

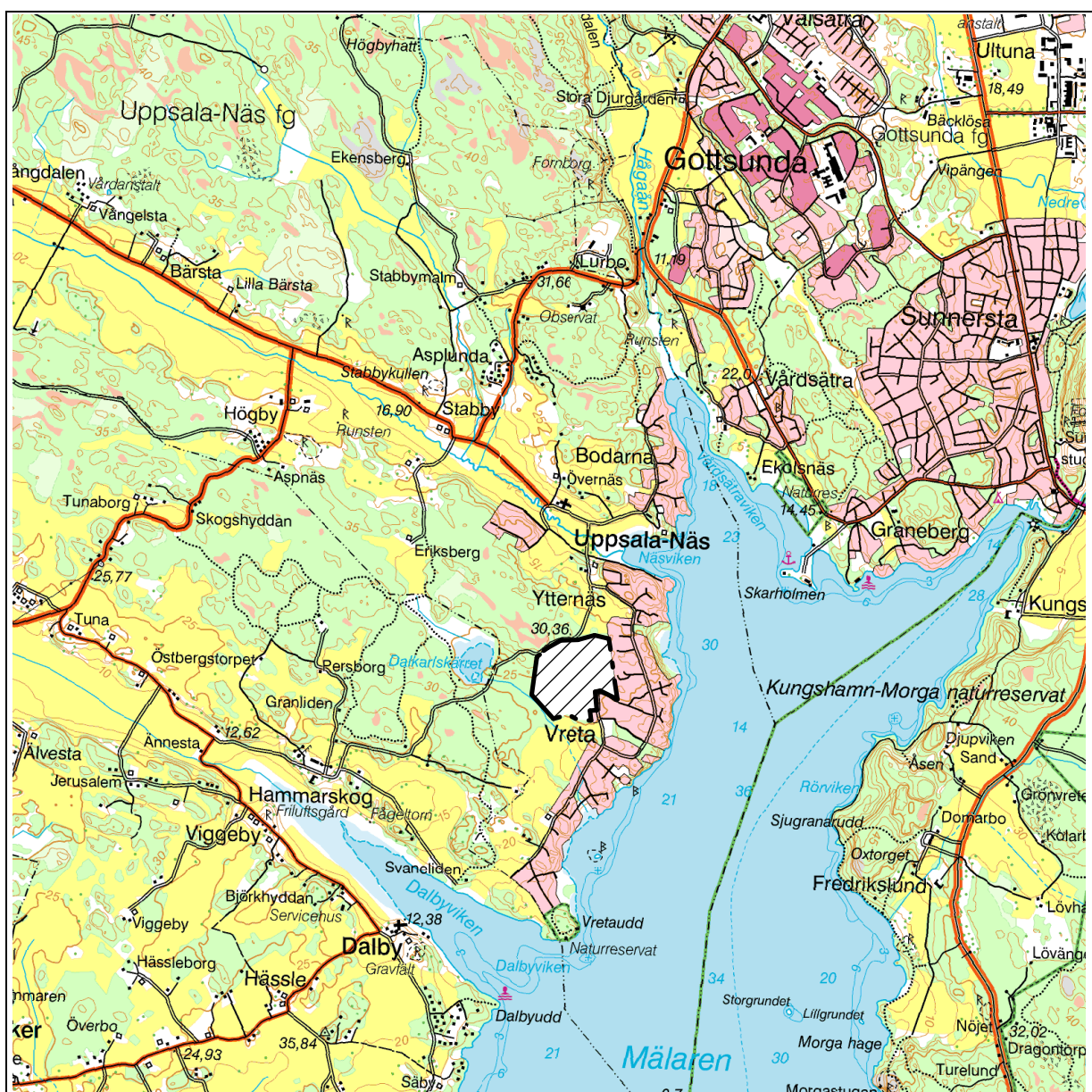
99/20065



Detaljplan för Västra Vreta

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-274645

Stadsbyggnadskontoret

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

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

www.upsala.se/stadsbyggnadskontoret

99/20065

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA VRETA

Uppsala Kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser daterad januari 2002
Planbeskrivning daterad januari 2002
Genomförandebeskrivning daterad januari 2002
Miljökonsekvensbeskrivning daterad juli 2001
Illustrationsplan daterad januari 2002
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av 78 stycken friliggande villor väster om nuvarande småhusområde.

