

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2019-001494

Handläggare:  
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Ramsta-Lund

### 10:1

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 19 augusti och 30 september 2022

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Läsanvisningar .....	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
Översiktsplan.....	6
Landsbygdsprogram.....	6
Detaljplaner .....	7
Planens innehåll .....	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet.....	8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning .....	9
Kulturmiljö .....	16
Naturmiljö.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Sociala frågor.....	18
Mark och geoteknik.....	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning .....	22
Planbestämmelser .....	23
Användning av mark och vatten.....	23
Planens genomförande .....	26
Organisatoriska åtgärder .....	26
Ekonomiska åtgärder .....	29
Planens konsekvenser .....	31
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	31
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§ .....	31
Landskapsbild .....	31
Kulturmiljö .....	32
Naturmiljö.....	32
Rekreation och friluftsliv .....	32
Mark och vatten.....	32
Resurshushållning .....	33
Hälsa och säkerhet.....	33

Sociala aspekter .....	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	34
Översiktsplanen .....	34
Miljöbalken .....	34
Medverkande .....	35

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 25 nya bostäder i Ramstalund. Detaljplanen syftar även till att tydliggöra byggrätten för fyra befintliga villafastigheter som idag inte är planlagda.

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den anpassas till omgivande villabebyggelse och områdets natur- och terrängförhållanden. Detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen utformas i mindre enheter så att gröna släpp och siktlinjer skapas mellan bebyggelsen och skogshöjden i norr.

Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan Ramsta gårdsväg och skogshöjden i norr samt till omgivande naturmarker. Mark som omger den nya bebyggelsen planläggs som naturmark.

De nya bostäderna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och landsbygdsprogrammets mål.

## Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel 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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-09-19.

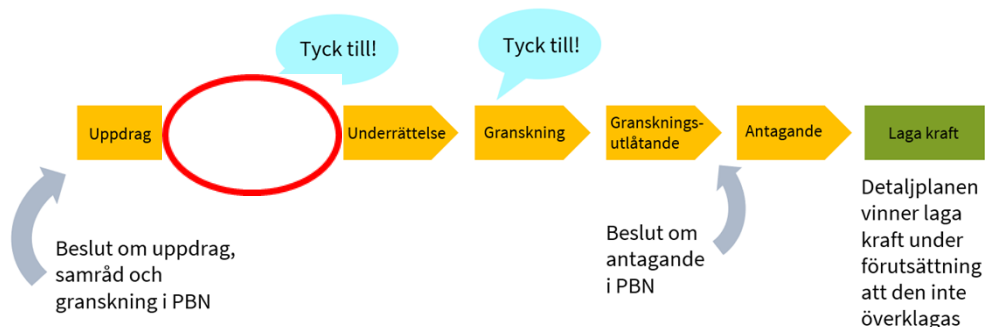



Bild 1 Processplan för standardförfarande

# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser  
du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet, 2021-11-23
- Trafikutredning, Hedenlund Marklösen Konsult AB, 2021-10-29
- Dagvattenutredning, Sweco, 2022-05-13
- Körspårsanalys, AFRY Uppsala, 2022-05-17

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommunens kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

Enligt översiktsplanen (ÖP 2016) är Ramstalund en av kommunens servicenoder. Servicenoder är platser med viss samhällsservice och andra funktioner som har betydelse för en omkringliggande landsbygd som generellt sett saknar god tillgänglighet till en prioriterad tätort eller staden. Servicenoderna har förutsättningar för funktioner som exempelvis förskola, skola, kyrka, idrottsplats, bygdegård, dagligvaruhandel. Den kommunalt finansierade servicen (förskola och skola) är för sin fortlevnad beroende av att tillräckligt många föräldrar väljer att söka dessa skolor för sina barn. På platserna kan det vara lämpligt med ytterligare servicefunktioner/målpunkter.

För servicenoder ska preciseringarna och avvägningarna för landsbygd tillämpas. Markområden lämpliga för bebyggelse i anslutning till befintlig service bör i första hand reserveras för ytterligare servicefunktioner. Planläggning kan övervägas om det kan möjliggöra större bebyggelsetillskott i anslutning till servicenod. Ny bebyggelse ska placeras och grupperas så att den ansluter till rådande bebyggelsemönster, med inslag av naturliga gröna stråk mellan bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska anpassas till landskap och kulturmiljöer genom val av plats, skala, form, färgsättning och material. Markområden lämpliga för bebyggelse i anslutning till befintlig service bör i förstas hand reserveras för ytterligare servicefunktioner.

Ramstalund ligger längs Riksväg 55, som enligt översiktsplanen är utpekad som kollektivtrafikstråk (Arosstråket) och cykelstråk (Enköpingsstråket). I anslutning till Riksväg 55 finns också ett område reserverat för en ny järnväg mellan Uppsala och Enköping (Arosbanan), samt ett område för att kunna etablera en ny station (Ramsta/Skärfälten).

## Landsbygdsprogram

Enligt landsbygdsprogrammet har kommunen som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. Med utgångspunkt att det ska vara möjligt att bo, verka och leva på landsbygderna är fyra utvecklingsområden prioriterade. Inom dessa områden krävs det särskilda strategier och specifika mål för att Uppsala ska bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. De prioriterade utvecklingsområdena är bostadsbyggande, näringslivsutveckling i ett land/stadperspektiv, service och infrastruktur och lokalt engagemang.

När det gäller bostadsbyggande är det viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Det behövs också många mindre och billiga bostäder eftersom det gynnar boendekedjan och skapar en rotation på bostadsmarknaden. Det har lokalsamhället efterfrågat under en längre tid, framför allt kopplat till bostäder för den äldre generationen. Detta gynnar också både jämlikhet och jämställdhet på landsbygden. För att kunna möta efterfrågan och skapa beredskap för en befolkningsökning är det viktigt att ha tillgång till hyresrätter, bostadsrätter och bostäder som är anpassade för livets alla skeden. På så sätt får fler möjlighet att bo på landsbygden.

## Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

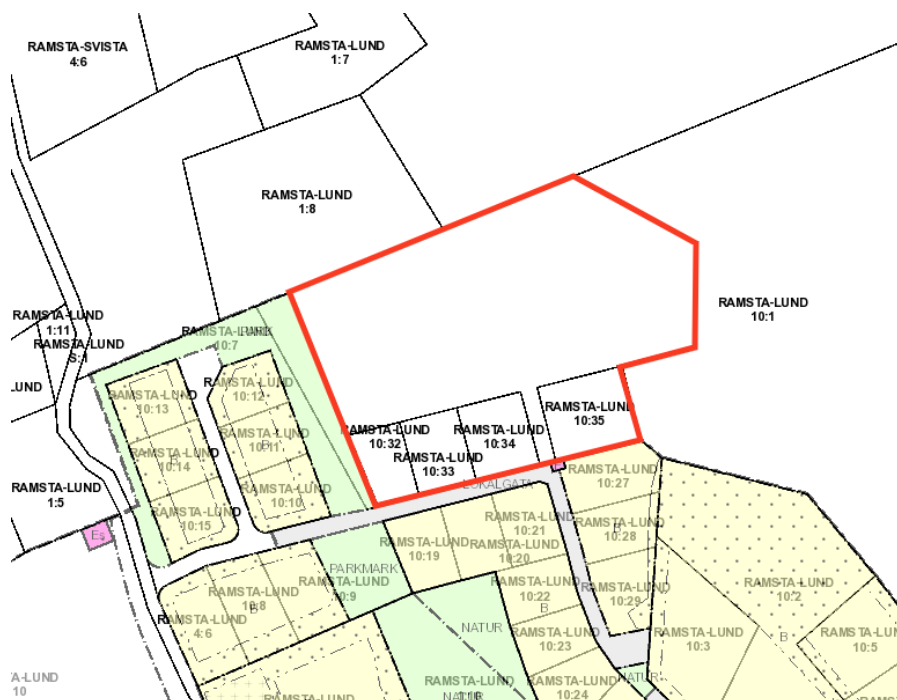


Bild 2 Utdrag ur planmosaik som visar gällande detaljplaner som planområdet angränsar till. Planområdet är markerat med röd linje.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 25 nya bostäder i Ramstalund. Detaljplanen syftar även till att tydliggöra byggerätten för fyra befintliga villafastigheter som idag inte är planlagda. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den anpassas till omgivande villabebyggelse och områdets natur- och terrängförhållanden.

### Planens huvuddrag

Ramstalund utgörs till största delen av villabebyggelse i en och två våningar. Detaljplanen medger att den nya bebyggelsen ska utformas som radhus, parhus eller kedjehus med träfasader i högst två våningar. De fyra befintliga villafastigheterna är utformade med träfasader i en och två våningar. Planen styr att villafastigheterna ska utformas som en- eller tvåbostadshus med träfasader i högst två våningar. Omfattningen av ny och befintlig bebyggelse regleras genom en högsta byggnadsarea.

Detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen utformas i mindre enheter så att gröna släpp och siktlinjer skapas mellan bebyggelsen och skogshöjden i norr. Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan Ramsta Gärdesväg och skogshöjden i norr samt till omgivande naturmarker. Mark som omger den nya bebyggelsen planläggs som naturmark. Planen möjliggör område för lekplats och avfallshämtning.

De nya bostäderna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och landsbygdsprogrammets mål.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Ramstalund, cirka 1,5 mil sydväst om Uppsala längs riksväg 55. Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar. Planområdet avgränsas i söder av Ramsta gärdesväg, i väster av naturmark, i norr av en skogshöjd och i öster av åkermark. Den planerade utbyggnaden sker på privatägd mark inom del av fastigheten Ramsta-Lund 10:1. Villafastigheterna Ramsta-Lund 10:1, Ramsta-Lund 10:32, Ramsta-Lund 10:33, Ramsta-Lund 10:34 och Ramsta-Lund 10:35 ingår i planområdet.

### Allmän områdesbeskrivning

Ramstalund består främst av småhus och närmast väg 55 finns några verksamheter. Söder om Ramstalund ligger en kyrkby med Ramsta kyrka, förskola, skola och bostäder.

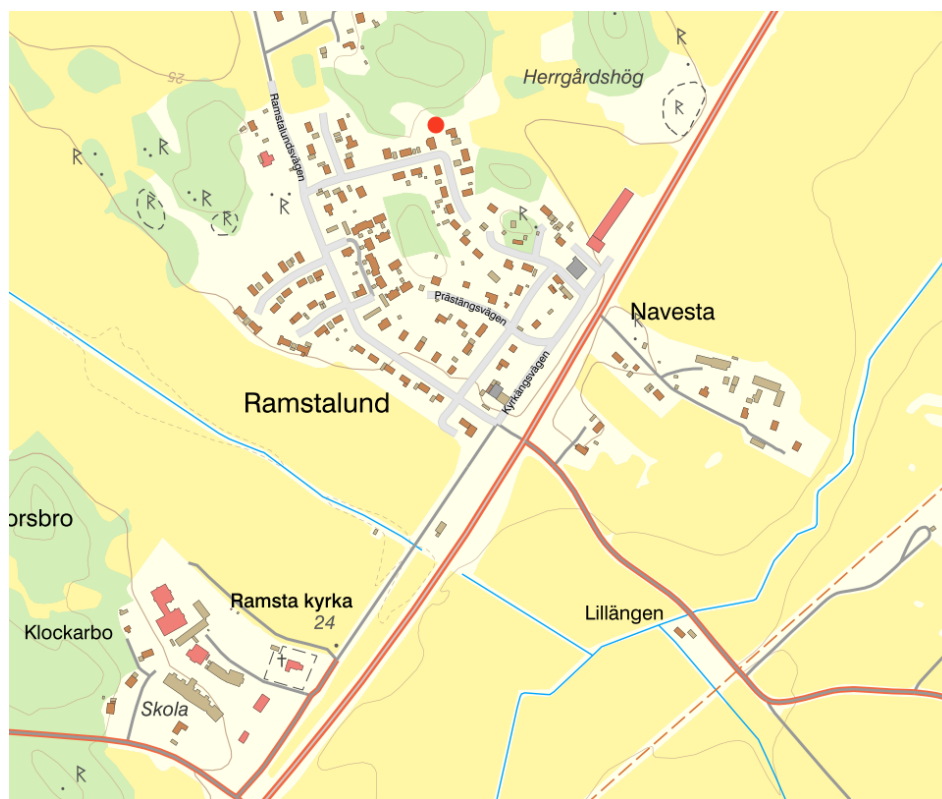


Bild 3 Orienteringskarta över planområdets läge i Ramstalund. Planområdet är markerat med röd prick.





Bild 4 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

## Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Landskapet är ett flackt småbrutet och öppet odlingslandskap. Bebyggelsen i trakten utgörs av ensamgårdar och mindre byar i gamla gårdslägen från järnåldern med betespräglad mark och gårdsgravfält i närheten. Ramstalund ligger i anslutning till några mindre skogshöjder och är till stora delar inbäddad av vegetation omgivet av ett öppet jordbrukslandskap. Kyrkbyn ligger i kanten av det landskapsrum som omger Ramstalund.

Planområdet utgörs idag av en halvöppen obebyggd mark, en del av en skogsklädd höjd och fyra villafastigheter i en och två våningar. Tre av villafastigheterna, Ramsta-Lund 10:1, Ramsta-Lund 10:33 och Ramstalund 10:34 har infarter från Ramsta Gärdesväg och Ramsta-Lund 10:35 har infart via en öppning/passage mellan fastigheten och Ramsta-Lund 10:34. I passagen finns en gångstig som leder österut längs skogskanten och vidare in i skogen.



