare vintertid. Infart till parkeringen ska ske från Vårdsättravägen och parkeringens södra del, för att minska trafikbelastningen på Lövängsvägen. Plankartan utformas med utfartsförbud från parkeringen mot Lövängsvägen. Parkeringen avskärmas mot befintlig bostadsbebyggelse med en vegetationsskärm. Antalet parkeringar är ca 140 st. Handikapparkering till badet ska möjliggöras i anslutning till badplatsen.

Vårdsätra gårds befintliga parkeringen planläggs som parkering

Fastigheten 6:3 är ett äldre torp, möjlighet skapas att angöra torpet med bil från det nya småhusområdets lokalgata.

Parkering och angöring till flerbostadshus

Parkering och angöring till det i planen föreslagna flerbostadshuset sker direkt från Lövängsvägen. Om verksamhet som kräver utrymme för lastning till kök och personalparkering finns utrymme för detta inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Pumpstationer

En ny pumpstation kommer att anläggas i den norra delen av planområdet i närheten av Lövängsvägen. Exakt läge bestäms ej i detaljplanen. Pumpstation får uppföras på mark med bestämmelsen natur.

Transformator.

Ett E-område 10 m x 10 m reserveras för teknikbyggnad i anslutning till de nya bostäderna i norr. Befintliga transformatorstationer ges också E-områden.

Sophantering

Utrymme för uppförande av gemensamma sopsorteringsstationer vid de nya bostadsområdena planeras in på naturmark i anslutning till utfart.

Vatten och avlopp

Hela programområdet ska ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Vatten och avlopp för den befintliga vilalabebyggelsen är ansluten till kommunens VA-nät idag. Undantaget är bebyggelsen öster om Lövängsvägen. En befintlig VA-ledning ligger norr om fastigheterna 8:1 och 8:2. Marken planläggs som ett u-område på tomtmark.

Kompletteringsbebyggelsen intill befintlig bebyggelse ansluts till det befintliga VA-nätet i gatan. Den samlade tillkommande bebyggelsen i norr ansluts till VA-ledning med anslutningspunkt i Vårdstravägen. De bostäder som har enskilda lösningar idag erbjuds att ansluta sig till detta system. Ledningar läggs framförallt i gata. Undantag är nya VA-ledningar väster om parhusområdet, som delvis förläggs på tomtmark och naturmark. Målet är att spara den avskärmande skogsridån mellan parhusen och befintlig bebyggelse längs Lövängsvägen. Där ledningen läggs ner kommer dock vegetation tas bort och därmed blir ingreppet i naturmark märkbart.

VA-försörjning till bebyggelse vid badplats kommer att kräva nya pumpstationer. Ett nödavlopp från Lövängsvägens avloppspumpstation bör flyttas så att ett eventuellt utsläpp därifrån inte påverkar den planerade badplatsen.

Dagvatten

Ett befintligt dagvattenrör med diametern 600 går igenom norra delen av området. För ny bebyggelse bör takvatten ledas ut på den egna tomten.

Värmeförsörjning

Angränsande bebyggelse i södra Gottsunda är ansluten till fjärrvärmenät. Det är önskvärt att samlad bebyggelse ansluts till fjärrvärme. Vattenburet värmesystem rekommenderas för alternativa

värmesystem som pellets, bergvärme mm. Den befintliga bebyggelsen använder sig av lokala energilösningar.

El

Idag går befintliga 10 kV-elledningar över det område som skall bebyggas med friliggande hus. Ledning flyttas i samband med byggnation och förläggs i den nya gatan.

Tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till befintligt nät för telefoni. Plats för erforderliga transformatorstationer och dylikt förutses kunna ske på kvartersmark. Bredband finns inte i området idag, men kan beställas av byggherren.

Avfall

För friliggande småhus och parhus hanteras avfall med egna sopkärl lättillgängliga för hämtfordon.

För flerbostadshus hanteras hushållsavfall vid en gemensam mindre uppsamlingsplats längs gatan, de ska vara utrustade för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar.

I anslutning till badplats och eventuell framtida caféverksamhet bör hushållsavfall kunna hämtas av fordon utan backningsrörelser.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller, vibrationer, luft

Trafikmängderna på omkringliggande gator är mycket små och marken i området är inte vibrationskänslig. 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.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Översiktsplan för Uppsala stad anger att tillgängligheten till stranden och bad skall förbättras och utvecklas. Ingen ny bostadsbebyggelse är med i översiktsplanen.

Efter översiktsplanen har ”Program Vårdsätra och Skarholmen” och tillhörande samrådsredogörelse utarbetats och godkänts 2007. Programmets innehåll har refererats ovan under ”tidigare ställningstaganden”. Detaljplanen har utgått från Program Vårdsätra och Skarholmen.”.