Bebyggelsen planeras inom skogsområdet. Tomterna är förhållandevis stora, vilket syftar till att området skall få en lantlig karaktär där naturen dominerar. Husens placering och utformning förutsätts anpassas maximalt till befintlig vegetation och topografi.

Hela området skall även efter utbyggnaden domineras och präglas av den skogliga miljön.

PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Vreta, Uppsala-Näs, ca 13 km söder om Uppsala centrum.

Det ligger omedelbart väster om befintligt småhusområde i Vreta och sträcker sig ytterligare ca 600 m västerut, in i befintligt skogsområde. Avståndet från planområdet till Dalkarlskärret överstiger 300 m.

Området genomkorsas av Vretavägen.
Planområdets areal utgör 30,7 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

AB Borätt har avtalat om förvärv av hela planområdet, som idag ägs av en privat markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Den kommunomfattande översiktplanen, ÖP-90, gäller. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta ligger programområdet inom N6, som är ett område för aktivt bevarande av naturvårdens och friluftslivets intressen. Området N6 beskrivs bland annat som "Landskap (främst dalgångarna), strövmark (..... samt som omgivning till Hammarskogs friluftsgård), vegetation". En mindre del av programområdet tangeras av (grov avgränsning) riksintresset till skydd för främst turismen och det rörliga friluftslivet, som gäller för Mälaren med öar och strandområden (4 kap 2 § miljöbalken). Enligt underlaget till översiktsplanen ligger Västra Vreta inom ett område (13), som är närrekreationsmark för kommunens tätorter respektive inom ett område, som enligt kommunens naturvårdsinventering bedömts ha högt naturvärde, klass 3 (klass 1 har högsta naturvärde).

Dalkarlskärret, väster om programområdet, har i underlaget till översiktsplan bedömts ha mycket högt naturvärde (klass 2) respektive bedömts vara ett ekologiskt känsligt område. Bebyggelsen öster om området har (förutom de delar som är detaljplane-lagda) enligt översiktsplanen redovisats som s k samlad bebyggelse. Detta innebär en ökad bygglovsplikt jämfört med övrig bebyggelse på landsbygden.

För närvarande pågår arbetet med en översiktplan för staden. Västra Vreta ingår där som ett s k "strategiskt utbyggnadsområde" och kommer därmed att prövas i översiktsplanen.

DETALJPLANER

Området gränsar i sydost mot detaljplan B700, fastställd 1955-02-15. I övrigt finns inga detaljplaner som berörs.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Stadsbyggnadskontoret fick 1999-11-02 uppdrag av Byggnadsnämnden att genomföra programsamråd för Västra Vreta.

Programmet var ute på samråd tiden 2000-10-16 - - 11-29. Samrådet finns redovisat i samrådsredogörelse upprättad 2001-02-12.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplanen för Västra Vreta har upprättats i juli 2001 av Vägverket Konsult.

Här behandlas konsekvenser avseende naturmiljö, friluftsliv,

grund- och dagvatten samt trafik.

Till miljökonsekvensbeskrivningen finns bilagt en naturinventering upprättad av Ekologigruppen AB, 2001-06-25.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Byggnadsnämnden beslutade 2001-04-19 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för Västra Vreta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖR- ÄNDRINGAR

NATUR MARK OCH VEGETATION

Planområdet angränsar i norr mot öppen jordbruksmark vid Ytternäs gård och i söder mot det öppna jordbrukslandskapet vid Ekoln/Dalbyviken. Mot öst och sydöst gränsar planområdet mot bebyggelsen i Vreta. Övriga delar gränsar mot skogsmark. Vretavägen delar planområdet i två delar och utgör samtidigt anslutningsväg in i planområdet.

Hela området är präglad av betes- och slåtterhävd samt av skogsbruk. Sannolikt har samtliga skogar tidigare betats och då varit relativt öppna. Mindre delar i områdets nordöstra och södra del har sannolikt tidigare varit lövängar. Ängshävden av området upphörde för uppskattningsvis ca 100 år sedan. Beteshävd upphörde för uppskattningsvis ca 50 år sedan.

