

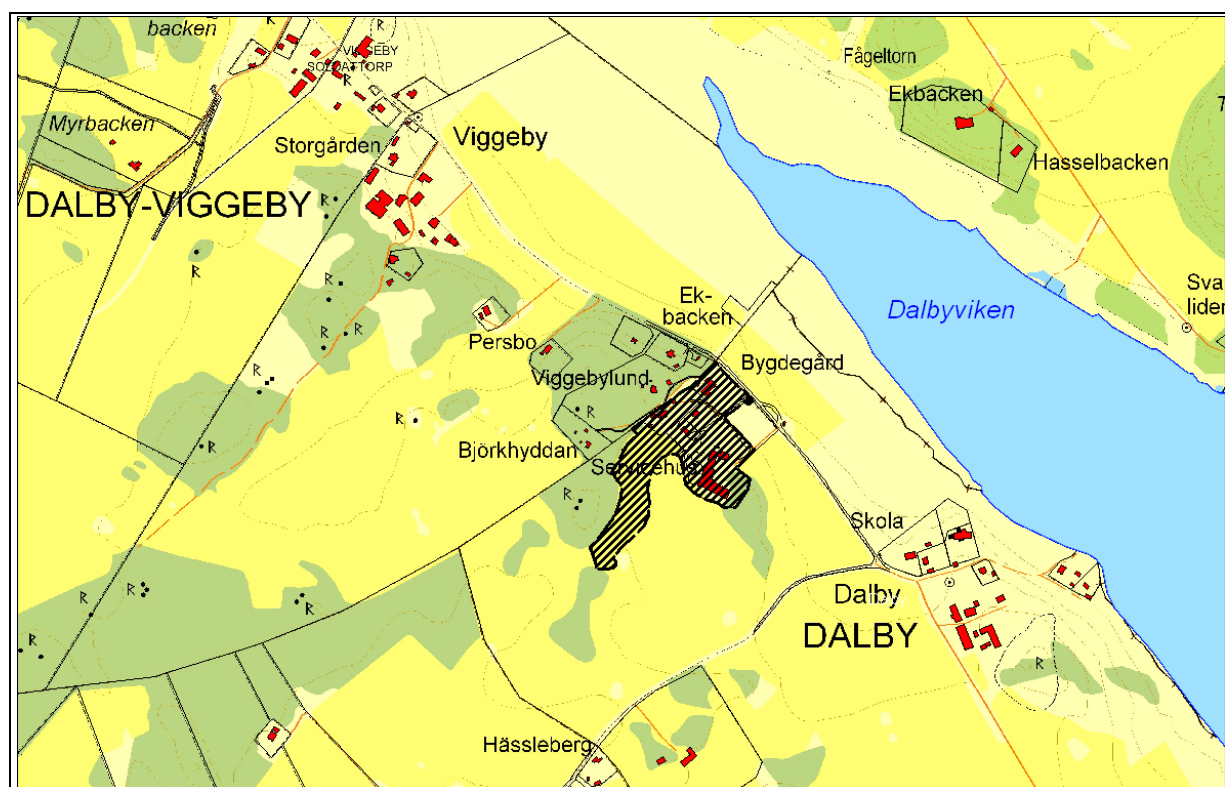
Nytt diarienummer från 2012-01-01
2012/20018-1

Tidigare diarienummer
2005/20058-1



Detaljplan för
del av Dalby 10:1, 11:1 m fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2012-01-12



Handläggare: Jessica Nyström telefon: 018-727 46 36

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
del av Dalby 10:1, Dalby 11:1 m. fl.
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att lämplighetspröva ny bebyggelse inom fastigheten Dalby 10:1. Planområdet omfattar även fastigheter med befintlig bebyggelse som genom detaljplanen kommer att få byggnadsreglerande bestämmelser.

Den nya bebyggelse som redovisas i planen består av åtta friliggande småhus.

Efterfrågan på villatomter för egna hem är stor i Uppsala kommun. Trycket är extra stort i stadsnära landsbygdsområden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 500 meter nordväst om Dalby kyrka som ligger söder om Uppsala. Avståndet till Uppsala centrum är ca 18 km.

Areal

Planområdets areal är ca 3,9 hektar.

