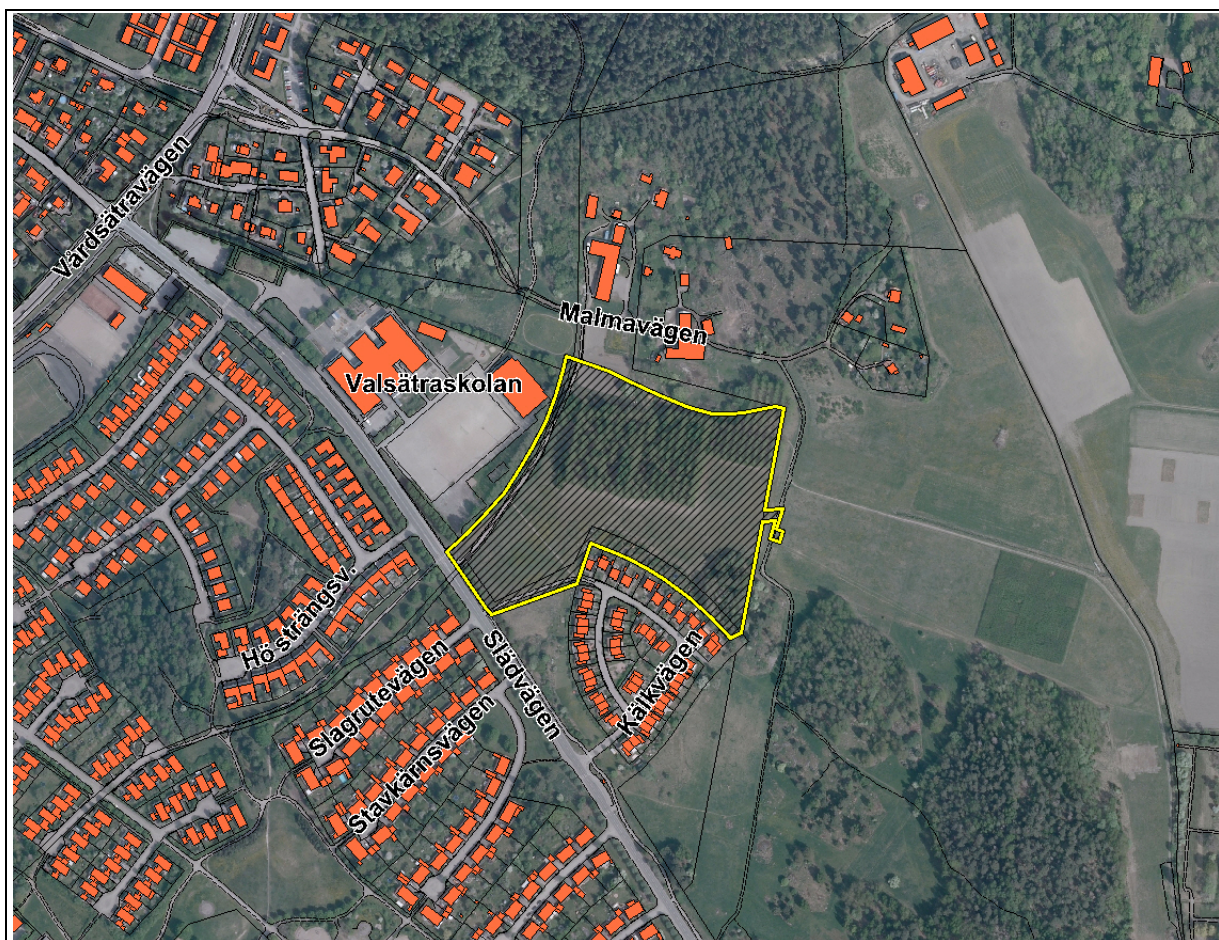




Detaljplan för Valsätra 1:4, 1:9, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-06-08