Skogarna i områdets östra del har till del fått växa igen spontant efter beteshävdens upphörande, vilket skapat olikåldriga lövrika skogar. Områdets västra del är starkt präglad av modernt skogsbruk. Här utgörs nästan samtliga skogar av unga (gallringsskog) och likåldriga bestånd av antingen tall eller gran. Till och med hållmarkerna är till största del utsatta för rationellt skogsbruk.

I sydöstra delen av planområdet finns ett alkärr som i naturvårdsinventeringen bedöms ha regionalt värde. De viktigaste värdena knutna till den ovanliga miljön utgörs förutom av de ostörda hydrologiska förhållandena av den rika floran och faunan, samt geologiska värden knutna till förekomst av kalkrik lera. Alkärret har av Skogsvårdsstyrelsen ej bedömts vara prioriterat för biotopskydd, dock har det bedöms så värdefullt att det bör bevaras och i detaljplanen omfattas av naturområde. Speciellt viktigt för alkärret är att de hydrologiska förhållandena ej förändras vid områdets exploatering.

I norra delen av planområdet kommer planområdet att gränsa mot åkermark. En brynzon sparas i form av naturmark samt prickmark på tomterna så att bebyggelserna ej skall exponeras mot det öppna landskapet och Ytternäs gård. I södra delen av området finns naturmark mellan tomtmark och angränsande jordbruksmark för att inte bebyggelsen skall exponeras mot åkermarken.

Mot befintliga bostadsfastigheter i öster läggs en skyddszon i form av naturmark.

Inom planområdet kommer naturmark att sparas för att bibehålla områdets nuvarande karaktär som skogsområde.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är flackt med två tallskogsbevuxna hällmarkspartier i den västra delen. De lägre liggande delarna utgörs av sumpskogsområden eller f d sumpskogsområden där jordtäcket utgörs av lövkärrtorv, som överlagrar en kalkrik glasiallera.

Geologin i övrigt utförs av flera uppstickande blockrika moränryggar i sydöstlig nordvästlig riktning, särskilt i den västra delen.

Planområdet

är beläget i huvudsak på nivåer mellan +25 - +30 m ö h. Under leran, i lågpunkterna, uppträder friktionsjord (morän eller siltskikt) med mäktighet, som uppgår till någon meter.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området.

BEBYGGELSE- OMRÅDEN

BOSTÄDER

Området inrymmer 78 stycken tomter avsedda för friliggande villor.

Tomterna är förhållandevis stora, ca 2000 m², vilket ger förutsättningar att anpassa bebyggelsen till topografi och vegetation.

Syftet är att området skall få en lantlig karaktär, där skogsmiljön påtagligt dominerar miljön.

Bebyggelsen planeras med avsikt att villorna i området skall ges en varierad karaktär vad gäller gestaltning, storlek och färgsättning.

Området kommer att färdigställas i etapper med en försiktig utbyggnad spridd under ett antal år.

Husen skall uppfattas som hus i natur/skog och anpassas till områdets naturliga förutsättningar i form av stenblock, höjder, vegetation etc.

OFFENTLIG SERVICE

Inom området föreslås att två tomter reserveras för eventuellt behov av förskola.

Tomterna ligger centralt i området med närhet till busshållplats och omkringliggande naturmark.

En utbyggnad av förskola i området är delvis beroende på, om andra förskolor etableras i närområdet.

Skolbarn i grundskolan upp till årskurs 6 hänvisas till Ramsta skola. Årskurs 7 till 9 hänvisas till Valsätraskolan.

KOMMERSIELL SERVICE

För kommersiell service hänvisas till Uppsala stad.

TILLGÄNGLIGHET

Hela området planeras så att det blir tillgängligt för handikappade.

FRIYTOR

LEK, REKREATION OCH NATURMILJÖ

För de mindre barnen är det naturligt med lek på de egna tomterna. Naturmarken i området utgör lek- och strövområden för alla åldrar.