Bild 5 Vy från Ramsta gärdesväg mot norr. Planområdet ligger i anslutning till skogshöjden i fonden.



Bild 6 Vy från planområdet mot öster. En gångstig ligger i kanten av skogshöjden.



Bild 7 Vy från planområdet mot väster.



Bild 8 Vy från planområdet mot väster. Inom planområdets västra del finns en berghäll.

### **Förändringar**

Detaljplanen reglerar att befintlig och ny bebyggelse utformas i enlighet med omgivande bebyggelse i Ramstalund och anpassas efter områdets natur- och terrängförhållanden.

Den obebyggda halvöppna marken och delar av skogen norr om befintlig villabebyggelse kommer tas i anspråk för ny bebyggelse. Detaljplanen innebär också att tydliggöra bygrätten för fyra befintliga villafastigheter som idag inte är planlagda.

Den nya bebyggelsen ska utformas som radhus, parhus eller kedjehus med träfasader i högst två våningar. Detaljplanen styr att den befintliga villabebyggelsen ska utformas som en- eller tvåbostadshus med träfasader i högst två våningar. Detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen utformas i mindre enheter så att gröna släpp och siktlinjer skapas mellan bebyggelsen och skogshöjden i norr.

Omfattningen av ny bebyggelse regleras genom en högsta byggnadsarea och inom varje byggrätt får max fyra lägenheter uppföras. Inom befintlig villabebyggelse medges en högsta tillåten byggnadsarea på 20 procent per fastighet. Villabebyggelsens byggrätter är anpassade efter natur- och terrängförhållandena. Detaljplanen reglerar att friliggande komplementbyggnader får utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter. I östra delen av planområdet, där byggnader föreslås placeras med långsida i sluttning, styr detaljplanen att sammanbyggda småhus ska varieras med en nedtrappning som följer terrängen.

För de två radhusen i öster skapas en gemensam tillfart mellan byggnaderna. I anslutning till vändplanen möjliggörs ett område för gemensam sophantering. Bestämmelse säkerställer att sophusets tak inte inkräktar på gata och därmed försvårar framkomligheten för avfallshämtning. Utrymmen för gästparkeringar möjliggörs i anslutning till vändplanen och gatans västra del. Ett lekrområde möjliggörs i ett centralt läge i området.

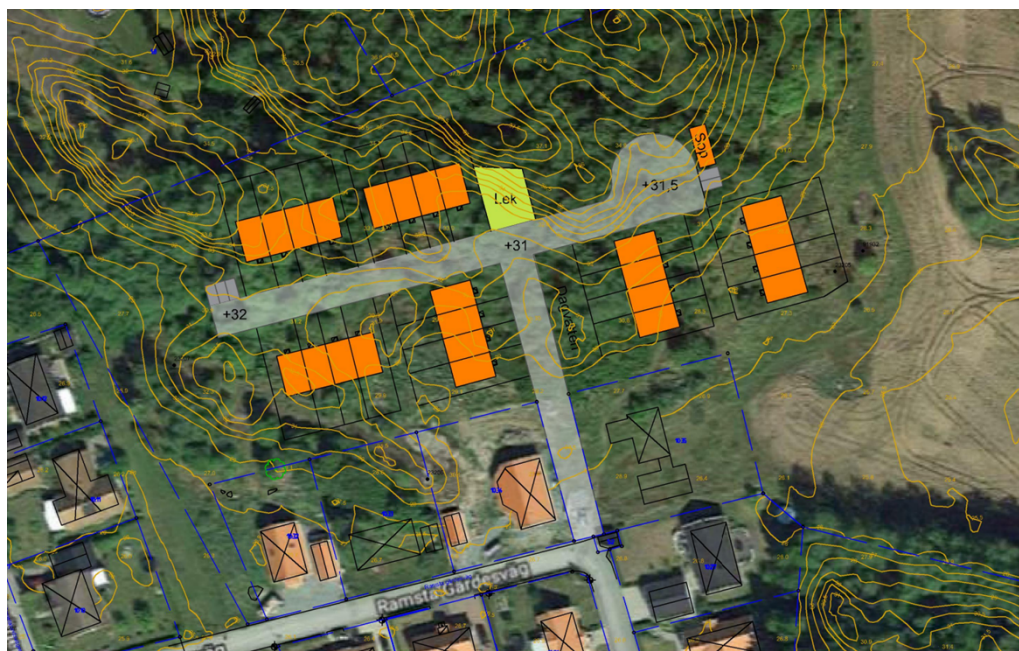


Bild 9 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. Ramböll.

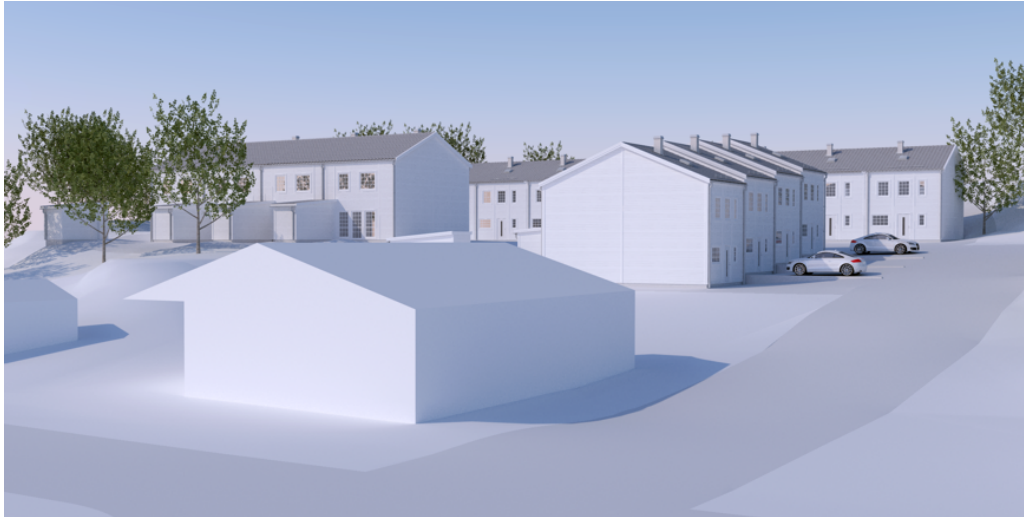


Bild 10 Modellvy från infarten till planområdet mot norr. Den nya bebyggelsen kan utformas som radhus. Maxim Arkitekter AB.



Bild 11 Modellvy från planområdet mot väster. Den nya bebyggelsen kan utformas som radhus. Sammanbyggda småhus varieras med en nedtrappning som följer terrängen. Maxim Arkitekter AB.