Handläggare: Ann-Mari Lindberg, telefon: 018- 727 47 09

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

www.uppsala.se

DETALJPLAN FÖR VALSÄTRA 1:4, 1:9, UPPSALA KOMMUN	1
PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
ÖP.....	3
Program	3
Detaljplaner	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Allmän områdesbeskrivning	3
Landskapsbild, stadsbild	3
Kulturarv	4
Naturmiljö	4
Bebyggelse och gestaltning.....	5
Offentlig och kommersiell service	6
Friytor.....	7
Tillgänglighet för funktionshindrade	7
Mark och geoteknik.....	7
Trafik och tillgänglighet.....	7
Hälsa och säkerhet.....	9
E	9
Teknisk försörjning	9
PLANENS KONSEKVENSER	9
Nollalternativ.....	9
Sociala aspekter.....	11
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB.	11
Översiktsplan.....	11
Miljöbalken	11
REVIDERINGAR	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning	1
Huvudmannaskap.....	1
Avtal	1
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
EKONOMISKA FRÅGOR.....	2
REVIDERINGAR.....	2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutlåtande
- Geoteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Arkitekt har varit Södergruppen arkitekter som gjort illustrationer till planen. Dagvattenutredning har gjorts av Tengbom A5 uppsala. Geoteknisk undersökning GeoStatik. Utlåtande angående trafikbuller från L.E.B consult

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen detaljplan är att pröva möjligheten att utöka befintlig villabebyggelse längs Kälkvägen med ytterliggare ca 45 enheter i småhus och parhus. Föreslagen bebyggelse ligger norr och väster om den befintliga småhusbebyggelsen längs Kälkvägen.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 5

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2009-04-03, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att föreslagen detaljplan inte motverkar nationella, regionala eller lokala miljömål.

Länsstyrelsen bedömer att den planerade bostadsbebyggelsen berör en begränsad del av den fornlämningsmiljö som Länsstyrelsen tidigare yttrat sig om (2004-01-30), och att påverkan på fornlämningsmiljön kan accepteras.

Aktuell detaljplan ligger inom yttre zon vattenskyddsområdet. Småskalig bostadsbebyggelse av den omfattning programmet syftar till bedöms ej påverka flöden eller föroreningsgrad på Fyrisåns vatten, eller grundvattenkvalitén.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida)

Byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte leder till betydande miljöpåverkan i samband med godkännande av program.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Valsätra 1:9 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 2009-06-09 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

Planområdet är redovisat som grönområde gröonstråk övrigt i ÖP staden 2002.

Program

Planprogram var på samråd sommaren 2009. Samrådsredogörelsen godkändes av BN 2009-10-15

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt idag. Planområdet gränsar till detaljplan Malma södra DP 79 V antagen 19880505. Detaljplanen föreskriver villor och parhus liksom föreslagna plan.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografisk läge

Planområdet ligger i den västra delen av Valsätra och gränsar mot Valsätraskolan samt bebyggelsen vid Kälkvägen. I norr och öster gränsar planområdet till kulturlandskapet och bebyggelsen vid Malma gård.

Areal

Ca 40 000 m²

Markägförhållanden

Fastighetsägare är Gustavianska stiftelsen vid Uppsala akademi företrädd av Uppsala Akademiförvaltning.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet gränsar till Valsätraskolan, småhusbebyggelse längs Kälkvägen samt det öppna naturlandskapet mot norr och öster. Service finns främst i Gottsunda centrum 1 km österut mindre utbud av service finns även vid svamptorget på samma avstånd åt väster. Planområdet gränsar till en grönsstruktur med höga rekreationsvärde.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Landskapsbilden inom planområdet domineras av en äldre energiskog som avgränsas utan anpassning till landskapets naturliga form. Den öppna ängen ansluter till åkermarken öster om planområdet.

Förändringar

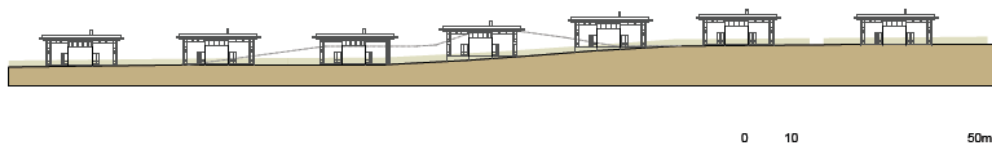
P₂ Bebyggelsen längs Kälkvägen kommer att få en fortsättning norrut fram till den höjd som avgränsar planområdet i norr. Runt kullen ligger en serie smala huskroppar i en krans där plats ordnas för en allmän gångväg. Husen placeras längs med kullen vilket förstärker landskapsformen och ger en öppen karaktär med mycket fri yta mot gatan och söder. Husens enkla volym och proportioner ansluter till lantbruksbyggnadernas karaktär.

n₁
n₂ Mot Gula stigen och det öppna fältet i öster ligger två smala huskroppar med långsidorna mot fältet. De bildar en tydligt gestaltad avslutning av bebyggelsen mot det öppna landskapet. Bebyggelsen som möter naturlandskapet skall anpassas till omgivande höjdförhållande och stödmurar får inte uppföras. Mot naturmark planteras en häck på fastigheten.