Omgivningarna med Hammarskog, Mälaren, Dalkarlskärret, utbyggda spår och leder m m ger de boende unika rekreationsmöjligheter.

GATOR OCH TRAFIK

VÄGNÄT

Genom planområdet leder Vretavägen, som utgör tillfart till området och till befintlig bebyggelse i Vreta.

Vägen utgör enskild väg, som administreras av en vägförening.

Vägen har en asfalterad körbana med en bredd av 5 m. Det medger möte mellan personbilar med reducerad hastighet och möte mellan buss och personbil med kraftigt reducerad hastighet.

Trafikflödet på vägen är idag 600 – 700 stycken fordon per dygn. Med planerad utbyggnad ökar trafiken under sommartid till ca 1000 stycken fordon per dygn.

Vägstandarden bedöms som tillräcklig för de framtida trafikmängderna.

Inom planområdet byggs ett lokalt vägnät till vilket de enskilda tomterna ansluts. Hit hänvisas gång- och cykeltrafiken inom området.

Körbanorna ges även här en bredd av 5,0 m med omgivande diken.

PARKERING

All parkering förutsätts på de egna tomtplatserna. Här finns möjlighet att uppföra garage, carport och anlägga öppna parkeringsplatser.

KOLLEKTIV TRAFIK

En busslinje, ringlinje, trafikerar idag Vretavägen söderut. Den går genom Vreta norrut på Strandvägen vidare mot Uppsala stad.

Den planerade bebyggelsen kan eventuellt ge underlag till ökad turtäthet.

STÖRNINGAR

Trafiken på Vretavägen blir ej av den omfattningen, som motiverar några åtgärder mot buller. Riktvärdet för dygnsekvivalentnivån 55 dB(A) underskrids på ett avstånd av 10 m från vägmitt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och spillvatten kommer att anslutas till Uppsala kommuns ledningsnät (Skarholmen), via sjöledning över Ekoln. Spillvattnet leds från planerad bebyggelse (via täta självfallsledningar) till pumpstation från vilken spillvattnet pumpas till kommunens ledning.

DAGVATTEN

För närvarande avvattnas området genom naturlig infiltration och avdunstning. Vid snösmältning och kraftiga ihållande regn pressas överskottsvatten till befintliga dikes- och kulvertsystem. Området väster om Vretavägen är relativt sankt och avvattnas via ett från norr kommande dike genom området till ett dike i områdets västra kant som mynnar i Ekoln. Det senare diket utgör utlopp från Dalkarlskärret. Öster om Vretavägen sker avvattningen mot öster.

Utloppet från Dalkarlskärret regleras idag med ett skibord, vilket innebär att utloppsdiket under större delen av året är torrlagt. Det samma gäller diket som avvattnar markområdet öster om Dalkarlskärret.

Föreslagen tomtstorlek i planområdet är i genomsnitt drygt 2000 m², vilket innebär att takvattnet med fördel kan omhändertagas på egen tomt. Från övriga hårdjorda ytor såsom vägar och tomtinfarter kommer dagvattnet att avledas i grunda gräsbesådda vägdiken.

Vägdikessystemet kommer att utformas med underliggande stenfyllda utjämningsmagasin, så att det utbyggda tomtområdet inte genererar större dagvattenflöde än före utbyggnaden. I och med att dagvattnet avleds via gräsbeväxta diken och stenfyllda magasin erhålls dessutom en fastlagring av partikelbundna föroreningar. Dagvattenbildning- och avrinning inom planområdet bedöms därför inte förändras genom utbyggnaden.

GRUNDVATTEN

SGU har gjort en bedömning av hur den planerade bebyggelsen kan komma att inverka på grundvattenförhållandena. Därav framgår att den planerade exploateringen bedöms inte komma att medföra någon omedelbar påverkan för grundvattenförhållandena inom den befintliga bebyggelsen i Vretaområdet. För att motverka att förhållandena inte heller på sikt förändras där är det viktigt att så liten påverkan på vattenbalansen inom exploateringsområdet som möjligt sker. Således bör så mycket dagvatten som möjligt återinfiltreras inom området och avrinningen regleras till den nivå och regim som råder innan exploateringen. Särskilt viktigt är detta i området öster om Vretavägen där nybyggnad kommer att ske helt nära befintlig bebyggelse. Även vid det s.k. Vreta soldattorp ligger exploateringsområdet nära befintlig fastighet och försiktighet med bortledning av dagvatten där bör iakttas.

