

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-020248

Planbeskrivning

Detaljplan för Västra Vårdsätra, norra kvarteret

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-10-24



Orienteringskarta med planområdet inringat med gul linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer och program	4
Tidigare detaljplan och strandskydd.....	4
Riksintresse	6
Andra kommunala beslut.....	6
Från enkelt till normalt planförfarande.....	6
OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild.....	8
Naturmiljö.....	8
Bebyggelse och gestaltning	11
Offentlig och kommersiell service.....	13
Trafik och tillgänglighet.....	14
Miljöstörningar, hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	15
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
PLANENS KONSEKVENSER	18
Nollalternativ	18
Planförslagets konsekvenser	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	19
Översiktsplan.....	19
Miljöbalken.....	19

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Granskningslista

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.

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. Tidigare gällande plan går inte att genomföra i sin helhet då delar av området omfattas av strandskydd.

Detaljplanen 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 planläggningen 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.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar i samband med antagandet 2014-05-15 att planen inte antas medföra betydande risk för 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 tidigare gällde för planområdet och som fortfarande gäller för större delen av Västra Vårdsätra. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 22 mars 2007.

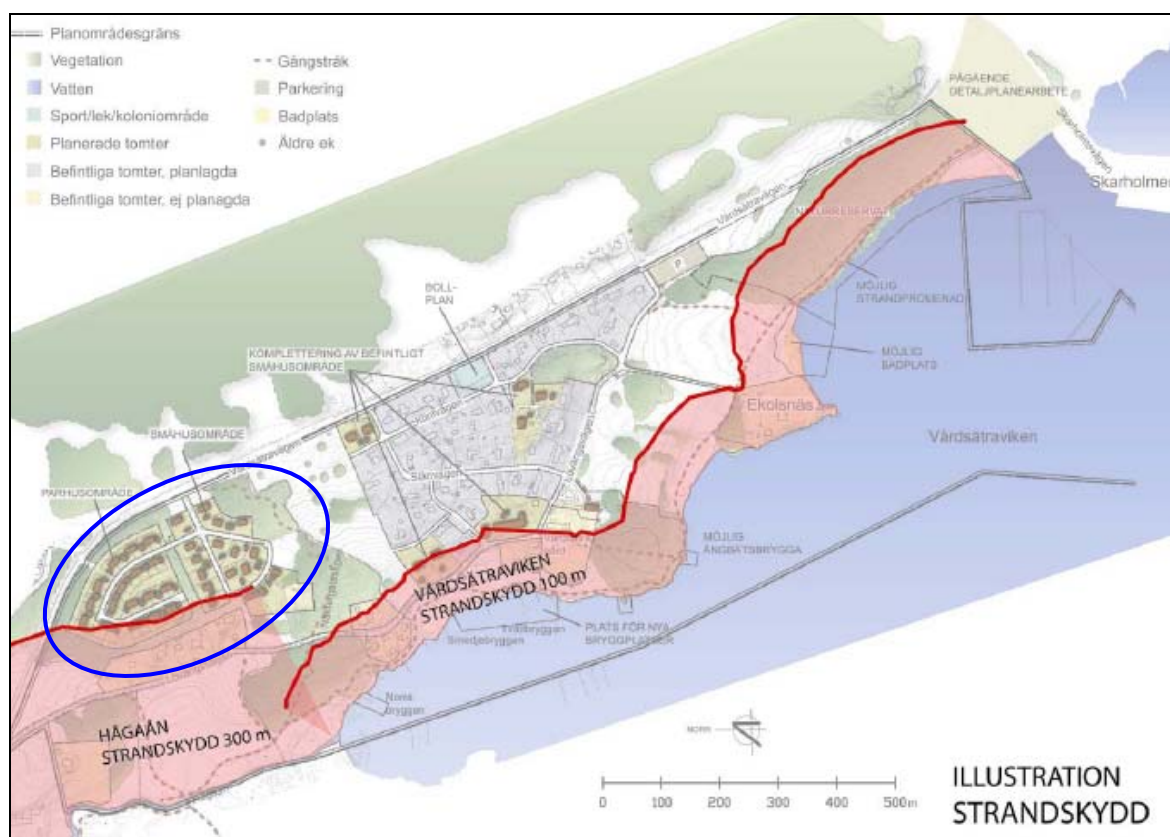
Tidigare detaljplan och strandskydd

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 Vårdsättraviken 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.

