

1989 - 07 - 02

Detaljplan för Burvik 2:18 i Knutby socken, Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till förslaget hör utöver denna beskrivning:

plankarta med bestämmelser, skala 1:2000  
illustrationsplan över golfbanan, skala 1:2000  
genomförandebeskrivning

Planens syfte

Planförslaget utgör en ändring av gällande detaljplan med syfte att inom planområdet anlägga en 18-håls golfbana.

Plandata

Läge	Planområdet är beläget mellan Edsbrö och Knutby samhällen intill sjön Sottern. Avståndet längs väg är från Uppsala ca 4,5 mil och från Stockholm ca 8,5 mil.
Areal	Planområdet omfattar ca 320 hektar
Markägare	All mark inom planområdet ägs av Burviks Tomt AB, Kungsgatan 17, Stockholm.

Tidigare ställningstagande

Detaljplan	För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen i Uppsala län 25 juli 1980.
Kommunala beslut	Som svar på förhandsförfrågan om golfbana inom Burviks fritidsområde har Byggnadsnämndens arbetsutskott i beslut 1988-12-14 uppdragit åt Stadsbyggnadskontoret att pröva möjligheten att ändra i gällande detaljplan.

Förutsättningar

Terräng-  
förhållanden

Inom företrädesvis områdets nordöstra del är terrängen kuperad, blockrik och med tämligen stora hälltytor. Området i övrigt äger en lungnare topografi med åker- och ängsmarker insprängda mellan flackare morän- och bergspartier.

Vegetationen domineras av barrskog. I vissa partier har tidigare skogsbruk bedrivits med hyggen, plantering och gallring.

Mark-  
beskaffenhet

Inslaget av berg och morän dominerar. Grus och sand i nämnvärd omfattning förekommer ej. Berget, som består av granit och gnejs, går företrädesvis i dagen inom de högre terrängpartierna. Åkermarken består av lera.

Kulturmiljö

I planområdets sydöstra del ligger gårdarna Vreta och Vrå, som båda har sådana värden att de bör bevaras.

Enligt riksantikvarieämbetets fornlämningsregister till ekonomiska kartan, Knutby socken, finns inom planområdet följande fornlämningar (se bilaga): Nr 121 och 122 stensättningar, något osäkra.

Vidare finns inom planområdet följande osäkra fornlämningar och bebyggelseämningar: Nr 96 odlingsrösen, nr 116 bebyggelseämningar, nr 119 osäkra stensättningar, 3 st.

Samtliga dessa lämningar redovisas på plankartan.

Fornlämningarna kan bevaras.

Befintlig  
bebyggelse

Bebyggelsen utgörs av fyra torpställen som bebos på fritiden.

Förslag till förändringar

Golfbanan

Avsikten att inom området anlägga en 18-håls golfbana är, som nämnts, anledningen till den ändring av gällande detaljplan som krävs för att kunna genomföra projektet. Det gäller inte bara att ställa mark och byggnader till förfogande för golfanläggningen utan även att flytta vissa vägar och tomter.

Golfbanan med tillhörande stora övnings- och träningsområden, klubbhus, parkering m.m. byggs med torpet i Norränge som centrum. Anläggningen skall hålla hög klass och har av experter bedömts kunna bli en av landets bästa.

Målsättningen är emellertid inte att utnyttja banan annat än i undantagsfall för större tävlingar, utan att göra den till en stimulerande och rolig spelupplevelse i första hand för medlemmar men också för gästspelare inte minst från företag.

Banan läggs i två likvärdiga 9-hålsslingor med utgångspunkt vid klubbhuset. I det centrala området söder om detta placeras också driving-rangen, tre övningshål för bl a nybörjare, ett stort träningsområde och två övningsgreener.

Inom det idag tämligen öppna centrala området kommer relativt omfattande landskapsförbättrande åtgärder att vidtas i form av sjöar, kullar och planteringar. Dessa integreras som strategiska inslag i golfbanan.

