

Handläggare:
Jenny Andreasson
018- 727 47 52

Datum:
2015-02-09

Diarienummer:
PBN 2013-20004

Del av Vårdsätra 11:1 m.fl.

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-03-26



Detaljplanen har tagits fram som en byggherreplan av Tengbomgruppen AB på uppdrag av Gustavianska stiftelsen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	2
HANDLINGAR	2
<i>Planhandling</i>	2
<i>Övriga handlingar</i>	2
<i>Läshänvisningar</i>	2
PLANENS SYFTE	2
PLANDATA	2
<i>Geografiskt läge</i>	2
<i>Area och markägoförhållanden</i>	3
<i>Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild</i>	3
BEHOVSBEDÖMNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
<i>Översiktliga planer</i>	4
<i>Detaljplaner</i>	5
PLANENS INNEHÅLL	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Trafik och trafiksäkerhet</i>	7
<i>Kulturmiljö</i>	8
<i>Naturmiljö och rekreation</i>	8
<i>Hälsa och säkerhet</i>	8
<i>Mark och vatten</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Miljöstörningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	11
GENOMFÖRANDE	11
<i>Avtal</i>	11
<i>Genomförandetid</i>	11
<i>Fastighetsrätt</i>	11
<i>Huvudmannaskap</i>	12
<i>Tekniska utredningar</i>	13
<i>Ansvarsfördelning</i>	13
<i>Ekonomiska åtgärder</i>	14
MEDVERKANDE I PROJEKTET	14

Area och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 10 500 kvm. Fastigheten Vårdsätra 11:1 ägs av Uppsala Akademiförvaltning, Vårdsätra 11:8 ägs av Uppsala kommun, Vårdsätra 15:1 och 15:2 är i privat ägo.



Planområdet längs med Vårdsättravägen (Tengbom).

Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild

Planområdet ligger inom befintlig villastruktur med varierad bebyggelse från olika tidsperioder. Bostadsområdet ligger i direkt anslutning till ett välbesökt naturområde, Vårdsätra skog, där stigen Skogsslingan går som sedan ansluter till Gula stigen. Planområdet närmast Vårdsättravägen utgörs av en öppen plan gräsyta och en mindre skogsdunge. Den del av planområdet som ligger något österut, i anslutning till korsningen Eklundavägen och Vårdkasevägen, utgörs av skogsmark. Planområdet omfattar även fastigheterna Vårdsätra 15:1 och 15:2.



Skogstomten längst upp på Eklundavägen (Tengbom).

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen bedömer, i enlighet med sitt yttrande daterat 2014-03-21, att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap. 11§.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut, 2014-05-15, om att ett genomförande av detaljplanen ej kan antas leda till en betydande miljöpåverkan.

Motiv till enkelt planförfarande

Kommunen bedömer att de grundläggande villkoren för enkelt planförfarande är uppfyllda, planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Parkmarken i den östra delen av planområdet är idag sank och otillgänglig, medan parkmarken längs Vårdsättravägen till viss del används av människor i närområdet. Bedömningen är att en prövning av bebyggelse med enfamiljshus på parkmarken inom planområdet inte berör allmänheten, utan endast de närboende, vilka givits tillfälle att yttra sig i samrådet. Parkmarken är idag i privat ägo.

Kommunen bedömer med stöd i ovanstående att planförslaget inte är av stor vikt eller av principiell karaktär och att kriterierna för enkelt planförfarande därmed är uppfyllda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