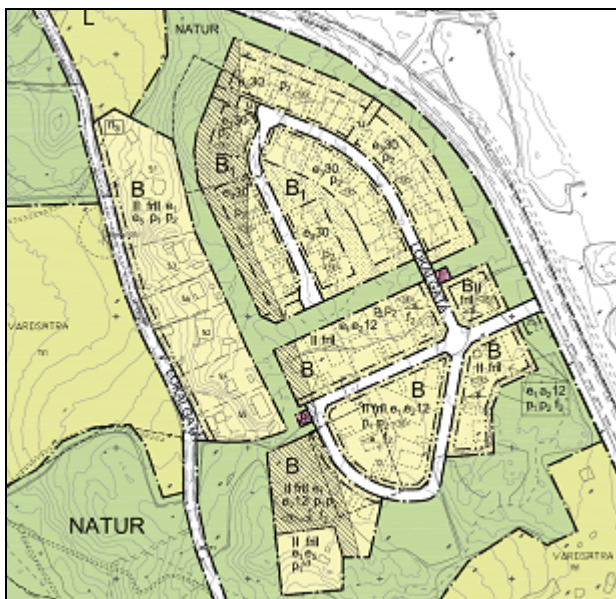
Konsekvenserna av att strandskyddet kvarstår inom området är att de norra bostadskvarteren inte kan genomföras i sin helhet. Markutnyttjandet blir då ineffektivt och områdets struktur oklar. Kvarterersmarkens (återstående) form för delar av området blir mycket svåra att bebygga.

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

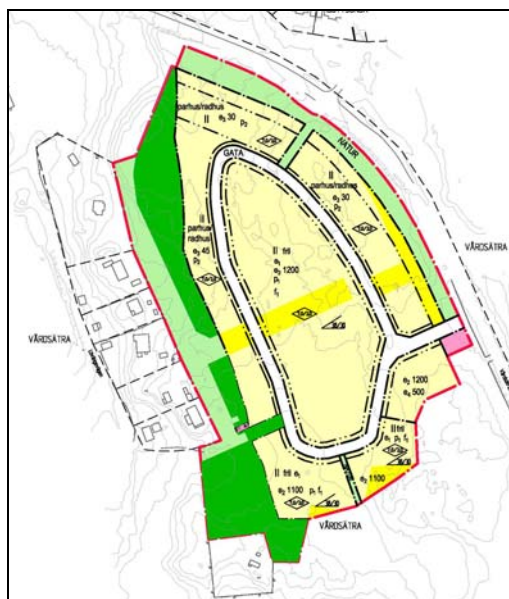


En "schematisk" illustration från detaljplanen för Västra Vårdsättra. Aktuell planområde markerat med blå linje. Observera att norr är till vänster i bilden. (Tengbom)

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 tidigare 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 den aktuella detaljplanen och förändringen av naturmark respektive byggbar mark.

Färgförklaring till bilderna här ovanför

Grön färg = Naturmark i tidigare gällande detaljplan.

Mörkare grön färg = Tillkommande naturmark.

Gul färg = Byggbar mark i tidigare gällande detaljplan.

Mörkare gul färg = Tillkommande mark för byggnation.

De delar av den tidigare 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 detaljplanen ska användas för 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 tidigare gällande detaljplan och den aktuella detaljplanen är mycket liten och har bedömts sakna intresse för allmänheten. Se jämförande bilder här ovanför. Av den anledningen har planen under samrådskedet hanterats med enkelt planförfarande. Byggrätternas storlek och placering

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

Ny detaljplan före genomförandetidens utgång (PBL 4:39)

Motivet till att en ny detaljplan upprättas innan den tidigare planens genomförandetid gått ut, är att det uppkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggning av den tidigare planen. I och med att strandskyddet inte upphävdes (regeringsbeslut 8 mars 2012) blev strukturen bitvis obrukbar i den tidigare planen. Därför behövde den byggbara marken omdisponeras i den nu aktuella planen för att få en ändamålsenlig disposition.