Bild 12 Fasadritningar som visar möjlig utformning av radhus i den västra delen av planområdet. Svensk Husproduktion.

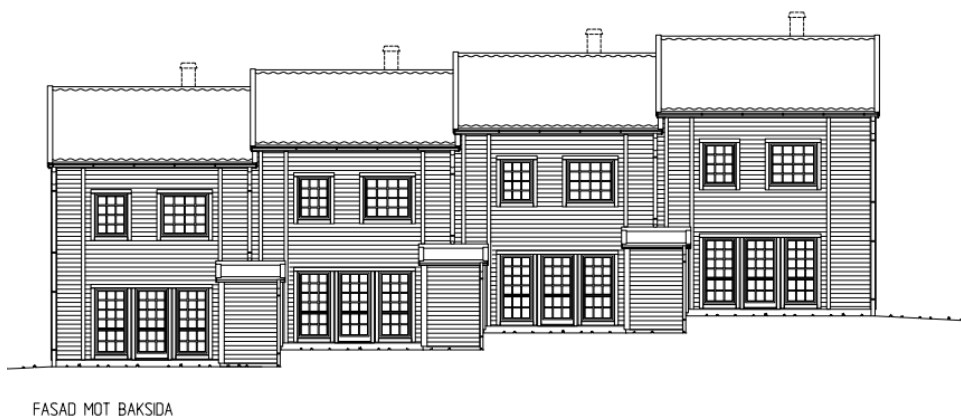
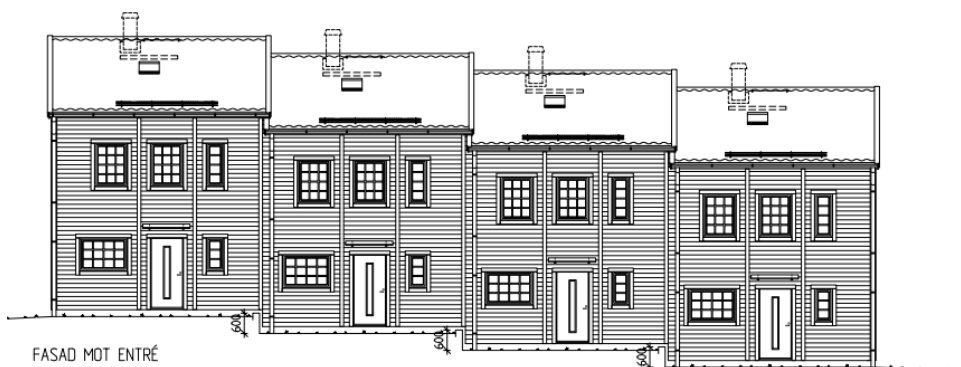


Bild 13 Fasadritningar som visar möjlig utformning av radhus i den östra delen av planområdet. Sammanbyggda småhus varierar med en nedtrappning som följer terrängen. Svensk Husproduktion.



Bild 14 Illustration med sektioner (A-A – D-D). Maxim Arkitekter AB.



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D



Sektion E-E

Bild 15 Sektioner A-A, B-B, C-C, D-D och E-E som visar ett möjligt förslag på utformning av den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Maxim Arkitekter AB.



Bild 16 Förstorad bild av sektion B-B och sektion C-C som visar tomtränns för radhus och tomtränns för villa (Ramsta-Lund 10:35 och Ramsta-Lund 10:34) .Maxim Arkitekter AB.

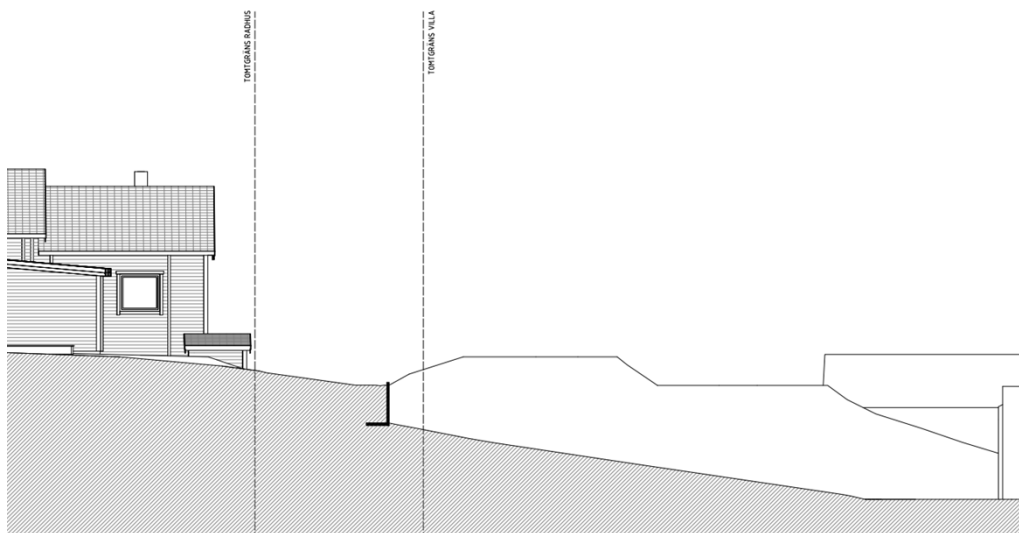


Bild 17 Förstorad bild av sektion D-D som visar tomtränns för radhus och tomtränns för villa (Ramsta-Lund 10:32). Maxim Arkitekter AB.

## Kulturmiljö

Området är i sin helhet rikt på fornlämningar från såväl bronsålder som järnålder. En arkeologisk utredning (Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet) har tagits fram under planarbetet. Ingen fornlämning påträffades vid utredningen och ingen ytterligare rapport kommer därmed att framställas.



## Naturmiljö

Detaljplanen påverkar inte några dokumenterade naturvärden. Den obebyggda marken inom planområdet utgörs av halvöppen mark med träd, vegetationsdungar och öppen gräsmark. I norr övergår marken till ett skogsområde med kuperad terräng. Skogsområdet är ett viktigt rekreativområde för boende i området. Inom planområdet finns en gångstig som leder österut längs skogskanten och vidare in i skogen.