BRANDPOST

Brandpost anläggs centralt i området i samråd med Brandförsvaret.

VÄRME

Husen planeras att uppvärmas med vattenburna system, som möjliggör alternativa tekniska lösningar som värmepumpar m m.

EL

En transformatorstation planeras inom naturmarken i planområdets södra del.

AVFALL

De stora tomterna lämpar sig väl för enskilda lösningar med egna komposter. Eventuellt kan en gemensam lösning med källsortering bli aktuell inom naturmarksområde.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Vid planförslagets upprättande har A5 Arkitekter & Ingenjörer AB medverkat.

Uppsala i januari 2002

Björn Ringström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Godkänd av BN för samråd
Godkänd av BN för utställning
Godkänd av BN för antagande
Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

01-08-23
01-12-13
02-03-14
02-06-17
03-02-13

99/20065

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA VRETA

Uppsala Kommun

ANTAGANDEHANDLING**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR****TIDPLAN**

Utbyggnaden beräknas att påbörjas under år 2002. Området beräknas därefter att byggas ut successivt i takt med efterfrågan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

AB Borätt ansvarar för kostnader och genomförande av bostadskvarter, va samt allmän plats, som gator och naturmark.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser inom planområdet.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal skall om behov föreligger upprättas mellan kommunen och exploitören.

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR****GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Gemensamhetsanläggning skall bildas för att reglera skötsel och drift av vägar, naturmark, pumpanläggning, källsorteringsbyggnad etc. Detta kan ske via nybildade gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar i området eller alternativt fogas till Vreta-Ytternäs vägförenings ansvarsområde.

VATTENDOM

Vattendom krävs för anläggande av sjöledning från området till Graneberg.

DIKNINGSFÖRBUD

Dispens av länsstyrelsen krävs för dikningsarbeten.

IGENFYLLNAD AV KÄRRÖMRÅDEN

Samråd med länsstyrelsen krävs för igenfyllnad av kärrområden.

TEKNISKA FRÅGOR TEKNISKA UTREDNINGAR

Va-utredningar finns upprättade av Bjerking Ingenjörbyrå AB, 2000-06-20, samt av A5 Arkitekter & Ingenjörer AB, 2001-07-03.

Hydrologisk bedömning av planerat tomtområde vid Vreta i Uppsala kommun har utförts av SGU 2001-05-15.

För att klargöra huruvida exploateringen på något sätt påverkar befintliga brunnar i omgivningen kommer en inventering att utföras. Inventeringen kommer att omfatta ca 40 fastigheter.

Inventeringen kommer att omfatta brunnsläge, brunnstyp, brunnens skick och tekniska utförande, användning, vattennivå samt vattenprovtagning för såväl bakteriologisk som fysikalisk-kemisk analys enligt nivå 3 i Livsmedelsverket anvisningar (SLV FS 1989:30, bilaga 4). Vidare skall typ och läge av befintlig avloppsanläggning kartläggas. Genomförandet av inventeringen förutsätter fastighetsägarnas medverkan. Några av brunnarna kommer att väljas som kontrollpunkter för fortsatta mätningar enligt uppgjort mätprogram.

Mer omfattande undersökningar i form av provpumpning kan aktualiseras för vissa brunnar men detta behov kan inte avgöras förrän inventeringsarbetet genomförts och utvärderats.

En besiktning av befintligt vägnät skall utföras i samråd med vägföreningen innan exploateringsarbetena påbörjas.

Exploatören är ansvarig för eventuella skador som orsakas av utbyggnaden.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Vid detaljplanens upprättande har A5 Arkitekter & Ingenjörer AB medverkat.

Uppsala i januari 2002

Björn Ringström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Godkänd av BN för samråd	01-08-23
Godkänd av BN för utställning	01-12-13
Godkänd av BN för antagande	02-03-14
Antagen av kommunfullmäktige	02-06-17
Laga kraft	03-02-13