Att strandskyddet inte upphävdes, utan kom att kvarstå inom den tidigare planen, 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 gjorde PBN/kommunen bedömningen att planförslaget skulle 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, när planen upprättas, av Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi.



Orienteringskarta. Röd cirkel markerar planområdet.



Orienteringskarta med planområdet inringat med gul linje.

Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild

För planområdet fanns sedan tidigare en detaljplan som medgav 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 den tidigare detaljplanen säkerställer området som naturmark och brukad jordbruksmark för bevarande av naturmiljövärden. De nya bostäderna kommer att placeras in efter landskapets förutsättningar och ny infrastruktur byggs i anslutning till detta.

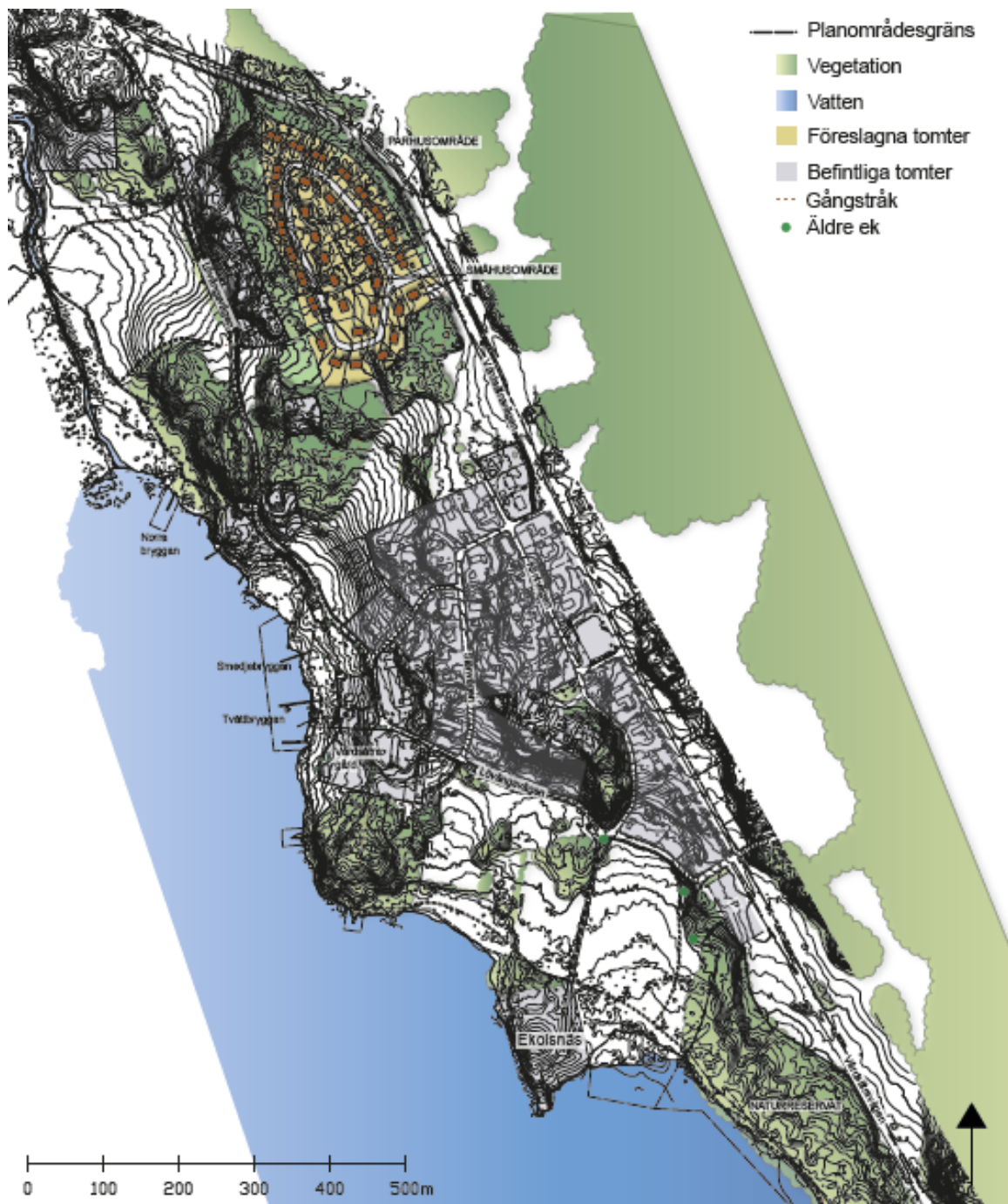


Illustration över planområdet och hur det kan tänkas bli bebyggt sett i sitt sammanhang. (Tengbom)

Friytor

NATUR – Naturområde.