Markägarförhållanden

Berörda fastigheter ägs av privatpersoner och Uppsalahem AB.

planområdets
läge



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Området kring Ekoln är av riksintresse för friluftsliv och turism. Området är också av betydelse för Uppsalas invånare när det gäller rekreativsmöjligheter och friluftsliv. Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga inom ett större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden och området kring Dalbyviken är betecknat som en kommunal kärna vad gäller kulturmiljöer. Det finns höga eller mycket höga naturvärden i anslutning till området. Nordost om det föreslagna bebyggelseområdet råder ett förordnande om skydd för landskapsbilden (vägen mellan Dalby och Tuna utgör gräns).

Det finns inga uttalade bebyggelseintressen i området. Enligt översiktsplanen 2006 ligger Dalby inte heller inom omlandet till någon annan tätort eller inom något utpekade stråk för bebyggelseintressen. Beträffande bebyggelse på landsbygden kan det bland annat utläsas att bebyggelse bör lokaliseras på sådant sätt att den stöttar och stärker bygdegemenskap och bidrar till gemensamhetslösningar för teknisk försörjning. Samnyttjande av lokaler, tillgång till ledig kapacitet i förskola/skola och generationsboende är andra aspekter som nämns i översiktsplanen. Kollektivtrafikförsörjning är också en viktig fråga. Nya byggnader skall lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser, det vill säga i skogsbygd och på höjdlägen i landskapet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelsen bidrar till att möjliggöra kvarboende i bygden, äldre personer får en närhet till Dalbyhemmet och för barnfamiljer kommer förskoleplatser eventuellt att finnas. Kollektivtrafiken får ett förbättrat underlag. Landskapsbilden kommer

dock att påverkas, vilket belyses mer nedan, och särskild hänsyn måste därför tas vid planens detaljutformning.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Området är inte tidigare planlagt och det finns inte heller några angränsande detaljplaner.

Fastigheterna Dalby 5:3, 5:4 och 11:1 berörs av strandskyddsbestämmelser som gäller intill 300 meter från strandlinjen mot Dalbyviken.

Program för planområdet

Planområdet har inte föregåtts av något planprogram. Planområdet är av begränsad omfattning och följer intentionerna i kommunens översiktsplan, varför ett planprogram inte bedömts nödvändigt.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 18 § ska bestämmelserna i miljöbalken (MB) 6 kap. 11- 18 §§ och 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.

Byggnadsnämnden tog beslut om ej betydande miljöpåverkan 2008-06-12. Samråd med Länsstyrelsen har hållits och Länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2008-02-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2007-05-14 beslutat ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan i princip enligt önskemål från ägaren till fastigheten Dalby 10:1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området väster om Ekoln är en jordbruksbygd med en mosaikliknande karaktär. Relativt stora slättmarker avbryts av skogsområden av varierande storlek. Små skogsklädda moränbackar, åkerholmar, är vanligt förekommande. Backarna höjer sig några meter från slätten och de är ofta rika på fornlämningar.

De obebyggda delarna av det aktuella planområdet består i huvudsak av brukad åkermark. Odlingslandskapet har särskilda landskapsvärden enligt Uppsala kommuns översiktsplan 2010. Föresla-

gen ny bebyggelse ligger i västra delen av en åkertunga som omges av skogsbackar i väster, norr och öster. Backarna präglas av berg-hällar med tallskog. Främst i väster finns också en ek- och hasselrik ädellövskog med inslag av björk och asp samt en rik markflora. Det västra skogsområdet är en del av ett objekt i Uppsala kommuns naturinventering, "Lundbacke väster om Dalby bygdegård" (speciellt skyddsvärde). Det östra området ingår i objektet "Dalby-dalgången" (allmänt skyddsvärde).

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts i samband med utbyggnad av Dalbyhemmet. Undergrunden utgörs i undersökta borrhälspunkter av 0,2 – 0,3 m lerig mulljord ovan upp till 4 meter kohesionsjord. Kohesionsjorden underlagras av morän och/eller berg. Kohesionsjorden utgörs av sandskiktad lera som ner till 1,5 - 2 meters djup är av fast karaktär, s.k. torrskorpelera. Därunder övergår leran till att vara av halvfast karaktär.