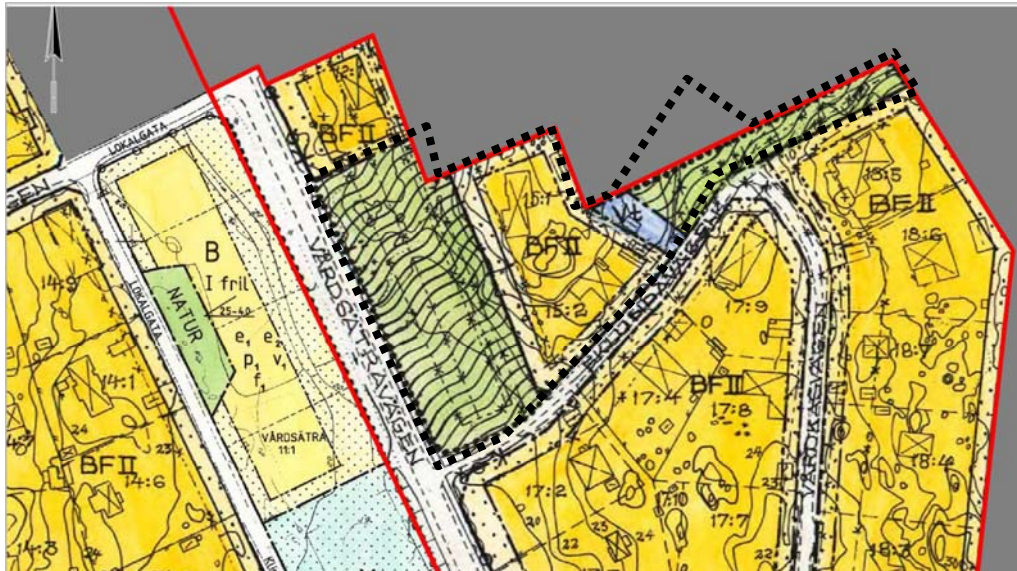
Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom stadsväven där utvecklingen ska gå mot en intensivare markanvändning. Förändringar ska dock ta hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön.

Planområdet ligger inom område som omfattas av särskilda bestämmelser för utsläpp av avloppsvatten samt inom område med risk för saltvatteninträngning.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är B 703 fastställd 1988-12-21. Aktuellt planområde utgörs till stor del av parkmark och en mindre del ej planlagd mark.



Gällande detaljplan för området, aktuellt planområde markerat med svart streckad linje.

Inom gällande detaljplan finns område avsatt för vattentäkt (vt). Denna är idag inte i bruk då befintlig bebyggelse i området är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

PLANENS INNEHÅLL

Planområdet omfattar fastigheterna Vårdsätra 11:1, 11:8, 15:1, 15:2, samt berör fastigheten Vårdsätra 18:5.

Bebyggelse

B, fril

Planen ger möjlighet att uppföra tre friliggande villor längs med Vårdsättravägen och en villa vid Eklundavägen. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska harmoniera med den befintliga, vilket sker genom reglering av tomtstorlek och byggnaders placering och höjd. För att undvika alltför stora byggnadsvolymer får inte garage/ uthus sammanbyggas med huvudbyggnad.



Skiss på de nya tomterna, (Tengbom).

I-II

De nya byggnaderna längs med Vårdsättravägen tillåts byggas i ett plan, för att ta hänsyn till utsikten för bakomliggande bebyggelse. Huvudbyggnader vid Eklundavägen får uppföras i två våningar, då detta inte bedöms få en negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse.

e₁

De nya tomterna ges en minsta tomtstorlek på 1 500 kvm, vilket ansluter till omgivande tomtstorlekar i villaområdet.

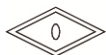
e₂

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 175 kvm för enplanshus. För tvåplanshus är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 100 kvm. Uthus och garage får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 50 kvm. Byggnadsarean för enplanshus begränsas så att de nya tomterna ska överensstämma i skala och utformning med omgivande villabebyggelse. Bebyggelse på skogstomten får uppföras i två plan och med en något mindre byggnadsarea, då en högre höjd här inte bedöms påverka omgivande bebyggelse negativt.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras 1 meter från tomtgräns. Byggnadernas placering styrs för att säkra att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandsäkerhet och möjlighet att underhålla de egna byggnaderna.

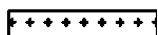
p2 Garage eller carport ska placeras med sin angränsningssida minst 6 meter från tomtgräns mot gata och utfartsväg. Detta syftar till att ge god sikt vid utfart och möjliggöra uppställningsplats framför garage.