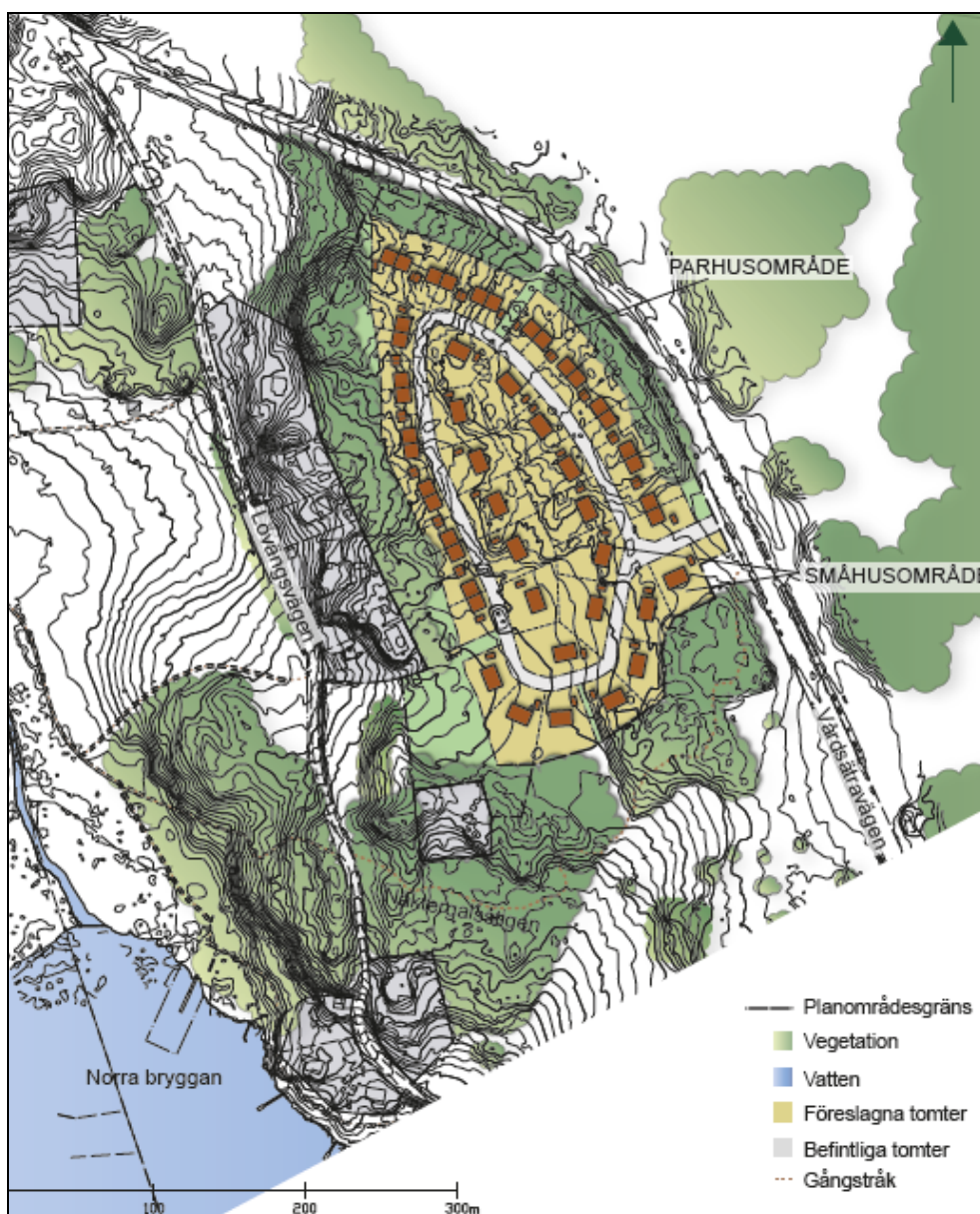
Planområdets västra del planläggs med användningen NATUR.