Detaljplanen är förenlig med 3,4 och 5 kap. i Miljöbalken som behandlar Riksintressen och miljökvalitetsnormer.

BARN- KONVENTIONEN

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

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. Se text under rubrik Barn ovan.

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

I samråd med Länsstyrelsen och Uppsala Kommun har bedömningen gjorts att genomförandet av detaljplanen kan innebära betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. MKB:n avgränsas till att omfatta landskapsbild, rekreation, natur- och kulturmiljö. Den redovisas i ett separat dokument "Miljökonsekvensbeskrivning för Västra Vårdsätra". Mindre betydande konsekvenser beskrivs även översiktligt i det dokumentet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Uppsala Akademiförvaltning samt A5 Arkitekter & Ingenjörer AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala augusti 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Ann-Mari Lindberg
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-08-28
- utställning 2009-03-19
- godkännande 2009-08-19

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2009-10-26
2012-03-08

ORGANISATION**Tidplan**

2008 Aug BN: beslut om samråd
Sept samråd
Okt-Nov samrådyttrande/justeringar
2009 Mars BN beslut om utställning
April Utställning
Maj Utlåtande/justeringar
Augusti BN: godkännande för antagande i KF
November Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år.

Ansvarsfördelning

När begreppet byggherre används i nedanstående text menas den som ansvarar för byggverksamheten. Det kan till exempel vara ett byggföretag som bygger och överlåter till bostadsrättsförening, enskilda personer som bygger eget hus eller Uppsala kommun som ansvarar för anläggande av allmänna platser.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Exempel på allmän platsmark är lokalgator och natur.

Avtal

Marken ägs idag till största delen av Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi företrädd av Uppsala Akademiförvaltning. I den här detaljplanen kallas de för att underlätta Akademiförvaltningen. Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala Kommun och Akademiförvaltningen. Exploateringsavtalet skall föreligga senast när byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Avtalet skall behandla överlåtelse av mark som i planen är allmän platsmark samt överlåtelse av mark för bollplan och vattenområden.

Exploateringsavtalet ska även behandla kostnaderna som är förenade med kommunens utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark såsom gator, parker, bad och promenadstigar mm.

En skötselplan tas fram samtidigt med detaljplanen för att säkerställa att de öppna markerna även i fortsättningen hävdas.

Akademiförvaltningen ansvarar ekonomiskt för utbyggnaden av gator inom planområdet och kommunen ansvarar, via exploateringsavtalet för genomförandet av utbyggnaden på allmän platsmark. Anläggningarna som avses är bland annat gator, natur, bad och gångstig.

Exploatören, eller annan ägare av kvartersmarken, ansvarar för alla åtgärder som ingår i exploatering och avser bostadsbebyggelse.

Arrenden och servitut inom planområdet

Inom detaljplaneområdet finns ett antal upplåtelser såsom arrenden och servitut. Vissa avtal kommer inte att beröras medan andra kommer att påverkas vid planens genomförande. Nedan specificeras hur respektive avtal kommer att hanteras vid detaljplanens genomförande. Utöver nedan beskrivna rättigheter finns ett antal rättigheter inskrivna i fastigheterna inom detaljplaneområdet.

Servitut från 1934 års byggnadsplan

Servitut gällande allmänplatsmark från 1934 års byggnadsplan upphävs och ersätts med allmänplatsmark enligt föreslagen detaljplan.

Servitut utsikt och båtplats

Fastigheterna Vårdsätra 24:1, 24:2, 24:3, 24:4 och 24:5 äger rätt till båtplats inom planområdet. Vid genomförandet av planen bereds fastigheterna rätt att ha båtplats. Nytt servitutsavtal tecknas för att få rätt lokalisering. Kostnaderna regleras utifrån gällande servitut.

Markupplåtelse elektrisk starkströmsledning

Fastigheten Vallskoga 1:121 har rätt att gå fram med elektrisk starkströmsledning inom planområdet. Eftersom rättigheten är belägen inom område som i kommande detaljplan är allmän platsmark kommer den att kvarstå i sin helhet.

Jordbruksarrende

Kommunens inställning till befintligt jordbruksarrende är att behålla det i möjligaste mån. Vissa justeringar av arrendeområdet kan komma att ske i samband med utbyggnad av området, t.ex vid utbyggnaden av badplatsen.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra 7:1 får anlägga brygga och nyttja strandområdet invid fastigheten. Vid genomförandet av gångstigen kommer arrendet att sägas upp. Uppsägningen är inte förenad med kostnader för exploatören eller kommunen.

