

Diarienummer
2001/20085-1



Detaljplan för
Vretalund, Storsvreta
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-12-29



Handläggare: Claes Larsson, telefon: 018-727 46 44
e-post: claes.larsson@ uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret
Postadress: Box 216 • 751 04 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
Vretalund, Storvreta
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget med beteckningen Dp 2001/20085-1 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning med miljökonsekvenser, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att bebygga området med framför allt villa-/småhusbebyggelse.
- PLANDATA**
- Lägesbestämning**
Planområdet är beläget strax söder om Storvreta centrum, ca 1,2 mil nordost om Uppsala.
Planområdet begränsas i väster av järnvägen, i norr av Skogsvallsvägen samt i syd och ost av skogsområden.
- Areal**
Planområdet omfattar en areal av ca 30 000 m²
- Markägoförhållanden**
Fastigheterna Storvreta 3:17, 3:6, Fullerö 23:13, 23:8 samt samfälligheten Fullerö S:2 är i privat ägo.
Resterande delar av planområdet ägs av Uppsala Kommun.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Översiktliga planer och Program**
För planområdet gäller Översiktsplan 1990 för Uppsala Kommun samt översiktsplan för Storvreta Tätort 79-12-17. Översiktsplanen anger inget särskilt förordnande eller rekommendation för området i helhet men området vidrör en i ÖP utmärkt gräns för naturområde samt gränser till ett av kommunen utpekade område för ev. framtida utbyggnad.
- Program för planområdet**
Ett program för en mindre del av planområdet har varit utsänt för samråd under februari / mars 2002.
I programmet undersöktes möjligheten att bebygga området med ett tjugotal villatomter.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslöt efter programsamrådet att utöka planområdet till att innefatta även delar av fastigheterna söder om programområdet samt kommunal mark öster om.

Mark och vegetation

Planområdet består främst av lätt kuperad skogsmark och åkermark.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Hästhage / Paddock

I planområdets nordöstra kant finns idag en liten anläggning för häständamål. Storvreta Ridklubb lånar marken av kommunen.

Bebyggelse

Området planeras bostadsbebyggelse med friliggande villor med inslag av rad-/ kedjehus. Cirka 75 tomter planeras.

Tomterna planeras gruppera sig längs ett lokalt gatunät och området är planerat så att det skall vara möjligt att bygga ut i etapper.

I områdets norra del på en plats nära den planerade lokalgatan finns en större tomt utlagd med möjlighet till flerbostadshus i två våningar.

Inom den del som ligger på kommunal mark ges utrymme för skola/daghem.

De befintliga husen som idag ligger i områdets norra del ges möjlighet att ligga kvar.

Terrängen i sydöstra delen av området är kuperad och i vissa lägen kan tomterna behöva göras större och husen behöva anpassas till den befintliga markens utseende. På vissa kuperade tomter ställs krav på att husen skall utföras som suterränghus.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdets läge i direkt anslutning till Storvreta tätort gör att det finns ett befintligt utbud av service inom en kilometerstor radie.

Kommunikationsmässigt är området väl försörjt dels genom järnvägen, ca 600 m till *Upptågets* hållplats, dels genom busstrafik (hållplats inom 200 m).

Kommersiell service finns dels vid Storvreta centrum, ca 1 km, dels finns en större livsmedelsbutik ca 700 m åt nordväst.

Lyckebo-skolan ligger 200 m från området åt nordväst.

Friytor

Naturmiljö och rekreation

Planområdet är väl försörjt med platser för rekreation och friluftsliv. Storskogen med sina stora möjligheter till natur- och idrottsupplevelser gränsar till området likaså Tiptoppens skidanläggning. Planer finns på att vidareutveckla idrottsplatsen norr om området med bl a en skidstadion och en anläggning för skidskytte.

Trafik och trafiksäkerhet

I direkt anslutning västerut går norra stambanan med banvallen gränsande till området.

Angöring till området sker från Skogsvallsvägen där extra uppmärksamhet måste riktas mot utformningen av korsningen.

I Storvreta i allmänhet och i planområdets närhet finns ett utvecklat gång- och cykelnät.

I detaljplaneförslaget föreslås en gång- och cykelbro över Skogsvallsvägen, g/c-banan ska ansluta till den befintliga på vägens norra sida.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i området planeras anslutas till kommunalt VA nät.

Värmeförsörjning

Planområdet kan för närvarande inte anslutas till fjärrvärmenätet.

Lokal värmecentral kan placeras i det E-område som läggs ut i den nordöstra delen av planområdet.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

En transformatorstation kan placeras i ovan nämnda E-område.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Närheten till järnvägen innebär att planområdet är utsatt för visst buller och vibrationer.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN
3 OCH 4 KAP**

Detaljplaneförslaget är förenligt med Översiktsplan 1990 för Uppsala Kommun.