- P₁ Stor vikt läggs vid att skapa ett inbjudande gaturum in i området. Längs lokalgatan in i området placeras husen med en enhetlig förgårdsmark och en tät fasadlinje men radhus, kedjehus och parhus. Den inre delen av området planläggs för en mer varierad bebyggelse med friliggande villor.
- e₃



Illustrationsplan för föreslagen bebyggelse



Vy som visar området från norr grå linje markera bevarad höjd.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet omfattas av en fornlämningsmiljö med av riksantikvarieämbetet registrerad fornlämnning 490:1 Boplatser och visten från stenålder till järnålder. Föreslaget planområde gränsar till Malma gård som är en del av den äldre radbyn Malma by vilken tidigare splittrats och är svår att avläsa i sin äldre struktur idag.

Förändringar

PARK

Kulle med fornlämningar bevaras och planläggs som allmänplats park. Förhistoriska boplatser undersöks och borttages inför planens genomförande.

Naturmiljö

Förutsättningar

I naturmarken nordväst om föreslagen bebyggelse finns Vattensalamandern som är skyddsvärd. Planområdets avgränsning innebär inte att vattensalamanderns miljö påverkas då den inte bedöms röra sig inom planområde idag. Den risk för påverkan som bedöms föreligga är att byggskedet skapar miljöer (schakthögar med sprängsten) som blir attraktiva övervintringsplatser för sala-

mandern. Planområdet gränsar i öster till ett område med mycket höga naturvärden enligt naturvårdsinventering för Uppsala kommun.

Förändringar

Naturmark tas i anspråk för bebyggelse, inom föreslaget bebyggelseområde finns inga särskilt skyddsvärd naturvärden. Åkermarken mellan planområdet och nytt läge för gula stigen planteras med buskar och träd som växer naturligt i åkerlandskap.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns 13 friliggande villor och 13 parhus. Bebyggelsen ligger längs en gatuslinga med entréer in mot gatan och trädgårdssida mot de allmänna ytorna. Bebyggelsen är väl sammanhållen i utformning med ljusa träpaneler och tegeltak.

Förändringar

Föreslagen bebyggelse utökar bostadsområdet och ger det en mer varierad karaktär. Stor vikt läggs vid gestaltningen av lokalgatan som leder in i området och bebyggelsens placering och utformning mot kulturlandskapet.

e₁

Mot gatan in i området föreslås en tät bebyggelse längs en enhetlig förgårdsmark som skapar ett inbjudande gaturum. Byggnaderna är i 2 våningar och med en takvinkel på 30°. Högst 35 % av fastigheten får bebyggas



Entréfasad och gavel för föreslagen radhusbebyggelse

e₄

Längs entregatans förlängning föreslås parhus/friliggande hus alternativt radhus/kjedjehus. Dessa möter Valsätraskolans gymnastiksal och den slänt med vegetation som följer gång- och cykelvägen. Här är planens styrning begränsad till 2 våningar takvinkel på 30° och största byggnadsarea är 200 m²



Entréfasad och gavel för parhus

e5

Mot kulturlandskapet och rekreationsstråket gula stigen föreslås friliggande hus som ges ett enhetligt utförande i arkitektur och färgsättning. Fasaderna skall vara i trä, färgsättningen skall vara matt i en dov kulör som samspelar med naturmarken under alla årstider. Byggnaderna skall anpassas mot befintliga marknivåer och husens gavlar skall inte vara bredare än 7 meter för att anpassas till kulturlandskapet och dess äldre bebyggelsetradition.



Entréfasad och gavel för friliggande villor mot kulturlandskapet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns Valsätraskolan för barn från förskola till årskurs nio. Närmaste dagligvaruhandel finns tillsammans med bageri och blomsteraffär vid Svampstorget 1 km bort. Till Gottsunda centrum med all service som vårdcentral, apotek, bank, bibliotek och badhus är det ca 1,2 km. Busshållplats med 10 minuters tur-täthet mot Gottsunda eller Uppsala centrum finns i anslutning till planområdet. Drygt 500 meter från planområdet finns förskola och fritidsverksamhet.

Förändringar

Planen innehåller bostäder där enstaka rum får användas till kontor eller annan ej störande verksamhet.