Totalhöjden regleras till 6 meter för enplanshusen för att inte skymma utsikten för bakomliggande bebyggelse. För tvåplanshuset på skogstomten medges en totalhöjd på 8 meter.



De befintliga fastigheterna Vårdsätra 15:1 och 15:2 medges en byggnadshöjd på 6 meter. Detta överensstämmer med föregående detaljplanebestämmelser och det som gäller för det befintliga intilliggande bostadsområdet.



Kryssmark får endast bebyggas med komplementbyggnader på kvartersmark. Längs Vårdsätravägen säkerställer detta att huvudbyggnaderna inte kommer för nära vägen. Det följer den omgivande bebyggelsestrukturen samt minskar risken för eventuella störningar från trafiken på Vårdsätravägen.

u

På kvartersmark närmast Vårdsätravägen får byggnader inte uppföras, då ledningar ligger i detta stråk.

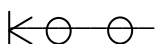


Prickad mark, marken som inte får bebyggas upprätthåller det respektavstånd mot övrig mark/skogsområde som tillämpats i nu gällande detaljplan för området.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Vårdsätravägen är en del av Uppsalas huvudgatunät. Vårdsätravägen har idag trottoar och busshållplatser i nära anslutning till den nya bebyggelsen.



De nya tomterna ansluter mot en lokalgata, Eklundavägen. Utfart mot Vårdsätravägen begränsas i detaljplanen med utfartsförbud för att uppnå en säkrare trafikmiljö och till fördel för busstrafiken. Fler utfarter skulle ha försämrat framkomligheten för kollektivtrafiken vilket skulle leda till längre restider.

GATA

Ny gatemark tillkommer där Eklundavägen möter Vårdkasevägen, denna utgörs idag av parkmark. Gatemarken säkerställer tillgängligheten till stigen Skogsslingan och Vårdsätra skog.

Trafikflöden

Vårdsätravägen trafikeras enligt trafikflödesberäkningar mellan Lurbo bro och Skarholmen med mindre än 2 000 fordon/veckomedeldygn. Trafikmängden förväntas öka marginellt i framtiden.

Gång- och cykelvägar

Det finns goda gång- och cykelförbindelser mellan Vårdsätra och skolorna i Södra Gottsunda, centrala Gottsunda och Sunnersta. Vårdsätravägen utgör en del av stadens övergripande cykelstråk. Längs denna sträcka finns en separat dubbelriktad gång- och cykelbana på Vårdsätravägens östra sida.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med stadsbusslinje 11 (Fyrislund- City- Sunnersta-Vårdsätra-Gottsunda). Det finns en busshållplats i direkt närhet till planområdet.

Angöring och parkering

Angöring till de nya tomterna sker via det befintliga gatunätet. Tomterna längs Vårdsättravägen angörs via Eklundavägen, där de två nordligaste tomterna angörs via ett vägskaft. Skaftvägen föreslås gå över de nya fastigheterna och tillgängligheten ska säkras med inrättande av servitut och/eller gemensamhetsanläggning.

Parkering ska ske på den egna tomten.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och det omfattas inte av något skydd avseende värdefull kulturmiljö.

Naturmiljö och rekreation

Naturområdet Vårdsätra skog öster om planområdet är utpekad i översiktsplanen som särskilt bevarandevärd grönt område samt grönområde med sociala och/eller ekologiska värden. Här finns Vårdsätra Skogsslinga som även ansluter till Gula stigen. Detaljplanen utformas så att tillgängligheten till Vårdsätra skog säkras från Eklundavägen.

Stora delar av Vårdsätra omfattas av riksintresse för friluftsliv och turism, inklusive västra delen av planområdet mot Vårdsättravägen. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då omkringliggande mark redan idag är ianspråktagen.

Inga höga naturvärden berörs i samband med en exploatering av tomten längst österut i skogen, den så kallade skogstomten.

Hälsa och säkerhet

Vårdsättravägen är relativt lågt trafikerad med reglerad hastighet till 50 km/h vilket inte bedöms utgöra någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet.