Planförslaget innebär ingen avvikelse från bestämmelser enl. miljöbalken.



Illustration

**BARN-
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Vegetation

Detaljplaneförslaget innebär att en del av trädbeståndet i skogskanten försvinner och att en del av höjdskillnaderna i området jämnas ut. Karaktären på området med villor och småhus möjliggör att en stor del av den befintliga grönskan kan vara kvar. Ny grönska i form av planterade buskar och träd kommer med stor sannolikhet att tillföras tomterna.

Trafik

Det knappt åttiotalet hushåll i det planerade området kommer att öka trafiken på Skogsvallsvägen i synnerhet och på tillfartsvägarna till Storvreta i allmänhet. Ökningen kommer att märkas mest på morgnar och kvällar.

Infarten till området vid Skogsvallsvägen blir en viktig punkt och det kommer att krävas att korsningen utformas så att en hög säkerhet vid utfart från området uppnås. Detaljplanen ger möjlighet att

utforma korsningen trafiksäkert. Lokalgatan inne i området är utformad så att den kan göras trafiksäker.

Cykelvägar

I området ges möjlighet att lägga ut en gång- och cykelväg i väster mellan bullerskyddet mot järnvägen och småhusbebyggelsen.

Cykelvägen planeras ansluta det befintliga gc-stråket via en bro intill järnvägsbron över Skogsvallsvägen.

Vidare ges möjlighet att lägga ut en cykelväg längs utfartsvägens högra sidan som dels kan leda till den planerade skoltomten dels kan anslutas till den östra sidan av Skogsvallsvägen för att ge möjlighet att fortsätta med en cykelväg längs den östra sidan av Skogsvallsvägen.

Hälsa

Buller och vibrationer

Trafiken från den närliggande järnvägen alstrar störningar som måste dämpas om bostadsområdet ska uppnå en god boendemiljö. Detaljplaneförslaget anger bestämmelser om högsta tillåtna ljudnivåer vid fasad och uteplatser.

Planen avser också att ange bestämmelser om bullerskydd längs banvallen. Bullerskyddet kan utformas som bullervall, plank eller en kombination av bägge.

Landskap

Det öppna landskapet med åkermark och skogsbryn kommer till viss del att förändras när området bebyggs men tomternas storlek och kilarna med naturmark gör att en stor del av den befintliga naturen ges möjlighet att sparas.

Mark

Schaktmassor kan användas till att forma en bullervall så att den ges en naturliknande och estetisk utformning.

Uppsala kommuns miljöprogram

Detaljplanen har utarbetats i enlighet med de mål som ställs i Uppsala Kommuns miljöprogram.

Sociala konsekvenser

En ökning med ca 200 boende i södra Storvreta innebär att underlaget för service och handel ökar. Även kollektivtrafiken kan förväntas få ett ökat underlag.

Med ökad befolkning kommer också krav på större utbud av barnomsorg, skolor samt daghem.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och blivande exploatörer.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för samråd	2003-02-27
Godkänd av Byggnadsnämnden för utställning	2003-10-23
Godkänd av Byggnadsnämnden för antagande	2004-07-08
Antagen av Kommunfullmäktige	2004-11-29
Laga Kraft	2004-12-29

Detaljplan för
Vretalund, Storvreta
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som mål att ny detaljplan skall vara utställd i april 2004 och antagen av kommunalfullmäktige under hösten 2004.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av åtgärder i detaljplanen, som VA, allmän plats, naturmark samt bullerskyddande åtgärder. Kommunen ansvarar även för avvattning av naturmark. Exploatörernas åtaganden regleras i exploateringsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet. Avtalet ska reglera formerna och kostnaderna för utbyggnad av gatu- och VA-nät inom området samt ansvaret för omhändertagande av dagvattenflöden inom och skogsvattenflöden genom området.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanens genomförande förutsätter en ombildning av fastigheterna Storvreta 3:17, 3:6,2 , Fullerö 23:13,6 , 23:8,6 samt del av samfälligheten Fullerö S:2 samt nybildandet av fastighet för bostäder.

EKONOMI

Planekonomi

Planavgift enligt taxa.

UTREDNINGAR

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har utförts av Markitekten AB. Utredningen beskriver förslag till åtgärder som bör vidtagas vid en utbyggnad. Ett område för att säkerställa dagvattenföringen har lagts in i planen.

Dagvattenutredningen bifogas handlingen.

Ledningar

Den planerade bebyggelsen kan före närvarande inte anslutas till fjärrvärmenätet.

Masshantering

Överskottsmassor kan användas till att forma bullerskydd mot järnvägen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och blivande exploatörer.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Claes Larsson
planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för samråd	2003-02-27
Godkänd av Byggnadsnämnden för utställning	2003-10-23
Godkänd av Byggnadsnämnden för antagande	2004-07-08
Antagen av Kommunfullmäktige	2004-11-29
Laga Kraft	2004-12-29