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 till 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 där medan styckebyggd villabebyggelse företrädesvis samlas i områdets mitt.

B₁ – *Bostäder. Enstaka rum får användas som kontor eller annan ej 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 ej störande verksamhet med anknytning till boende.*

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 1 100 m² respektive 1 200 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 6 meter från tomtgräns mot angöringsgata och minst 2 meter från annan 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 eller radhus.*

Närmast Vårdsättravägen 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 Vårdsättravägen.

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 – *Del av huvudbyggnad som inte är sammanbyggd i gemensam tomtgräns ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot angöringsgata och minst 2 meter från annan tomtgräns. Får dock sammanbyggas i gemensam tomtgräns.*

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 om byggnaderna inte sammanbyggs i gemensam tomtgräns. Bestämmelsen syftar även till att förhindra skymd 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 meter 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.

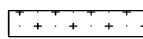


Perspektiv med förslag på hur området skulle kunna bebyggas enligt planen. (Tengbom)

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 uthus och garage.

På korsprickad mark mot Vårdsättravägen 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 Vårdsättravägen med hänsyn till miljöstörningar i form av buller men samtidigt inte hamna 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 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 Vårdsätravägen. 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.

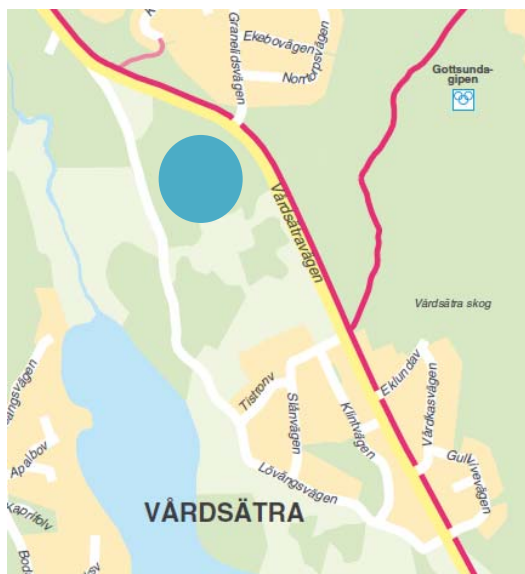
Parkering i anslutning till parhus/radhus och friliggande villor ska ske inom kvartersmark.

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 tidigare detaljplan, där strandskyddet kvarstår, ersätts med naturmark så är fastigheten Vårdsätra 6:3 nu 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 Vårdsätravägen bör en säker gångpassage utformas.



Karta över cykelvägar 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 Tiströnvägen 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, avlopp och dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Den tillkommande bebyggelsen ansluts till VA-ledningen med anslutningspunkt i Vårdsättravägen. 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 Vårdsättravägen. Det nya bostadskvarteret kommer att knytas ihop med det VA-nät som kommer att läggas i Lövängsvägen. Ledningspaketet

(VA och el) 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.

Brandpost

Området behöver kompletteras med brandpost för brandvattenförsörjning.

El

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till att en ny detaljplan upprättas innan den tidigare planens 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 erlagga exploateringsavgift för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning med mera

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 visa vad som händer om planförslaget inte genomförs. I detta fall innebär det att gällande planförutsättningar fortsätter att styra användningen av marken.

För planområdet finns 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).

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

Den aktuella planen har ungefär lika stor byggrätt och i stort sett samma utbredning som den tidigare gällande detaljplanen hade för området. Kvartersmarken ligger i sin helhet utanför dagens strandskydd. Gatan i området får en annan dragning för att möjliggöra en god utformning av tomtmarken. Den naturmark som i tidigare gällande plan delade upp området i två delar blir byggbar mark samtidigt som naturmarken mellan den befintliga bebyggelsen vid Lövängsvägen och den nya bebyggelsen blir 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 den tidigare planen upprättades en miljökonsekvensbeskrivning för hela Västra Vårdsätra (dnr 2007–20017). För aktuella planområdet 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 planläggningen 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 den tidigare gällande planen för området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen 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, reviderad i maj 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- granskning

2014-02-13

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-05-15

Laga kraft:

2014-10-24