Mark och vatten

Mark

Den tomt som ligger längst upp mot skogen, skogstomten, behöver fyllas upp för att angöra till Eklundavägen. Markuppfyllnad över 0,5 meter inom detaljplanerat område kräver marklov hos kommunen. Om uppfyllning sker med återvunna massor kan en anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten krävas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för området bedöms vara Vårdsättraviken som är en del av Ekoln. Området ligger inom Mälarens norra avrinningsområde och vid fastställandet av miljökvalitetsnormer (MKN) 2009 tillhörde Ekoln den del som benämndes Mälaren-Lårstaviken. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen "otillfredsställande" år 2009 med kvalitetskravet "god ekologisk status" 2021, undantag övergödning. Den kemiska statusen 2009 uppnår "god kemisk ytvattenstatus" med kvalitetskravet "god kemisk ytvattenstatus" 2015, exklusive kvicksilver. Bedömningen är att recipienten ej uppnår kvalitetskravet "god kemisk status" för ytvatten avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. Enligt riskbedömningen i VISS finns risk att varken ekologisk eller kemisk status uppnås 2015 för Mälaren-Lårstaviken.

Den stora vattenförekomsten Mälaren-Lårstaviken kommer att omvandlas till sex mindre delområden och då kommer Vårdsättraviken att tillhöra vattenförekomsten Mälaren-Ekoln. För denna preliminära vattenförekomst finns inga fastställda MKN, arbetsmaterialet från VISS för denna vattenförekomst visar följande:

Mälaren-Ekoln har en ”måttlig ekologisk status” med kvalitetskravet ”god ekologisk status” 2021, miljöproblem är övergödning och syrefattiga förhållanden. Receptienten uppnår ”god kemisk ytvattenstatus” med kvalitetskravet ”god kemisk ytvattenstatus” 2021, exklusive kvicksilver. För kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppger arbetsmaterialet att vattenförekomsten ej uppnår ”god kemisk ytvattenstatus”. Enligt riskbedömning i VISS finns risk att varken den ekologiska statusen eller den kemiska statusen uppnår kvalitetskraven till år 2021.

Detaljplanen medger en mindre exploatering av bostäder inom ett befintligt småhusområde. Markanvändningen bostäder utgör inte farlig verksamhet. Sammantaget bedöms en exploatering av planområdet inte påverka recipienten Mälaren-Ekolns status eller dess möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Dagvatten

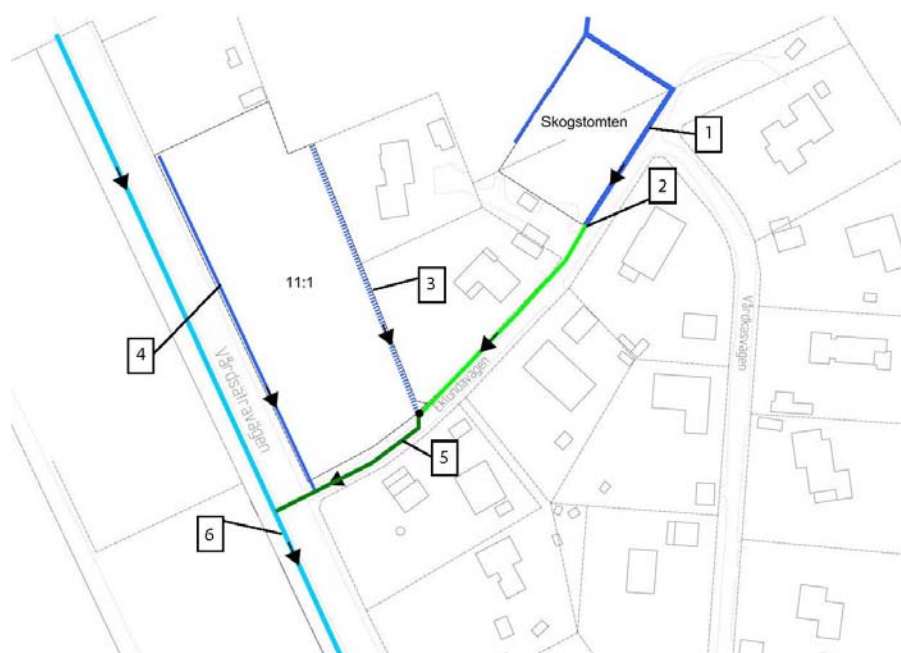
n₁

Vårdsätra har inget allmänt dagvattennät och det bedöms inte heller finnas behov av ett sådant. De nya tomterna ska därmed hantera det egna dagvattnet på kvartersmark. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkra att de nya tomterna får bra lösningar för att hantera dagvatten. Inom planområdet ska mark- och dagvatten tas om hand och ledas vidare.