Säkerheten blir tillgodosedd genom väl tilltagna säkerhetszoner mellan golfhålen och angränsande vägar och hus.

Tack vare de synnerligen goda naturliga förutsättningarna för golf inom området behöver bara obetydliga ingrepp i naturen göras.

#### Fritidshusen

Genom omdispositioner och effektivare utnyttjande av marken har planändringen ej medfört minskat antal fritidshus. På plankartan har illustrerats 397 tomter, d.v.s. samma antal som gäller idag.

Den genomsnittliga tomtarealen är 2 000 kvm men bör inte i något fall understiga 1 800 kvm. Bostadskvarteren får inte delas i fler tomter än de som illustrerats på plankartan. Önskvärd tomtbredd mot väg är 40 m.

#### Odlingslotter

Flertalet tomter är belägna inom områdets skogsmarker. Av den anledningen har ett större kvarter för 100-talet odlingslotter avsatts i den sydöstra delen av planområdet.

#### Bollplan

Centralt i området har ett särskilt kvarter reserverats för bollsport. Här kan en fullstor fotbollsplan anläggas.

## Vägar

Tillfart till området är länsväg 282 Uppsala-Edsbro. Bebyggelsen föreslås förlagd på stort avstånd från länsvägen innanför bullerdämpande vegetation.

Från uppsamlingsgata, som kommer att byggas i huvudsaklig överensstämmelse med Statens vägverks anvisningar för enskilda vägar bärighetsklass A, grenar ett nät av enklare lokal-gata ut sig. Dessa bygges enligt samma anvisningar med bärighetsklass B.

Vägarna kommer i stort att kunna byggas utan förfulande ingrepp i naturen under förutsättning att en skonsam Va-teknik användes.

## Naturmiljö

De områden runt byggnadskvarteren som ej utgör golfbana avses att bibehållas som orörd naturmark.

## Vattenområde

Vattenområdet, som på plankartan fått beteckningen sjö, avses att användas för fiskodling. Försök kommer att göras med inplantering av kräfter.

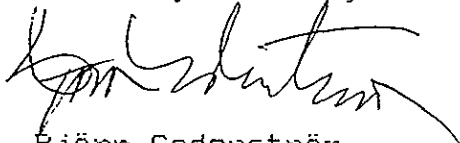
Administrativa frågor

Genomförandetiden från den dag planen vinner laga kraft föreslås till 12 år.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

Nytt exploateringsavtal, som ersätter det gällande, tecknas mellan Uppsala kommun och Burviks Tomt AB.

Norrtälje den 2 juli 1989



Björn Cederström  
arkitekt SAR

Godkänd av BN för antagande 1989-07-20  
Laga Kraft 1989-08-17

1989-07-02

Detaljplan för Burvik 2:18 i Knutby socken, Uppsala kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Revidering Revidering har skett 1989-07-01, efter inkomna samrådsyttranden.

Tidplan Grafisk tidplan över exploateringen är upprättad och redvisas i särskild bilaga tidplan.

Försäljningen av tomter kommer att påbörjas under hösten 1989 och då de tomtplatser i områdets västra del som redan är avstyckade till särskilda fastigheter. Övriga delar av området kommer att byggas ut och försäljas etappvis. Etappindelningen kommer att beslutas senare.

Golfbanan planeras för byggstart med övningsområden redan under hösten 1989. Målsättningen är att grässådd skall kunna ske hösten 1989, vilket kan ge spelklara övningsområden 1991.

Genomförandetid Med hänvisning till redovisad tidplan föreslås planen få en genomförandetid av tolv år.

Ansvarsfördelning Planen kommer i sin helhet att genomföras av Burviks Tomt AB.

Det ekonomiska ansvaret för plangenomförande åvilar Burviks Tomt AB.

Exploateringsavtal Som säkerhet för detta ansvar ställer bolaget säkerhet, som framgår av exploateringsavtalet.