Friytor

Förutsättningar

I anslutning till utredningsområdet går gula stigen som är en viktig övergripande rekreationsled i Uppsala. I en av de äldre ekonomibyggnaderna vid Malma gård bedrivs en mindre häst- och hundverksamhet, till rörelsen hör också betesmark utanför planområdet.

Inom 300 meter från planområdet finns Valsätraparken med lekplats och en fantastisk pulkabacke. Ca 500 meter från planområdet finns Valsätra idrottsplats.

Förändringar

- Lek
g
n₂
- Planen gränsar till stora park- och grönområden, även efter föreslagen bebyggelse är tillgången till rekreationsytor stor. Inom planområdet finns en mindre naturmarkskulle, i anslutning till denna planläggs en lek som är kvartersmark gemensamhetsanläggning.
- Mot naturmark avgränsas bebyggelsen med häck på kvartersmark.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet består av ängsmark och energiskogsplantering idag vilket ger en begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade.

Förändringar

Planområdet planläggs för bostäder samtliga bostäder skall uppfylla kraven för god tillgänglighet. Tillgänglighet följs upp i bygglovskedet. En kommunal gångväg anläggs norr om föreslagen bebyggelse vilket ökar tillgängligheten till Gula stigen.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har gjorts av GeoStatistik AB vilken visar att planområdet består av lera med inslag av silt och sand till ett djup av 7-11 meter. Den översiktliga undersökningen visar på att småhus och körvägar kan ske i princip på ytliga lager. I samband med byggprojektering bör en mer utförlig grundundersökning genomföras.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Slädvägen gränsar till planområdet och busshållplats finns cirka 100 meter ifrån planområdet. Befintlig bebyggelse angörs med en angoringsgata (Kälkvägen) från Slädvägen, denna gata är inte möjlig att använda till ytterliggare bebyggelse. Längs Slädvägen löper separat gångväg och gång-cykelväg.

Trafikflöden

Slädvägen trafikeras med mellan 2000-3000 fordon/dygn

Kollektivtrafik

Busslinje mot Uppsala centrum och Gottsunda centrum trafikerar Slädvägen med 10 minuterstrafik vid högrafiktid. Busshållplatsen vid Slädvägen är befintlig och påverkas inte av planförslaget.

Parkering, angöring, utfart

Omkringliggande bebyggelse angörs via angöringsgata eller lokalgata till Slädvägen. Fastigheterna angörs direkt från gatan med plats för parkering av två bilar /fastighet. Besöksparkering sker huvudsakligen längs gatan.

Gång- och cykelväg,

En cykelväg följer Valsätraskolans bollplan och leder från befintlig bebyggelse i Valsätra till Malma gård och det öppna kulturlandskapet.

Förändringar

Gators utformning, sektion

I sektion för lokalgatan in i området föreslås en körbanebredd på 4,5 meter samt gångväg om 2 meters bredd på vänster sida och 1,5 meter körbana i avvikande markmaterial på höger sida. Gatusektionens utformning skall bidra till ett småskaligt gaturum. Fastigheterna angörs direkt till gatan vilket förutsätter att gatan utformas för 30 km/h. Övriga gator är 7 meter breda med måsvinge.

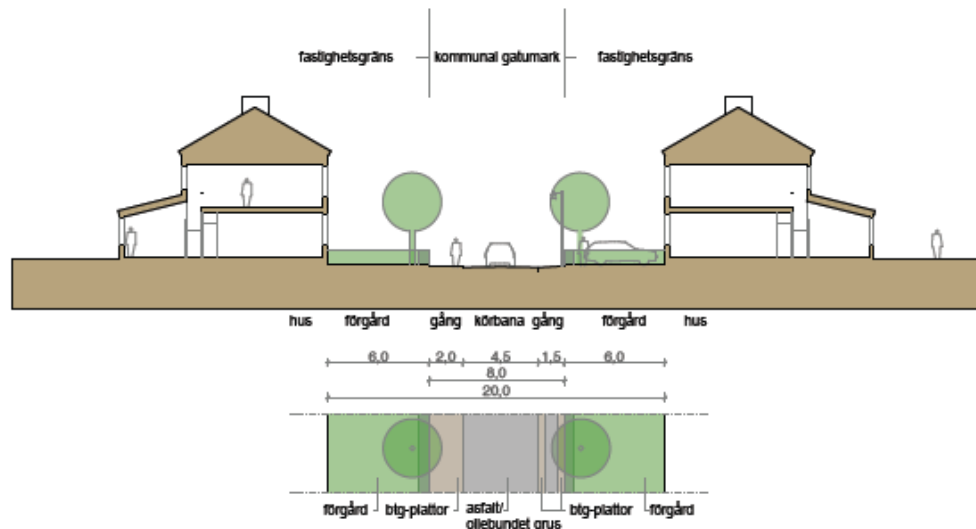


Illustration gatusektion lokalgatan in i området.