De nya tomterna längs Vårdsättravägen behöver hantera ytvatten som rinner ner från de intilliggande högre belägna fastigheterna Vårdsätra 15:1 och 15:2. För att förhindra att vattnet rinner ut över tomterna och för att omhänderta dagvattnet från infartsvägen placeras ett makadamdike längs med den östra tomtgränsen för Vårdsätra 11:1. Diket kan förses med dagvattenbrunnar så att hela ytan kan bli körbar. Dagvattenmagasinet anordnas då under vägbanan till den skaftväg som planeras här. Dagvattnet leds sedan ut i den nya ledning som föreslås gå längs Eklundavägen ner till diket väster om Vårdsättravägen.

Vattenverksamhet

Den övre tomten, skogstomten, ligger delvis i ett sankt skogsparti och i anslutning till område med mycket markvatten. Vatten från detta område rinner idag i ett dike som sedan leds ner i en ledning, rakt igenom den nya tomten. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver diket grävas om för att leda vattnet förbi tomten. Denna åtgärd kan komma att kräva en anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen enligt MB 11 kap. I denna anmälan ska även information om en eventuell markuppfyllnad ingå, då detta kan räknas som vattenområde.



Sammanfattning dagvattenåtgärder (Bjerkning).

1. Det befintliga diket över skogstomten flyttas. Ny dragning längs med tomträn.
2. Övre delen av den befintliga trumman läggs om så att anslutningen anpassas till den nya dikesdragningen.
3. Ett nytt makadamdike placeras längs den östra tomträn för att avvattna infartsvägen och fånga upp det ytvatten som kommer från de högre belägna tomterna Vårdsätra 15:1 och 15:2.
4. Ett mindre svackdike förläggs längs västra tomträn gemensamt med GC-banan. Utflödet ansluts till den nya dagvattenledningen.
5. En ny dagvattenledning dras från utloppet av den befintliga trumman vidare ner till diket på andra sidan Vårdsättravägen. Den nya ledningen dras i vägen.
6. Det större befintliga diket bör rensas.

u

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya tomterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet för vatten och spillvatten. Vatten- och spillvattenledningar går till viss del inom planområdet längs med Vårdsättravägen. Ett u-område upprättas i plankartan för att säkerställa tillgängligheten till de allmänna underjordiska ledningarna. Möjlighet finns att skapa nya anslutningspunkter för vatten och spillvatten för tillkommande bebyggelse och för omläggning av ledningar till befintliga fastigheter. Dragning av nya ledningar ska ske i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB och bekostas av markägaren eller exploitören.

Markägaren eller exploitören bekostar också åtgärder på det befintliga vatten- och spillvattennätet samt anordnar ny förbindelsepunkt till VA-nätet för fastigheten Vårdsätra 15:1 i samråd med Uppsala Vatten AB.

Sommarvatten

Det finns sommarvattenledningar inom planområdet till befintliga fastigheter. Ledningarna kommer att behöva flyttas till fördel för ny bebyggelse. Nya fastigheter har möjlighet att ansluta sig till sommarvattenledningen.

El- och telenät

De nya tomterna kan anslutas till det befintliga el- och telenätet. Omläggningar av vissa ledningar behöver ske inför ett genomförande av detaljplanen.

Värmeförsörjning

Den nya bebyggelsen avses ha separata lösningar för uppvärmning. Vattenburet värmesystem rekommenderas i kombination med alternativa energikällor som pellets, bergvärme m.m.