Berg i dagen förekommer inom Dalbyhemmets tomt och i skogsbackarna väster och öster om planområdet.

Planerad bebyggelse ligger på åkermark där förhållandena bedöms vara likartade dem intill Dalbyhemmet. Närmare geoteknisk undersökning skall göras i samband med projektering av byggnader.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen har också radonhalten i markluften mätts i 5 punkter. De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala radonhalter. Även gammastrålning från berg i dagen har kontrollerats. Mätningen visade normala nivåer på gammastrålningen från bergytorna. Marken klassificeras som normalradonmark, vilket innebär att planerad byggnad skall utföras radonskyddat. Efter byggnadens färdigställande rekommenderas en kontroll av radonhalten i inomhusluften. Denna får enligt Boverkets byggregler ej överstiga 200 Bq/m³.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Området kring Dalbyviken är i kommunens översiktsplan betecknat som en kommunal kärna vad gäller kulturmiljöer. Dalby har en liten bykärna bestående av Dalby gård, kyrka och före detta skolbyggnad. Inom planområdet finns ingen bebyggelse som bedöms ha några särskilda kulturvärden.



Vy från sydväst mot gamla skolan, klockstapeln och Dalby gård

Fornlämningar

I skogsbacken väster om planområdet finns en fornlämning som är markerad på fastighetskartan.

Bebyggelse

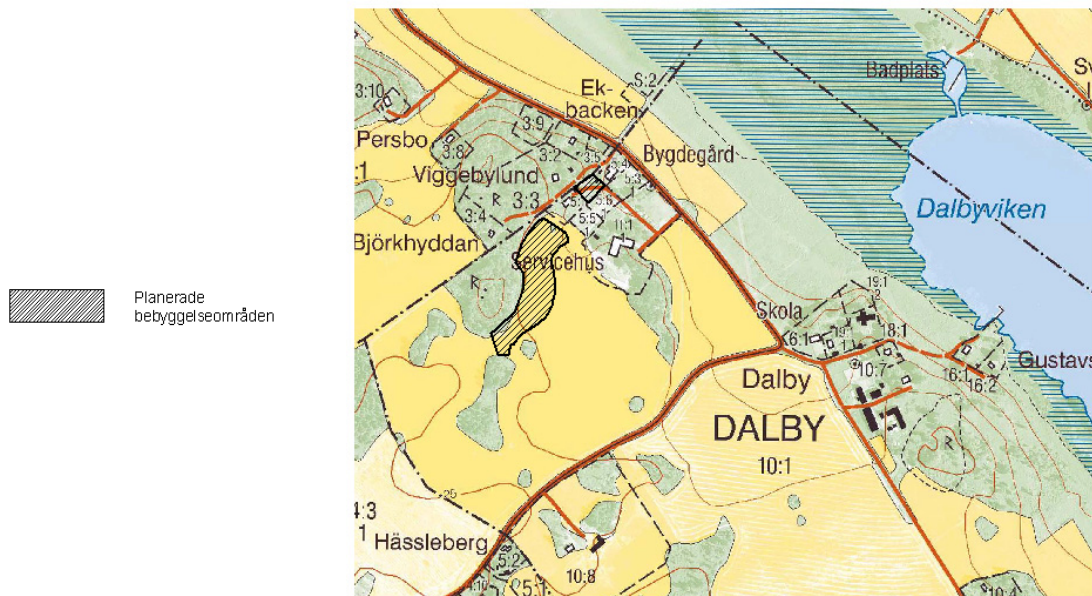
Befintlig bebyggelse

Centralt i planområdet ligger Dalbyhemmet som är ett servicehus med vårdboende. Hemmet har blivit tillbyggt under senare tid och är ett relativt stort och dominerande byggnadskomplex i den lantliga miljön. I övrigt finns idag en bygdegård med förskola (30 platser) och tre bostadshus i form av villor. Äldre hus finns på fastigheten Dalby 5:1 samt på Dalby 3:3 och 3:4 utanför planområdet. Bebyggelse på Dalby 5:5 och 5:6 är av senare datum.

Planbestämmelser har anpassats till befintlig bebyggelse och de ger även utrymme för vissa kompletteringar inom kvartersmarken.