Ett flertal träd, vegetationsdungar och del av befintlig gångstig kommer att behöva tas bort för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan Ramsta gårdsväg och skogshöjden i norr samt till omgivande naturmarker. Del av skogshöjden i norr, mark i väster som ansluter till planlagd parkmark, och mark öster om gatans vändplats planläggs som naturmark. Mellan villabebyggelsen och den nya bebyggelsen, samt öster om infartsvägen planläggs ett område som naturmark. I ett centralt läge i planområdet möjliggörs en lekplats.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Gatustrukturen i Ramstalund består av villagator. Planområdet nås via infarten till Ramstalund, samt via Ramstalundsvägen och Ramsta gårdsväg, där vägen svänger i en tvär kurva söderut. I kurvans ytterkant finns ett sophus som tar i anspråk en del av gatuutrymmet. Tre av de befintliga villafastigheterna (Ramsta-Lund 10:32, 10:33 och 10:34) har sina utfarter direkt mot Ramsta gårdsväg och en av villafastigheterna (Ramsta-Lund 10:35) har sin utfart i utrymmet mellan tomterna, via en grusväg i nordsydlig riktning. Utrymmet mellan villafastigheterna är cirka 7,5- 8 meter.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Det saknas separerade gång- och cykelvägar i Ramstalund. Mellan Ramstalund och Ramsta kyrka finns en gång- och cykelväg längs väg 575.

#### *Kollektivtrafik*

Väg 55 trafikeras av regionbussar mellan Uppsala och Enköping med hög turtäthet. Det tar cirka 50 minuter att resa med buss mellan Uppsala och Ramstalund. Närmaste hållplats finns i anslutning till infarten till Ramstalundsvägen, cirka 800 meter från planområdet.

### Förändringar

#### *Trafikverkets vägplan*

Trafikverket håller på att ta fram en vägplan för väg 55 mellan Örsundsbro och Kvarnbolund, Uppsala. I anslutning till Ramstalund planeras en gång- och cykelbro över väg 55, en pendelparkering samt en förskjuten trevägskorsning.

### *Gatunät*

En ny gata anläggs i utrymmet mellan Ramsta-Lund 10:34 och Ramsta-Lund 10:35 (där den befintliga grusvägen går idag). Gatan utformas i en så kallad *Måsvingegata*, med en T-korsning och vändplan i öster. Gatan kommer att anläggas med en körbana på cirka 5 meter och ett sidoområde på vardera sida om körbanan på cirka 1,5 meter. Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan Ramsta gårdesväg och skogshöjden i norr samt till omgivande naturmarker.

En trafikutredning (Hedenlund Marklösen Konsult AB, 2021-10-29) har gjorts som en del i planarbetet. Beräkning av trafik som ansluter till väg 55 har skett med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Resultat av denna beräkning visar en trafikmängd på cirka 524 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) före utbyggnad och cirka 625 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) efter utbyggnad av området.

### *Parkering*

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas inom kvartersmark. Utrymmen för gästparkeringar möjliggörs i anslutning till vändplanen och gatans västra del.

### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Det ska finnas möjlighet för rörelsehindrade att parkera och angöra inom maximalt 25 meter från varje entré.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## **Sociala frågor**

Ramstalund består huvudsakligen av villabebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen med parhus, radhus eller kedjehus bidrar till ett större utbud av blandade bostadsformer i Ramstalund. En mötesplats i form av en lekplats skapas i ett centralt läge i planområdet.

## **Mark och geoteknik**

Marken inom planområdet består av urberg, sandig morän och en mindre del glaciärra. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.

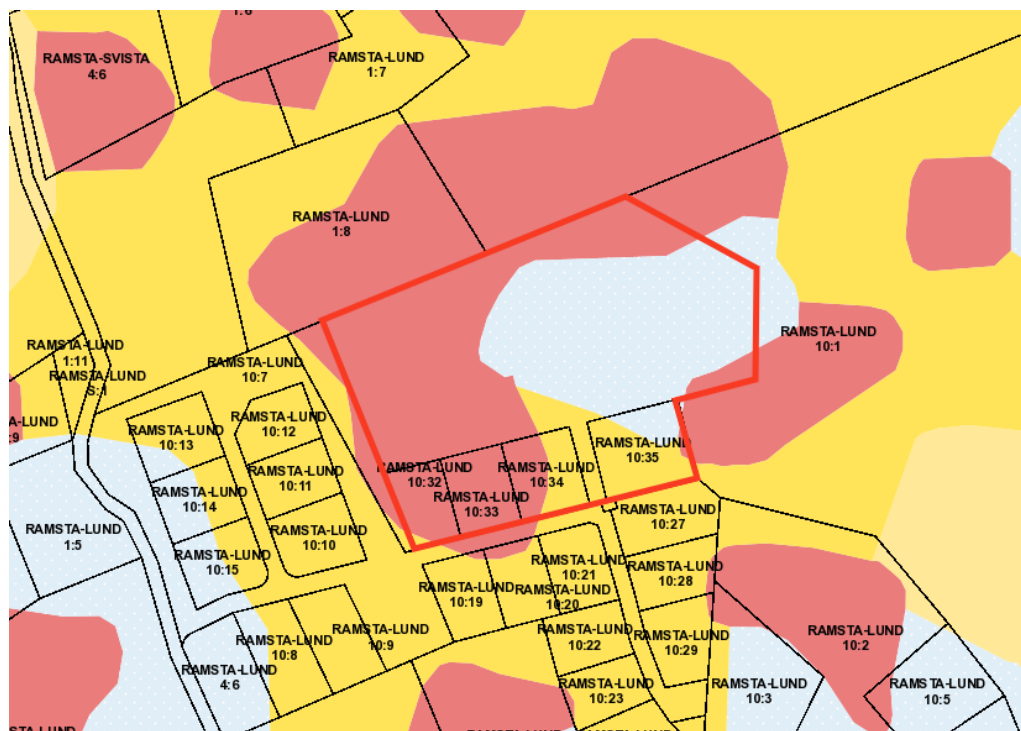


Bild 18 Jordartskarta med planområdet markerat med röd linje. Röd färg visar berg, blå färg morän och gul färg lera.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Grundvatten

Planområdet ligger inom planerat vattenskyddsområde för den vattentäkt som används för Ramstalunds vattenförsörjning. Vid genomförande av planen behöver hänsyn tas till vattentäkten och planområdet bör därför behandlas som att det ligger inom vattenskyddsområde. Blivande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa kan innebära bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner mot Sävarån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Sävaån har klassificerats till måttlig status. Den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att vattenkvaliteten i Sävarån ska förbättras.

En dagvattenutredning (Sweco, 2022-05-13) har tagits fram för dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Dagvattnet förväntas anslutas till kommunalt ledningsnät som enligt topografin bör rinna ut i ett åkerdike på den sydöstra sidan Väg 55. Åkerdiket ansluter sedan till recipienten Sävarån.

Det bedöms finnas goda förutsättningar för dagvattenhantering vid exploatering. Området har inga nämnvärda lägpunkter och påverkas inte av några flöden från

avrinningsområden uppströms. Ytor för fördröjning har lokaliserats och det antas inte finnas några problem att hantera erforderlig fördröjningsvolym (75 m<sup>3</sup>). I det fortsatta arbetet behöver det säkerställas huruvida det är möjligt att infiltrera dagvatten i området till följd av skyddsföreskrifter för Ramstalunds grundvattentäkt. Om det är tillåtet att infiltrera dagvatten rekommenderas att eventuell geoteknisk utredning lägger en borrhpunkt i föreslaget område för infiltration. Det finns två markavvattningsföretag i anslutning till Ramstalund. Flöden från planområdet kommer efter exploatering att påverka ett eller båda dikningsföretagen, men inte förrän efter att det anslutits till Uppsala Vattens ledningsnät.