Sophantering

Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelse och hämtstället ska utformas i enlighet med gällande krav enligt Arbetsmiljöverket. Placering av sopkärl ska göras så att dragavståndet inte överskrider 10 meter och dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Angöringsvägen till de tre nya tomterna, längs Vårdsätravägen, avses inrymma placering av sopkärl i anslutning till Eklundavägen.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och luft

Trafikmängden på Vårdsätravägen är relativt liten och även hastighetsreglerad till 50 km/h på denna sträcka. Trafiken bedöms därmed inte ge upphov till störningar som överskrider rekommenderade riktvärden för trafikbuller, vibrationer eller luftmiljö.

Radon

Området ligger inom det som kallas normalradonmark och bebyggelsen ska utföras på ett radonsäkert sätt, vilket hanteras i bygglöskedet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola är Växthuset som ligger i stadsdelen södra Gottsunda cirka 1,5 km från planområdet. I stadsdelen Sunnersta ca 2 km öster om planområdet finns flera förskolor. Grundskola finns i både Sunnersta och Gottsunda.

I Gottsunda centrum finns ett stort utbud av livsmedelsbutiker, systembolag och teater. Här finns även badhus, bibliotek, sporthall, vårdcentral och apotek.

GENOMFÖRANDE

Avtal

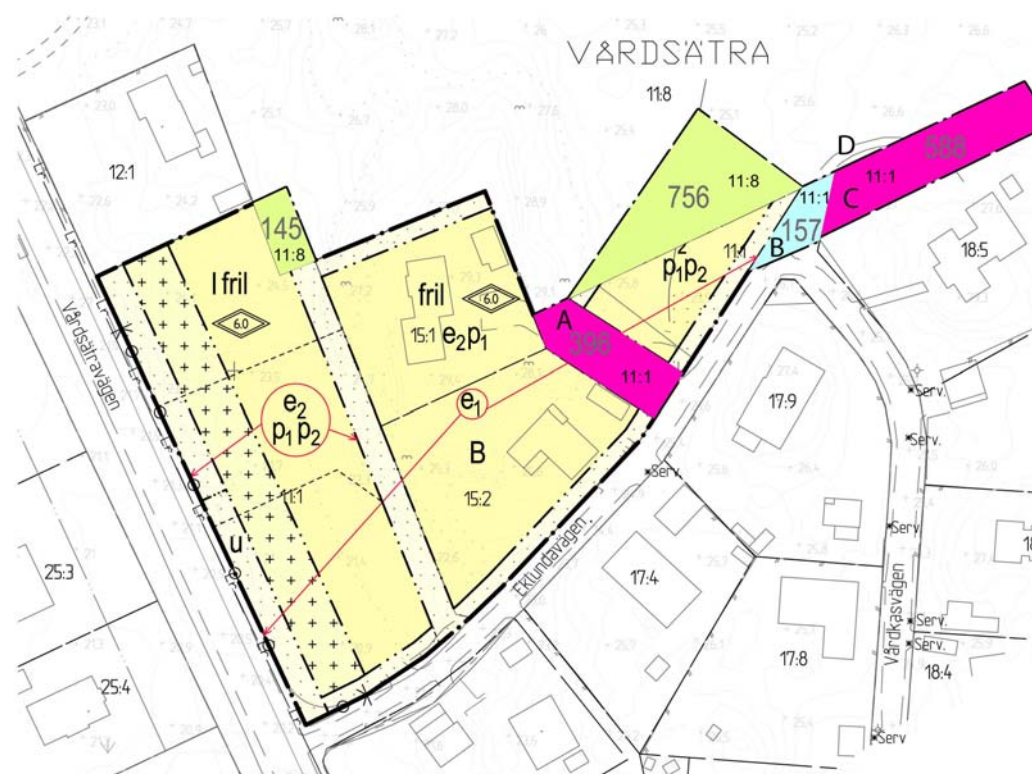
Exploateringsavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och Gustavianska stiftelsen. I detta avtal ingår överlåtelse av mark mellan Gustavianska stiftelsen och Uppsala kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning i samband med detaljplanens genomförande. Delar av fastigheten 11:1 har planlagts som kvartersmark. Detta för att möjliggöra fastighetsreglering där redan ianspråktagen mark regleras över till befintliga bostadsfastigheter och för att möjliggöra avstyckning av nya tomter. De delar av fastigheten Vårdsätra 11:8 som planlagts som kvartersmark är tänkta att regleras in i de nya avstyckade tomterna. Fastighetsreglering kommer även att ske där allmän plats (GATA) övergår till kommunens ägo.