Vy från söder – befintliga villor och Dalbyhemmet



Ny bebyggelse

Tanken med den utformning som anges i planen är att de nya husen skall anknyta till befintlig bebyggelse och utgöra en komplettering söderut. Den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till skogsbrynet väster om Dalbyhemmet, vilket ger bebyggelsen ett stöd i landskapet och bakgrund i form av skog. De bakre tomtgränserna följer i huvudsak gränsen mellan åker och skog, vilket förklarar tomternas form. Därmed kommer det inte att finnas några rester av åkermark mellan tomterna och skogsmarken, samtidigt som tomterna kommer att ligga utanför det ovan nämnda naturvårdsobjektet.

Utöver den föreslagna bebyggelsen medger planen en avstyckning av en ny tomt för bostadshus på fastigheten Dalby 5:1.



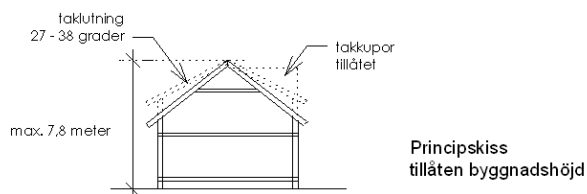
Vy mot skogsbrynet i väster där ny aktuell bebyggelse är föreslagen. Dalbyhemmet till höger



Vy mot skogsbrynet i öster. Dalbyhemmet till vänster

Det nya byggnadskvarteret kommer att omfatta högst åtta tomter för friliggande småhus. Detta regleras genom en bestämmelse om att tomternas area skall vara minst 1 500 kvadratmeter.

Planen anger att bostadsbyggnadersnockhöjd får vara högst 7,8 meter, med undantag av avstyckning från Dalby 5:1, där nockhöjden inte får överstiga 7,0 meter. Taklutningen skall vara mellan 27 och 38 grader. Detta innebär att det blir möjligt att uppföra hus med en våning och därutöver en rymlig vindsvåning innanför förhöjda väggliv. Dessutom får takkupor och frontespiser anordnas. Hus med två hela våningar kommer dock inte att möjliggöras med de bestämmelser som planen anger.



Det är önskvärt att bebyggelsen på åkern förläggs ganska nära skogsbrynet.



Flygperspektiv från söder på det aktuella planförslaget.

Gestaltungsprinciper

Det är viktigt att den nya bebyggelsen ges en utformning som på ett bra sätt samspelar med landskapsbilden och lantlig byggnadstradition. Förebilder kan lämpligen sökas bland traditionell bebyggelse i det lokala jordbrukslandskapet, men de nya husen får också gärna återspegla en modern samtida arkitektur. Byggnadernas volym, materialval och färgsättning är av stor vikt liksom markmodellering och tillkomst av staket m.m.

Tillåten byggnadshöjd har angivits så att ett s.k. förhöjt väggliv möjliggörs. Detta är ett byggnadssätt som kan rekommenderas, eftersom alltför låga hus ofta kan upplevas främmande i jordbruksbygdens kulturlandskap.

*Följande **gestaltungsprinciper** ska utgöra riktlinjer för bebyggelsen:*

- Genomgående enkla byggnadsvolymer och formspråk ska eftersträvas. Formen skall harmoniera väl med natur- och kulturlandskapet
- En väl avvägd variation i bebyggelsens utformning skall eftersträvas.
- Byggnaders fasad- och takmaterial samt färgsättning skall väljas så att bebyggelsen harmonierar väl med det omgivande natur- och kulturlandskapet.
- En naturlig markbehandling av tomterna ska eftersträvas.
- Lokalgatan skall utformas så att den anpassas väl till terrängen. Dess karaktär skall vara en mindre landsbygdsväg.
- Belysning skall vara dämpad och armaturer skall väljas med respekt för den lantliga miljön.

Sociala förhållanden

Planområdet ligger på relativt stort avstånd från butiker och skolor, men det finns förskola och en samlingslokal samt grönytor som bidrar till gemenskapen i området. En komplettering till befintliga bostäder synes vara positivt från social synpunkt.

För både barn och föräldrar är närhet till förskola en stor tillgång och området bör kunna erbjuda en både trygg och stimulerande uppväxtmiljö.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde och bostäder skall enligt lag utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service - kollektivtrafik

I området finns förskola, men inte grundskola. Hållplats för skol- och skjutstrafik finns dock i direkt anslutning till planområdet.