Enligt Uppsala Vattens checklista ska 20 mm regn på den hårdgjorda/effektiva ytan inom planområdet fördröjas innan det släpps till dagvattenssystemet. Eftersom området är så litet så föreslås det att avrinningen från hela området samlas i en punkt innan det ansluts till dagvattenssystemet. Den största delen av den naturliga avrinningen före exploatering sker från nordväst till sydost. Jordartskartan visar även att den sydöstra delen av området består av sandig morän vilket möjliggör viss infiltration. Det behöver dock säkerställas att infiltration av dagvatten är tillåtet enligt vattenskyddsområdets föreskrifter.

Höjdsättning av området bör utföras så att naturliga flödesvägar och naturlig flödesriktning kan behållas i största möjliga mån. För att kunna fördröja erforderlig fördröjningsvolym på 75 m<sup>3</sup>, föreslås att ett svackdike anläggs längs med den väg som förbinder området med Ramsta Gärdesväg. Vattnets väg till svackdiket behöver utredas i projekteringsskede, men eftersom det är ett litet område bedöms det finnas goda möjligheter till yttlig avrinning. Eventuell husdränering kan komma att behöva kopplas på dagvattenledning i gatan. Efter att vattnet passerat fördröjningsytan leds det via den nya vägen till överenskommen anslutningspunkt i dagvattenssystemet. Placering av anslutningspunkt är ej beslutat och behöver göras i samråd med Uppsala Vatten.

Området mellan villabebyggelsen och den nya bebyggelsen planläggs som naturmark. Inom naturmarken finns möjlighet att säkerställa eventuella tekniska åtgärder som kan behövas för att förhindra avrinning mot villafastigheterna. Området öster om infartsvägen planläggs som naturmark i syfte att bland annat omhänderta markvatten.



Bild 19 Illustration över föreslagen hantering av dagvatten. Bilden visar förslag till ytliga rinnvägar och fördröjning via svackdike.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt bullerkartering från 2017 ligger planområdet inom ekvivalenta ljudnivåer på 40-45 dB.

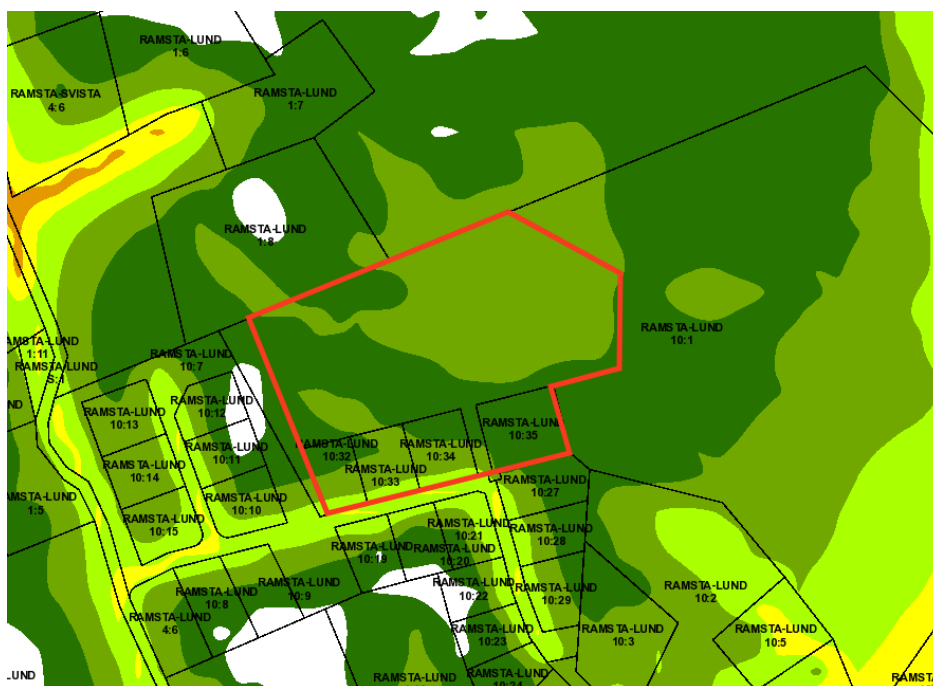


Bild 20 Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning/simulering från 2017. Planområdet är markerat med röd linje.

## Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## Luft

Luftkvaliteten i området är god och uppsatta miljömål uppnås med god marginal.

## Teknisk försörjning

### Vatten, dagvatten och avlopp

Ramstalund har ett lokalt reningsverk, vattenverk och vattentäkt. Utöver befintlig bebyggelse finns det i Ramstalund idag kapacitet att ansluta för cirka 100 bostäder till kommunalt vatten och avlopp.

Den nya bebyggelsen inom planområdet ligger i dagsläget utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger dock innanför verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att både ny och befintlig bebyggelse inom planområdet ingår i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten.

Planområdet som helhet ligger inom planerat vattenskyddsområde för den vattentäkt som idag används för Ramstalunds vattenförsörjning. Vid genomförande av planen behöver hänsyn tas till vattentäkten och planområdet bör därför behandlas som att det ligger inom vattenskyddsområde.

Uppsala Vatten och avfall har gjort en utredning som visar att det finns förutsättningar och kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen till dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Exakt hur planområdet ansluts till allmänt vatten och avlopp utreds när plankarta och fastighetsindelning är klar.

### Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser.

I östra delen av planområdet, i anslutning till vändplanen, möjliggörs ett område för gemensam sophantering. Bestämmelse säkerställer att sophusets tak inte inkräktar på gata och därmed försvårar framkomligheten för avfallshämtning.

### Brand

I planarbetet har en körspårsanalys utförts över infartsvägen till planområdet. I analysen har studerats möjligheten för fyra olika typfordon att passera en befintlig byggnad (sophus), som till viss del ligger i gatan. Efter att ha utfört denna analys kan konstateras att två typfordon kan använda denna korsning. Typfordon LOS (oljebil, sopbil, och likande för distribution till och från bostadsområden) och typfordon LU (ett

fordon som beskriver det utryckningsfordon som har störst utrymmesbehov. Fordonet som beskrivs är stegbil.)

Tillgången till brandvatten i området är dålig och därför är det viktigt att det byggnadstekniska brandskyddet beaktas i det fortsatta planarbetet.

## El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions försörjningsområde. Ingen ny nätstation behövs inom planområdet. Ledningar till planområdet förläggs i gata.

## Värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

## Tele och bredband

IP Only Networks AB och Skanova har nätverk inom eller i nära anslutning till planområdet.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med enskilt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>Gata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gatusektion. Gata möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort som har sitt mål vid gatan.
<b>NATUR<sub>1</sub></b>	<i>Naturområde</i> Bebyggelsen har anpassats till områdets förutsättningar så att mark med brant terräng i norr och mark som gränsar till parkmark (enligt gällande plan) i väster planläggs som naturmark. Området som gränsar till den nya gatans vändplan i öster, planläggs som naturmark i syfte att skapa en allmänt tillgänglig förbindelse mot skogshöjden i norr och naturmarkerna österut. Området mellan villabebyggelsen och den nya bebyggelsen

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

planläggs som naturmark. Inom naturmarken finns möjlighet att säkerställa eventuella tekniska åtgärder som kan behövas för att förhindra avrinning mot villafastigheterna. Området öster om infartsvägen planläggs som naturmark i syfte att bland annat omhänderta markvatten.

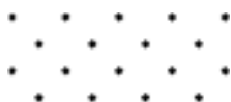
**Kvartersmark****B***Bostäder*

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats****+ 0,0**

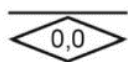
*Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.*

Gatan har projekterats och höjdsatts.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

*Marken får inte förses med byggnad.*

Bestämmelsen reglerar att den nya bebyggelsen utformas i mindre enheter så att gröna släpp och siktlinjer skapas mellan bebyggelsen och skogshöjden i norr, begränsar placering av ny bebyggelse inom branta partier och säkerställer ett byggnadsfritt område på 6 meter mot gata. Villabebyggelsens byggrätter är anpassade efter natur- och terrängförhållandena. I ett centralt läge i området möjliggörs en lekplats.



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Bestämmelsen syftar till att reglera så att byggnadernas höjd passar in i förhållande till omgivande bebyggelse.

**e<sub>1</sub> 0,0**

*Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.*

Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområde.



- e<sub>2</sub> 0,0%** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*  
Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområde.
- e<sub>3</sub>** *Max fyra lägenheter får uppföras.*  
Bestämmelsen begränsar antal lägenheter som får uppföras inom egenskapsområde.
- f<sub>1</sub>** *Endast radhus, parhus och kedjehus.*  
Syftet är att säkerställa att endast parhus, radhus eller kedjehus får uppföras. Ett genomförande av detaljplanen med parhus, radhus eller kedjehus bidrar till ett större utbud av blandade bostadsformer i Ramstalund.
- f<sub>2</sub>** *En- och tvåbostadshus.*  
Syftet är att bevara småhuskaraktären i området.
- f<sub>3</sub>** *Fasad ska utformas i trä.*  
Syftet är att säkerställa att ett sammanhållet uttryck skapas i området.
- f<sub>4</sub>** *Sammanbyggda småhus ska varieras med en nedtrappning som följer terrängen. Högsta nockhöjd är 8,5 meter i förhållande till medelmarknivån vid varje entréplan.*  
Syftet är att byggnad ska anpassas efter terrängen inom område där marken sluttar. Med sammanbyggda småhus menas radhus, parhus eller kedjehus.
- f<sub>5</sub>** *Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader är 4,0 meter.*  
Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader.
- p<sub>1</sub>** *Byggnad ska placeras så att tak inte inkräktar på gata.*  
Syftet är att styra placering av byggnad så att byggnadens tak inte inkräktar på gata och därmed försvårar framkomligheten för avfallshämtning.
- ⌋ ○ Ⓞ** *Utfartsförbud*  
Syftet är att reglera antalet utfarter inom planområdet.

### Administrativa bestämmelser

*Genomförandetiden är 5 år.*

Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

**§1**

*Markreservat för gemensamhetsanläggning.  
Kvartersmark.*

Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar inom området.

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2023. Detaljplanen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter detaljplanens antagande. Därefter kan markarbeten påbörjas.

#### Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att behovet av och efterfrågan på bostäder i området är stort.

#### Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploitören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploitören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Exploitören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats. Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Följande motiv bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

##### *Planområdets läge*

I Ramstalund finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande

bebyggelsen som utgör servicenoden Ramstalund. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Ramstalund, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap.

#### *Vägar*

All gatumark i aktuell detaljplan omfattas av enskilt huvudmannaskap. Gatorna i Ramstalund ingår i ett enskilt vägnät. Infart till Ramstalund sker via den statliga vägen 55.

#### *Natur och park*

All park- och naturmark i Ramstalund är utformade som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

#### *Genomförbarhet/rimlighet*

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där gator, park och natur utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel.

### **Planavtal**

Kommunen och exploatören har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatören betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs huvudsakligen av den privatägda fastigheten Ramsta-Lund 10:1 (del av), samt fyra privatägda villafastigheter; Ramsta-Lund 10:32, Ramsta-Lund 10:33, Ramsta-Lund 10:34 och Ramsta-Lund 10.

### **Gemensamhetsanläggningar**

För områdets förvaltning av gator och grönområden kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för fastigheterna, så som gårdsytor, lek, angöring, sophantering och parkering.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta, samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift.

Mark för gata och natur utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap i detaljplanen. Det är fastighetsägarna i området som har ansvaret för utbyggnaden och driften av allmänna platser. För en ordnad förvaltning av de allmänna platserna bör fastighetsägare inom detaljplanen ansöka om bildande av en samfällighetsförening i vilken driften och underhållet förvaltas alternativt ansluta sig till befintlig samfällighetsförening

Eftersom vägarna inom Ramstalund ingår i gemensamhetsanläggningen, Ramsta-Lund GA:3 som förvaltas av Ramsta samfällighetsförening, kan det vara lämpligt att den nya vägen också inkluderas och förvaltas av Ramsta samfällighetsförening. För att denna fråga ska kunna prövas behöver berörd fastighetsägare ansöka om en lantmäteriförrättning där den nya vägen ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen.

Detaljplanen medför en ökad belastning för gemensamhetsanläggningen, Ramsta-Lund GA:3, i och med ökade byggrätter på del av Ramsta-Lund 10:1. Då fler fastigheter ansluts till befintlig samfällighetsförening så ökar även intäktsunderlaget till samfällighetsföreningen. Det i sig gör också att gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas för att ge fastigheterna ändrade andelstal.

### Servitut och rättigheter

Inom fastigheten Ramsta-Lund 10:1 finns ett antal nyttjanderätter, avtalsservitut och officialservitut vilka listas i fastighetsförteckningen.

De servitut som berörs av den nya planen är.

Avtalsservitut	D201600538051:1.1	Ändamål: väg	Till förmån: för Ramsta-Lund 10:35 Belastar: Ramsta-Lund 10:1
----------------	-------------------	--------------	--

Inom planområdet kan bildande av ytterligare rättigheter bli aktuellt. Exploatören bekostar och ansvarar för att samtliga rättigheter och eventuella ersättningar för upphävande av rättigheter inom planområdet.