Markövertlåtelse inom planområdet, (siffror i grått är i kvm). Grönt markerar mark som ägs av kommunen och som ska övergå till Gustavianska stiftelsen. Rosa är mark som ägs av Gustavianska stiftelsen och som ska övergå till privat ägo. Ljusblått är mark som övergår från Gustavianska stiftelsen till Uppsala kommun. Bokstäver är hänvisningar till text nedan. (Tengbom)

Det avtalservitut som finns för väg över 11:1 till fördel för fastigheten 15:1 kan hävas då marken (A) som nu planlagts som kvartersmark övergår till fastigheten 15:1.

Det officiärservitut som finns för väg över Vårdsätra 11:1 till fördel för fastigheten 18:5 kan hävas. Gatumark (B) kommer att vara tillgänglig för allmänheten och en del av Vårdsätra 11:1 (C) övergår till fastigheten 18:5. Servitut behöver dock finnas kvar för den del av vägen (D) som går över kommunens fastighet Vårdsätra 11:8 till fördel för fastigheten Vårdsätra 18:5.

Servitut bör inrättas för de befintliga allmänna VA-ledningarna som går längs Vårdsättravägen och som i detaljplanen ligger inom u-område. Detta kan ske i samband med avstyckningen efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

För de två nordligaste tomterna längs Vårdsättravägen föreslås angöring till Eklundavägen över de nya fastigheterna. Detta kräver att servitut och/eller gemensamhetsanläggning inrättas.

Kommunen ska ta över äganderätten för Eklundavägen och Vårdkasevägen i och med planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Tekniska utredningar

Exploatören utför och bekostar erforderliga utredningar för framtagande av detaljplan och de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Ledningsägare nedan har ledningar inom, eller strax intill, planområdet enligt svar inkomna via ledningskollen.se

- Uppsala Vatten AB- spill och vattenledningar
- Uppsala kommun- belysning
- Skanova – tele
- Vattenfall – el

Sommarvatten

Det finns sommarvattenledningar inom planområdet till befintliga fastigheter. Ledningarna kommer att behöva flyttas till fördel för ny bebyggelse. Nya fastigheter har möjlighet att ansluta sig till sommarvattenledningen. Ledningsflytt regleras genom en överenskommelse mellan Akademiförvaltningen och fastighetsägarna.

Ledningar

Det kan finnas andra för plan- och byggnadsnämnen okända ledningar. Kostnader för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

El

Vattenfall har ledningar inom planområdet som behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen.

Tele

Skanova har ledningsrätt längs Vårdsätravägen. Skanovas ledningar kan beröras av ny dagvattenledning under Vårdsätravägen. Detta ska uppmärksammas inför projektering.

Vatten och spillvatten

Den befintliga anslutningen för vatten och spillvatten kommer att behöva dras om för fastigheten 15:1. Fastigheten tilldelas en anslutningspunkt i Vårdsätravägen till vilken fastigheten kan ansluta med egna ledningar. Ett servitut för ledningsdragningen över de nya fastigheterna till Vårdsätravägen bör tas fram. Dessa åtgärder bekostas av markägaren eller exploatören. Ledningsdragning ska ske i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker inom fastigheterna enligt föreslagna åtgärder och leds sedan vidare ut till diket väster om Vårdsätravägen. De nya föreslagna ledningarna ansluts till befintligt ledningsnät. Det befintliga dagvattennätet är inte ett allmänt VA-nät för dagvatten. Exploatören bekostar åtgärder gällande hantering av dagvatten i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

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