Nytt övergångsställe med mittrefug kan anläggas där gångväg möter Slädvägen, för att skapa säker passage till och från busshållplatser samt Valsätraparken. En separat gångväg mellan bebyggelsen utgör en del av gemensamhetsanläggningen och bidrar till en säker gångförbindelse till föreslaget övergångsställe.

Trafikflöden

Planens 46 bostadsenheter ger vid en beräkning på 4 trafikrörelser/dygn och enhet en ökning med trafiken på knappt 200 trafikrörelser varav 1/3 rör sig mot Gottsunda och 2/3 mot centrala Uppsala.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet samt för besökare längs gatan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Den maximala ljudtrycksnivån vid uteplats är 70 dB för fastigheten närmast Slädvägen vilket är 3 dB över godkänd nivå enligt SS 2567:2004. För att klara godkänd nivå skall bostaden närmast Slädvägen utformas så gällande riktvärden för buller klaras. Detta görs genom skydd av uteplats och en planutformning som säkrar en god ljudmiljö i bostaden.

Området har närhet till begränsad hästverksamhet på av Uppsala Akademiförvaltning arrenderad gård.

Planområdet kommer att ligga i ett öppet landskapsrum med goda möjligheter till solinstrålning

I anslutning till föreslagen bebyggelse finns Valsätraskolans bollplan på vilken det förekommer verksamhet även utanför skoltid. Föreslagen bebyggelse ligger i direkt anslutning till grönområde med stora möjligheter till naturupplevelse och friluftsliv.

Förändringar

Fastigheten närmast Slädvägen ges bullerskyddsbestämmelser i plan för att säkra ljudkraven för uteplats.

Hästverksamheten är i begränsad omfattning och har fungerat i anslutning till boendemiljön under lång tid.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Utredningsområdet är ett lågpunktsområde, som korsas av en 600 dagvattenledning samt en 400 ledning från befintlig bebyggelse.

Vatten, el, Fjärrvärme, Tele samt bredband finns i Slädvägen. Vattenfall har en elledning som passerar genom området.

Förändringar

Befintliga dagvattenledningar läggs om i föreslagen gata och ansluts via u-områden. Vatten och avlopp läggs traditionellt i gatan med anslutningspunkt vid Slädvägen.

Pumpstation för avloppsvatten placeras minst 30 meter från bostadshus. Pumphuset föreslås på öppen ängsmark och skall omgärdas av naturlig plantering för anpassning till gula stigens natur och rekreationsvärden.

Befintlig elledning läggs om i samråd med Vattenfall. E-område för ny transformator placeras vid Slädvägen.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ för föreslagen plan är att området inte bebyggs. Att minska bebyggelsen till en mindre omfattning bedöms inte som ett relevant alternativ då de arkeologiska kostnaderna för att bebygga något av området bedöms som alltför omfattande för en mindre exploatering.

E

Landskapsbild, stadsbild

Området består idag av öppen äng och en tät energiskogsplantering vilket är ett främmande inslag i det öppna landskapet. Planen innebär att den låga bebyggelsen längs Kälkvägen fortsätter fram till den höjdrygg som möter planområdet söder om Malma gård. Byggnaderna som placeras mot höjden ges en placering och karaktär som markerar landskapsrummets naturliga form, vilket stärker landskapsrummet i förhållande till dagens utformning med energiskog.

Nollalternativet medför ingen förändring av dagens situation Energiskogen kan komma att fortbestå alternativt ändras användningen av marken till annan gröda

Kulturarv

Planområdet gränsar till Malma by som utgör resterna av en äldre radby. Radbyn har mist sin karaktär av radby genom tidigare förändringar och är svår att avläsa i kulturlandskapet idag. Området utgör med sin lantliga karaktär en kvalitet för boendemiljön och rekreative miljö även för de som bor utanför byområdet. Planförslaget vill möta den äldre delen av Malma by med bebyggelse som samspelar med denna. Föreslagen bebyggelse skall spegla sin tid av en bykaraktär och husens placering och uttryck inspireras av kvalitéer i en svensk byggnadstradition.