Avtal

Vårdsätra 11:3 äger rätt att nyttja område som naturområde. Delar av området berör kommande gångstig. Vid genomförandet av gångstigen kommer avtalet att sägas upp. Uppsägningen får inga ekonomiska konsekvenser.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra villaägarförening äger rätt att nyttja ett område som lek och idrottsplats. Ingen förändring av upplåtelsen kommer att ske vid genomförandet av planen.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra villaägarförening äger rätt att nyttja område för badplats. Området är beläget vid den tänkta badplatsen enligt detaljplanen och därav kommer arrendet sägas upp i samband med utbyggnaden av badplatsen. Uppsägningen får inga ekonomiska konsekvenser.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra 11:20 äger rätt att nyttja område för den verksamhet som bedrivs på fastigheten Vårdsätra 11:20. Akademiförvaltningen säger upp arrendeavtalet med arrendatorn och överlåter därefter den allmänna platsmarken till kommunen.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra villaägarförening äger rätt att behålla befintligt pumphus för sommarvatten. Arrendet kvarstår vid planens genomförande.

Lägenhetsarrende

Föreningen Norra bryggan äger rätt att bibehålla brygga för 14 båtar. Vid genomförandet kommer arrendet att sägas upp för villkorsändring gällande områdets storlek. Arrendeområdet kommer att anpassas till detaljplanens område för öppet vatten, bryggor får uppföras. Inget markområde kommer vid förändringen höra till upplåtelsen. Förändringen får inga ekonomiska konsekvenser.

Avtal

Föreningen Smedjebryggan äger rätt att nyttja område för båtbygga för föreningens behov. Vid genomförandet kommer avtalet att sägas upp för villkorsändring gällande områdets storlek. Området kommer att anpassas till detaljplanens område för öppet vatten, bryggor får uppföras. Inget markområde kommer vid förändringen höra till upplåtelsen. Förändringen får inga ekonomiska konsekvenser.

Upplåtelse

Tre upplåtelser för bojplatser finns inom planområdet. Upplåtelserna kommer att kvarstå vid genomförandet.

Lägenhetsarrende

Vårdsätra villaägarförening äger rätt att bibehålla brygga för 12 båtar. Vid genomförandet kommer arrendet att sägas upp för villkorsändring gällande områdets storlek. Arrendeområdet kommer att anpassas till detaljplanens område för öppet vatten, bryggor får uppföras. Inget markområde kommer vid förändringen höra till upplåtelsen. Förändringen får inga ekonomiska konsekvenser.

FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Akademiförvaltningen ansvarar för fastighetsbildningen. Avtal tecknas mellan Akademiförvaltningen och fastighetsbildningsmyndigheten för att reglera kostnader för fastighetsbildning.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för bryggor. Befintligt servitut för båtbyggor för boende längs Gullvivevägen ges ett nytt läge söder om Ekolsnäs. Planen möjliggör att en samlad bryggplats för små båtar anläggs, som skall kunna tillgodose befintliga såväl som nya Vårdsätabor. Kostnaderna för anläggande av bryggplatser åvilar kommande båtplatsinnehavare

Vattenområde som berörs av genomförande av detaljplanen regleras till kommunen genom en fastighetsreglering. Akademiförvaltningen tillser att man har full rådighet över det område som överlåts av samfälligheten S:1.

Planen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för befintlig gemensam bevattningsledning som idag ombesörjs av Vårdsätra Villaägareförening.

Fastigheten 6:3 ges möjlighet att ansluta en bilangöring till sin Fastighet, genom fastighetsbildning.

Jordvärmeanläggning vid Vårdsätra 8:2 ersätts med bergvärme, avtal hanteras av Akademiförvaltningen.

Jordvärmeanläggning vid Vårdsätra 11:20 – kommer att ligga på allmän platsmark och avtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Servitut för avloppsrör ersätts i första hand genom u-områden i planen.

Fastigheten Vårdsätra 6:3 ges möjlighet att förvärva mark för angöring från ny gata enligt illustration på plankartan. Förvärvad mark skall regleras till fastigheten som tomtmark. Skaffet skall ha en minsta tomtbredd på 4,5 meter.

OBS!
Regeringsbeslut
2012-03-08
innebär att
strandskyddet
kvarstår inom
kvartersmark.
Delar av
planområdet har
undantagits från
antagande
Se plankartan.

Strandskyddet

Strandskyddet är 100 meter längs Ekoln och 300 meter mot Hågaån inom planområdet. Strandskyddet upphävs för de nya tomter som ligger innanför strandskydds-zonen i samband med antagande av detaljplanen. Särskilda skäl för upphävande finns beskrivet i planbeskrivningen under strandskydd.