Hållplatsen omedelbart öster om planområdet används också för ordinarie kollektivtrafik. Bussarna angör bland annat Uppsala centrum och Ramstalund. Hållplatsen trafikeras för närvarande med 8 respektive 10 turer i vardera riktningen på vardagar och med 5 turer i vardera riktningen på lördagar och söndagar.

Dalbyhemmet erbjuder vårdplatser för personer med speciella behov.

Kommersiell service

Närmaste dagligvaruhandel finns i Ramstalund, ca 8 km västerut eller Gottsunda, ca 10 km norrut. Möjligheter finns att åka buss till dessa platser. Till Uppsala centrum är avståndet ca 18 km. Resan dit tar 30 minuter med buss.

Friytor

Särskilda allmänna grönytor ingår inte i planområdet. Utanför planområdet finns mindre skogsområden som är tillgängliga för promenader och rekreation.

Vattenområden

Området ligger ca 400 meter från Dalbyviken. Det kommer att finnas tillgång till båtplatser vid befintliga bryggor nordost om kyrkan.

Trafik och trafiksäkerhet

Biltrafik

Tanken är att området skall anslutas via en befintlig utfart till väg 592 (vid bygdegården). De allmänna vägarna är av enkel standard

och trafikmängderna var år 1999 ca 380 respektive 220 fordon per dygn enligt stickprovsmätningar. Uppsala centrum nås antingen via Valsätra eller via riksväg 55.

Den nya lokalgata som planeras för att nå tomterna kommer att göras enkel och skall kunna användas för blandad biltrafik och gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att den detaljutföras så att hastigheterna hålls låga. Den måste också utformas med respekt för den lantliga miljön och dess karaktär skall vara en enkel landsbygdsväg. Gatan förses med en vändplan i söder.

Gång- och cykeltrafik

Med hänsyn till bebyggelsens begränsade omfattning bedöms det inte finnas något behov av separat gång- och cykelbana i anslutning till den nyanlagda lokalgatan. Från Dalbyhemmet och fram till allmänna vägen har dock ett utrymme för gångbana lagts in i planen. Utanför planområdet ser det allmänna vägnätet ut som det vanligtvis gör på landsbygden, det vill säga det saknas särskilda gång- och cykelbanor. På sikt skulle det vara önskvärt med ett bättre och säkrare cykelstråk som anknyter till Uppsala stads cykelvägnät. I dagsläget kan man säga att det krävs ett anpassat körsätt på de enkla vägarna.

Parkering, angöring och utfart

De nya tomterna angörs från den planerade lokalgatan. Fastigheten Dalby 5:1 får en ny infart mot lokalgatan och denna väg kommer även att kunna användas av fastigheten Dalby-Viggeby 3:3 nordväst om planområdet. För att nå en ny tomt på Dalby 5:1 kan en tillfartsväg skapas på denna fastighet eller med gällande servitut över fastigheten Dalby 5:6.

Parkeringsplatser anordnas på respektive tomt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt reningsverk har kapacitet för att ta hand om spillvatten från den nya föreslagna bebyggelsen. Ny brunn har borrats för att få färskvatten till den nya bebyggelsen. Provpumpningar av brunnen visar god tillgång på vatten med en godtagbar kvalitet. Dagvattnen skall i första hand tas om hand lokalt, men eventuellt överskott kan, liksom idag, ledas till ett dike norr om Dalbyhemmet.

Värmeförsörjning

Det alternativ för värmeförsörjning som hittills diskuterats är i första hand bergvärme. Ett energisnålt byggande skall eftersträvas.

El och tele

Nya kablar för elförsörjning och tele kan placeras i lokalgatan. En transformatorstation är belägen vid den norra utfarten mot väg 592.

Bredband

Bredbandsanslutning kommer sannolikt att ske via telenätet.

Avfall

Sophämtning ska kunna ske utan backningsrörelser.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i anslutning till brukad åkermark. Någon gång per år kan luktstörningar uppstå på grund av spridning av gödsel. Som marken brukas idag bedöms dock problemet vara försumbart. I övrigt finns hänsynsregler i miljöbalken och det finns redan bostadsbebyggelse i anslutning till åkermarken. Avståndet till närmaste mindre häststall är drygt 300 meter.