Förhistoriska boplatser inom hela planområdet undersöks och borttages.

Nollalternativet medför ingen förändring av dagens situation Energiskogen kan komma att fortbestå alternativt ändras användningen av marken till annan gröda.

Rekreation och friluftsliv

Området gränsar till Gula stigen vilken flyttas något och nya planteringar görs mellan planområdet och stigens nya läge för att behålla gula stigens karaktär av naturstig. Påverkan på gula stigen bedöms inte minska stigens rekreative värde. Med fler boende i närheten av stigen och nya anslutningspunkter ökar tillgängligheten till detta rekreative stråk.

Nollalternativet innebär att dagens rekreative värde består där Gula stigen är ett viktigt rekreative stråk i naturlandskapet.

Mark/ Vatten

Planområdet ligger inom yttre zon vattenskyddsområde. Småskalig bostadsbebyggelse av den omfattning planen föreslår bedöms inte påverka flöden eller föroreningsgrad i Fyrisåns vatten eller grundvattenkvaliteten.

Nollalternativet medför ingen påverkan på vattenskyddsområdet.

Resurshushållning

Bostäderna ligger i anslutning till kollektivtrafikstråket och med gångavstånd till planerade stomlinjestråket (Vårdsätravägen). Området ligger i anslutning till fjärrvärme el, och VA vilket är en förutsättning för resurshushållning i stadsbygden. Planområdet är idag ängsmark och extensiv odlingsmark, värdet är i första hand rekreativt, dessa värden finns även i omgivande landskap. Planområdet får mycket god tillgång till grön rekreation.

Nollalternativet medför mindre tillgång till bostäder i området.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i ett småhusområde med äganderätter och föreslagen plan medför ingen kompletterande bebyggelse ur ett socialt perspektiv.

Barnperspektiv

I planarbetet har samråd direkt riktade till barn inte skett. Området värde för barn är främst den öppna ängsmarken som betas av hästar idag samt kullen i sydöstra delen av planområdet som kan locka till lek i naturmiljö. Hästhagar kan finnas kvar i närområdet och naturmarken sparas i anslutning till en mindre kvarterslek. Närheten till Valsätraparken som man når via övergångsställe med mittrefug är en kvalité för de barn som kommer att finnas i området. Närheten till Valsätraskolan ger en säker skolväg.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen för staden 2002. Ett program har gjorts och godkänts av Byggnadsnämnden inför föreslagen detaljplaneläggning. I programmet definieras problemställningar som skall lösas i planarbetet vilket redovisas i denna planbeskrivning. Området bedöms vara mycket lämpligt för bebyggelse utifrån sitt servicenära läge och goda tillgång på befintlig infrastruktur.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

REVIDERINGAR

- E område för transformator flyttas för att undvika konflikt med dagvattenmagasin och fjärrvärmeledning.
- Naturmark utökas vid E område för pumpstation.
- Kvartersmark utökas vid Park fornminnesområde

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Ann-Mari Lindberg
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-03-25
- utställning 2010-07-01

Antagen av byggnadsnämnden: 2010-12-16

Laga kraft: 2011-06-08

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas september 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra planen

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Köpeavtal skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägare rörande överföring av kommunal mark som planläggs som kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Avtalet ska bland annat reglera villkoren för överlåtelser av mark och exploatörens ansvar att bekosta ombyggnader för allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Gula stigen

Byggherren ansvarar för flytt av gula stigen samt iordningställande av marken mellan stig och föreslagen bebyggelse med plantering enligt förslag från fritids och naturkonstret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Gemensamhetsanläggning där samtliga bostadsfastigheter skall ingå skall bildas för gångstig och lek. Planen ger möjligheter för fastigheter längs Kälkvägen att utvidga sina tomter norrut.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget

intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador

Arkeologi

Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kommunens kostnader för ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen, ska av exploatören erläggas som en exploateringsersättning till kommunen. Mark för allmän plats överlämnas till kommunen utan ersättning. De delar av kommunens mark som i planen regleras till kvartersmark ska förvärvas av exploatören till marknadspris.

REVIDERINGAR

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Ann-Mari Lindberg
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-03-25
- utställning 2010-07-01

Antagen av byggnadsnämnden: 2010-12-16

Laga kraft: 2011-06-08