För den gällande planen finns exploateringsavtal upprättat mellan Uppsala kommun och markägaren Burviks Tomt AB. Ändring i exploateringsavtalet med anledning av den ändrade planen har upprättats 1989-06-16.

Fastighetsplan Med hänsyn till områdets okomplicerade ägarförhållanden föreligger inget behov av fastighetsplan.

Fastighetsbildning,  
gemensamhets-  
anläggningar.

Burvik 2:18 har avstyckats som exploateringsfastighet och ägs av Burviks Tomt AB.

Fastighetsbildningen i området är enkel berör i huvudsak endast Burviks Tomt AB.

Golfbanan avstyckas till en egen fastighet.

Fastigheten Burvik 2:18 som blir kvar efter avstyckning av golfbana och bostadshus skall bestå av naturmark, bollplan, odlingslotter och de flesta vägarna.

Alla samfällda vägar inom planområdet regleras över till lämplig närliggande fastighet. I de fall utfart behöver tryggas för fastighet norr om planområdet får dessa ingå i någon vägsektion av gemensamhetsanläggningen, med eventuella servitut som komplement.

Terrängen i området består delvis av branta berg och mycket stora flyttblock. Tomtutformning vad avser hörnavfasningar m m liksom framdragande av vägar och ledningar skall ske med så små ingrepp som möjligt.

Det förutsätts därför, att begreppet "mindre avvikelser" ges en avsevärt friare tolkning inom denna detaljplan för fritidsbebyggelse än jämfört med exploatering i tätorter med höga markvärden och motstridiga sakägarintressen.

För området erforderliga gemensamma anläggningar skall gemensamhetsanläggningar inrättas i huvudsak enligt följande:

a/ Vägar

Huvudvägen in till golfanläggningen byggs till en bredd av fem meter och belägges med asfalt eller liknande. Kvartersvägarna ges en bredd av 3 1/2 meter.

Huvudvägen genom området upp till bl a Norrsjön är avsedd att även nyttjas av bakomliggande fastigheters skogstransporter och även längre fram kunna nyttjas som utfartsväg för ett större antal fastigheter.

b/ Vattenanläggning

För området gemensam vattenanläggning skall inrättas som gemensamhetsanläggning.

c/ Parkmark/Naturområden

Särskild gemensamhetsanläggning inrättas för parkmark, naturområden, bollplaner m m.

Gemensamhetsanläggningarna kommer närmare att redovisas i det ändrade exploateringsavtalet.

En samfällighetsförening skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Huvudmannaskapet skall således inte åvila kommunen utan skall vara enskilt.

Föreslagna gemensamhetsanläggningar bör bildas omgående.

Ansvarsfördelning  
Golfbana/Fastighet.

Området för golf skall avstyckas till en särskild fastighet och överläts till Burvuks Golf AB. Köpare av tomter i området kommer att ges rätt att förvärva en eller två aktier i Burviks Golf AB vilka liksom är spelrätter på golfbanan.

Burviks Golf AB kommer att äga golfbanan, maskinpark och erforderliga service byggnader. Bolaget kommer vidare att sköta golfbanan.

Bolaget arrenderar sedan ut hela banan till Burviks Golfklubb som har hand om den idrottsliga verksamheten och är ansluten till Svenska Golf förbundet.

Icke golfspelande tomtägare skall således inte belastas av några kostnader för golfbanan.

För kännedom har bilagts kopior på stadgar för golfklubben, förslag till arrendeavtal m m. Dessa handlingar är dock inte slutligt utformade utan kommer att revideras under hand.

Tekniska utredningar

Provpumpning av den föreslagna nya vattentäkten pågår.

Området har under våren flygfotograferats för framtagande av ny grundkarta i skala 1:500 och med ekvidistans om 0.5 - 1.0 meter.

  
Björn Cederström  
Arkitekt SAR

Godkänd av BN för antagande 1989-07-20  
Laga kraft 1989-08-17