Någon risk för ytterligare störningar, buller, luftföroreningar eller annat, bedöms inte föreligga.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Beträffande bebyggelse på landsbygden anger översiktsplan 2006 att bebyggelse bör lokaliseras på sådant sätt att den stöttar och stärker bygdegemenskap och bidrar till gemensamhetslösningar för teknisk försörjning. Samnyttjande av lokaler, tillgång till ledig kapacitet i förskola/skola och generationsboende är andra aspekter som nämns i översiktsplanen. Kollektivtrafikförsörjning är också en viktig fråga. Nya byggnader skall lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser, det vill säga i skogsbyn och på höjdlägen i landskapet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen. Bebyggelsen bidrar till att möjliggöra kvarboende i bygden, äldre personer får en närhet till servicehuset och för barnfamiljer kommer förskoleplatser eventuellt att finnas. Kollektivtrafiken får ett förbättrat underlag.

Området kring Ekoln är av riksintresse för friluftsliv och turism enligt 3 kap § 6 miljöbalken. Mälaren med öar och strandområden är av riksintresse för turismen och friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Den planerade bebyggelsen är av så begränsad omfattning att friluftslivets intressen kring Mälaren inte bedöms bli påverkade i någon nämnvärd utsträckning.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, 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.

KRAV PÅ MILJÖ-KONSEKVENSBESKRIVNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4

Ett genomförande av detaljplanen:

- bedöms inte stå i strid med **översiktsplanens intentioner**
- berör område av **riksintresse för friluftslivet samt ett större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden, naturvärden och kulturvärden**. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En förutsättning är att bebyggelsens lokalisering och utformning studeras noggrant och att det värdefulla landskapet särskilt beaktas vid planens utformning och vid formulering av planbestämmelser
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten**. Befintlig vattentäkt och befintligt avloppsreningsverk utnyttjas.
- påverkar inga betydelsefulla **natur- eller samhällsresurser** i negativ riktning.
- medför endast en marginell trafikökning. Ambitionen är att lokalt förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten för gångtrafikanter, med särskild tanke på de boende på Dalbyhemmet.
- motverkar inte några **nationella, regionala eller lokala mål**

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i det som framkommit i behovsbedömning, daterad 2007-11-30, gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ-KONSEKVENSER

Landskap

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga inom ett större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden och ett genomförande av planen medför en lokal förändring av landskapet. Åkermark tas i anspråk och skogsbrynet kommer inte att upplevas på samma sätt. Eftersom förändringarna innefattar ett mindre område i direkt anslutning till befintlig, delvis storskalig, bebyggelse bedöms miljöpåverkan ändå inte vara betydande. Det är dock viktigt att landskapet beaktas särskilt noggrant när de enskilda byggnadernas placering, utformning och färgsättning skall bestämmas och att även markbehandling, vegetation mm ägnas särskild uppmärksamhet.

Mark och vegetation

Planen innebär att ca 1,5 hektar odlad åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Skogsmarken påverkas inte på annat sätt än att den utsätts något mer för vandrare som bor i trakten.

Några stora schaktnings- eller utfyllnadsåtgärder kommer inte att vara nödvändiga.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den viktigaste kulturmiljön i områdets närhet är kyrkan. Från kyrkan sett kommer den nya bebyggelsen att ligga dold bakom skogspartiet söder om Dalbyhemmet. Möjligen kommer man att kunna skymta något hustak genom trädriddån. Största förändringen kommer man att uppleva från vägen mot Västeråker 300 – 500 meter väster om kyrkan samt från befintlig bebyggelse inom planområdet. Därifrån kommer man att se nya byggnader i anslutning till skogsbrynet.

Trafik

Den nya bebyggelsen kommer att alstra en ökad trafikmängd på omgivande vägnät, totalt högst ca 55 fordonsrörelser per dygn om man räknar med sju resor per hushåll och dygn. Belastningen på utfarten mot väg 592 (vid bygdegården) ökar något. För små barn under uppsikt skapas en trygg lek- och vistelsemiljö inne i området, men olycksrisker finns om man ger sig ut på det omgivande vägnätet.