Biotopskydd

Åkerholmar omfattas av det generella biotopskyddet och ansökan om dispens från biotopskyddet är inlämnad till Länsstyrelsen.

EKONOMI

Planekonomi

Akademiförvaltningen ansvarar för alla plankostnader enligt upprättat planavtal.

Kostnader för anläggningar på allmän platsmark, flytt av busshållplats, trafiksäkerhetsåtgärder längs Vårdsätravägen som gångbana och ny gångpassage med anledning av exploateringen ska bekostas av Uppsala akademiförvaltning och regleras i exploateringsavtalet.

Inlösen, ersättning

Uppsala Kommun har det samlade administrativa och Akademiförvaltningen har det samlade ekonomiska ansvaret för genomförandet av projekt knutna till allmän platsmark efter överlåtelse av marken. De framtida byggherrarna, bostadsexploatörerna, har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för de nya bostäderna.

Anslutning till kommunalt VA bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxor.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att erforderliga tekniska utredningar tas fram inför genomförandet.

Kulturmiljövärden

För ändring av byggnad med bestämmelsen q, krävs medverkan av antikvariskt sakkunnig. Om stadsbyggnadskontoret anser att byggherren saknar antikvarisk sakkunskap, bör de av honom begära medverkan i byggprocessen av en sådan person för att motverka ovarsamhet eller förvanskning, enligt PBL3:10 eller 3:12.

Arkeologi

Byggherren ansvarar för erforderliga arkeologiska utgrävningar enligt anvisningar från Länsstyrelsen. Byggnation i anslutning till fornminnesgravar kan kräva arkeologisk förundersökning.

Alla schaktningar inom planområdet bör ske efter samråd med Länsstyrelsen. Även okända fornlämningar skyddas genom lagen om fornminnen (1988:950). Ingen får utan Länsstyrelsens medgivande rubba, ta bort, gräva ur, täcka över eller på annat sätt skada lämningar som utgör fast fornlämning. Akademiförvaltningen svarar för alla kostnader som är beroende av arkeologi inom planområdet.

Vibrationer

Byggherren ansvarar för att utreda hur vibrationer på intilliggande bebyggelse undviks under byggtiden.

Risikanaly

Transporter av farligt gods är förbjudna på vägnätet.

Vatten- och avlopp

Området kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Särtaxa kan komma att krävas då utbyggnaden kommer att innebära nya pumpstationer och ev sprängningsarbeten för ledningar. VA-kontoret ombesörjer erforderlig projektering. De fastigheter som har enskilt avlopp kommer att erbjudas anslutning.

VA-ledning väster om parhusområde förläggs på tomtmark. Motivet är att spara skogsridå på naturmark mellan ny bebyggelse och befintlig.

En befintlig VA-ledning ligger väster om fastigheterna 8:1 och 8:2. Den förläggs inom ett u-område på tomtmark.

Breddning av spillvatten i den framtida badviken flyttas.

Markföroreningar

Det är osannolikt att markföroreningar finns inom området.

Ledningar

Allmänna ledningar skall normalt ligga i allmän platsmark. El-ledningar måste flyttas i den norra delen av området. Vattenfall sköter utsättning och flytt av ledning. Vattenfalls markförlagda kablar får ej byggas över. Vattenfalls luftledningar och markförlagda kablar måste uppfylla de säkerhetskrav som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄL-FS 1999:5. Flytten bekostas av byggherren. Eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis beställs av Vattenfalls kundtjänst 020-82 00 00 dagtid eller på helger och kvällstid 020-82 58 58. Om beställning sker minst 5 dagar i förväg är den kostandsfri.

Vattenfall AB Värme uppger att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme.

Jordvärmeanläggning

En befintlig jordvärmeanläggning finns på mark som planeras för 4 nya villor med anslutning från Lövängsvägen. Jordvärmekollektorn ska ersättas med annan värmekälla. Kostnader för detta belastas byggherren av de nya tomterna. Ytterligare en jordvärmeanläggning ligger sydöst om Vårdsätra gård och kommer att ligga inom område som är planlagt som allmän platsmark.

Masshantering

Masshantering skall om möjligt ske inom kvartersmark. Eventuella överskottsmassor deponeras efter överenskommelse med kommunen. En anmälan om schaktningskontroll skall göras till miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.

Vattenverksamhet

Eventuell muddring eller schaktning i vattenområdet kan vara anmälningspliktigt. Länsstyrelsen ska delta vid dialog om genomförande av spång utanför Naturreseptatet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Uppsala Akademiförvaltning samt A5 Arkitekter & Ingenjörer AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala augusti 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Ann-Mari Lindberg
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-08-28
- utställning 2009-03-19
- godkännande 2009-08-19

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2009-10-26
2012-03-08