En positiv effekt av tillkommande bebyggelse är att underlaget för kollektivtrafik ökar.

Dagvatten

Området planeras för en gles bebyggelse och med obetydliga inslag av hårdgjorda ytor. Detta betyder att dagvattenflödena och infiltration av dagvatten inte påverkas nämnvärt.

Grundvatten

Hushållsvatten kommer att tas från en gemensam nyborrad brunn. Det ökade vattenuttaget bedöms kunna ske utan att grundvattenytan sänks. Provpumpning av brunnen med kvalitetssäkring av vattnet har skett under sommaren/hösten 2010, den har visat på god tillgång av vatten med en godtagbar kvalitet.

Klimat

Bebyggelsen bedöms inte påverka lokalklimatet.

Djurliv

Anlagda trädgårdar medför i allmänhet tillskott i djurlivet. Någon påverkan på befintligt djurliv kan inte förutses.

Hälsa

Området ligger i en lantlig miljö med god luftkvalitet och obetydliga bullerstörningar. Den nya bebyggelsen medför en liten ökning av trafiken i området, men den kommer inte vara av sådan omfattning att den kommer att vara av betydelse för människors hälsa.

Sociala konsekvenser

Befintlig bebyggelse innehåller bostäder, vårdboende, samlingslokal och förskola. Ett måttligt tillskott av bostäder i området synes vara positivt från social synpunkt.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställs inom de nationella miljömålen ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

MÅLUPPFYLLELSE

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planhandlingar har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i Uppsala i samarbete med Kreaplan arkitektkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2010

Ulla-Britt Wickström
planchef

Jessica Nyström
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Samråd 2008-06-12
- Utställning 2009-06-30

Antagen av byggnadsnämnden
Laga Kraft

2010-10-21
2012-01-12

Detaljplan för
del av Dalby 10:1, Dalby 11:1 m. fl.
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under sista kvartalet 2010.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats (lokalgata). Lämpligen bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen kommer också att få svara för underhåll av vatten- och avloppsledningar i området.

Ägaren till fastigheten Dalby 10:1 har ansvaret för genomförandeåtgärder – vatten- och avloppsledningar, gatubyggnad, ansökan om fastighetsbildning mm – fram till byggklara tomter. Ägaren till Dalby 5:1 har ansvaret för genomförandet vid eventuell avstyckning av tomt från denna fastighet.

Avtal

Avtal om plankostnader och frågor som gäller planens genomförande ska upprättas mellan ägaren till fastigheten Dalby 10:1 och Uppsala kommun och finnas undertecknade när byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Ett avtal mellan exploatören och ledningsinnehavaren bör finnas innan detaljplanen antas.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tomter från fastigheten Dalby 10:1 och dessutom en tomt från 5:1.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensamt ansvar, skötsel och underhåll beträffande lokalgatan och va-anläggningen.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

EKONOMI

Exploateringskostnader

När planen genomförs uppkommer kostnader för planläggning, anläggningsarbeten, lantmäteriförrättning mm. Dessa bekostas av berörd fastighetsägare. Kostnader för el och tele bekostas av respektive fastighetsägare enligt särskilda taxor.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar m.m.

Vatten och avlopp, gata och park

Ägaren till Dalby 10:1 svarar för erforderliga utredningar och projekteringsarbeten gällande va-anläggning och gata. Den samma skall redovisa att avloppshanteringen och vattenkvaliteten är fullgod innan planen kan antas av byggnadsnämnden.

El- och teleledning

Beträffande anslutning till el- och telenät, eventuell flyttning av ledningar mm. skall exploatören kontakta respektive innehavare av anläggningarna för att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas, hur dessa skall samordnas och vilka kostnader de medför. Ett avtal mellan exploatören och ledningsinnehavaren bör finnas innan detaljplanen antas.

Strandskydd

Fastigheterna 5:3, 5:4 och 11:1 berörs av strandskyddsförordnande, 300 meter, utmed Dalbyviken. Vid förändringar kan dispens från strandskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Utställningshandlingar har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Krepplan arkitektkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2010

Ulla-Britt Wickström
planchef

Jessica Nyström
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Samråd 2008-06-12
- Utställning 2009-06-30

Antagen av byggnadsnämnden

2010-10-21

Laga kraft

2012-01-12