### Ledningsrätt

För det allmänna VA-ledningsnätet inom detaljplaneområdet ska det bildas ledningsrätt till förmån för Uppsala Vatten och Avfall AB. Ansökan om detta skickas in till Lantmäterimyndigheten i samband med genomförandet av planen.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

#### *Förutsättningar*

Planområdet utgörs av fastigheterna del av Ramsta-Lund 10:1, Ramsta-Lund 10:32, ramsta-Lund 10:33, Ramsta-Lund 10:34 och Ramsta-lund 10:35.

#### *Förändringar*

Ett genomförande av detaljplanen medför att del av fastigheten Ramsta-Lund 10:1, övergår till att bli kvartersmark för bostäder och allmän plats, gata och natur. Fastigheterna Ramsta-Lund 10:32, Ramsta-Lund 10:33, Ramsta-Lund 10:34 och Ramsta-lund 10:35 övergår till att bli kvartersmark för bostäder.

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet på initiativ av fastighetsägaren.

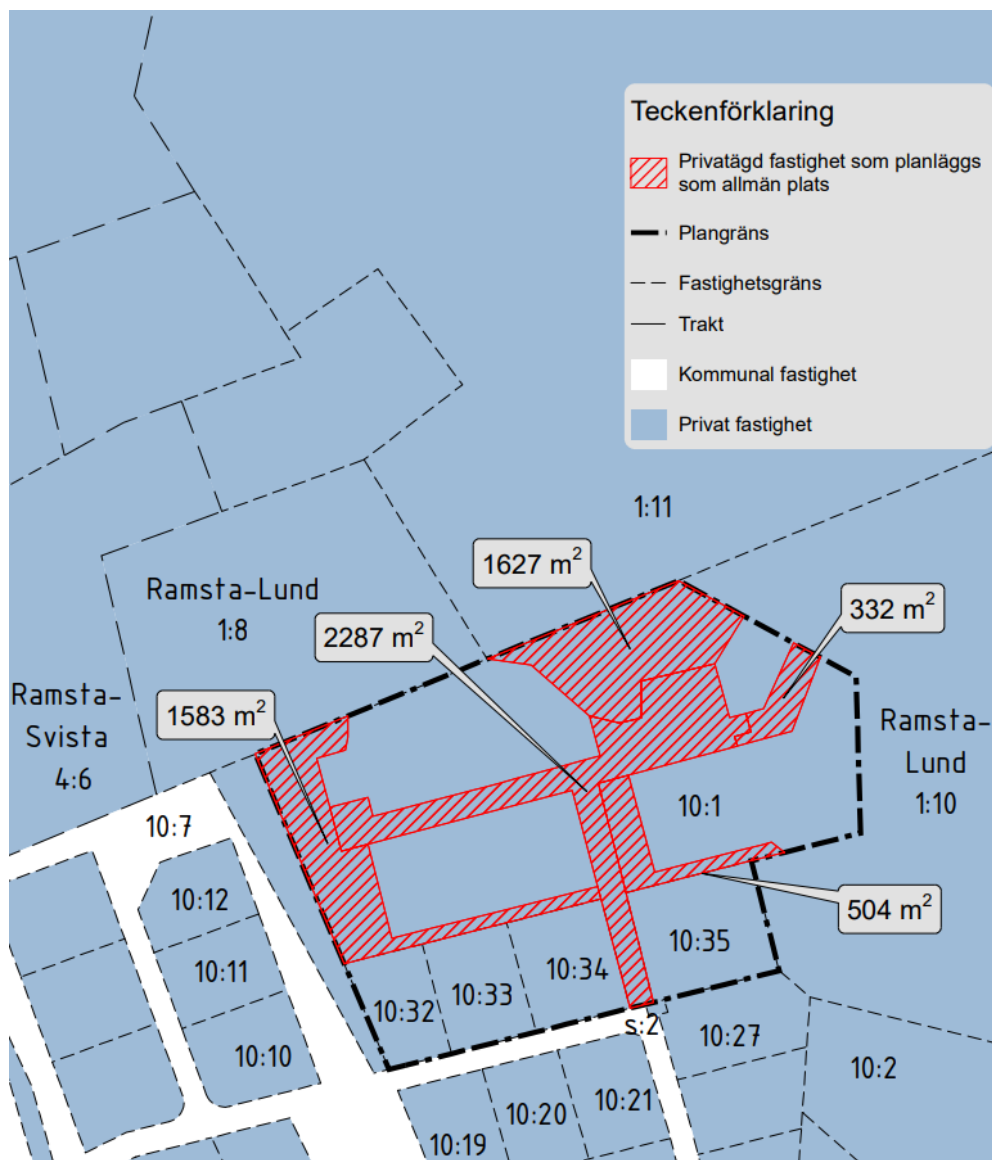


Bild 21 Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning.

## Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## Bygglov

Avgifterna för bygglov består av bygglovsavgiften, avgift för nybyggnadskarta, utstakning, samt lägeskontroll och debiteras sökande enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

## Fastighetsbildning

Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa vid tillfället och betalas av exploatören.

## Anslutningsavgifter vatten och avlopp

För utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen ska anslutningsavgift erläggas enligt gällande taxa. Ledningsnätet byggs ut av Uppsala Vatten. Exploatören ansvarar för att samordning sker med VA-huvudmannen.

Uppsala Vatten kommer att föreslå kommunfullmäktige en utökning av verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten för den nya bebyggelsen respektive utökning av verksamhetsområde för dagvatten för den befintliga bebyggelsen inom planområdet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter kommer en mer detaljerad projektering göras för att utreda hur anslutningen ska ske.

Utanför planområdet kommer en dagvattendamm att anläggas som ska ingå i den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och därmed bekostas av denna.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

## Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Skanova
- IP-Only Networks AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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 byggtiden.

## **Planens konsekvenser**

### **Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§**

Detaljplanen avser möjliggöra ett mindre tillskott av nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse, samt tydliggör byggrätten för några befintliga villafastigheter som idag inte är planlagda. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och kan inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller ha betydelse för andra planers miljöeffekter.

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den anpassas till omgivande villabebyggelse och områdets natur- och terrängförhållanden. Det finns inga kända miljöproblem på platsen i form av till exempel kända markföroreningar. Planområdet bedöms inte påverkas av någon buller- eller luftproblematik. För att säkerställa en god dagvattenhantering har det under framtagandet av detaljplanen tagits fram en dagvattenutredning.

### **Bedömning av miljökonsekvenser**

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

### **Undersökningssamråd**

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet för detaljplanen.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens antagande.

## Landskapsbild

Tillskottet av ny bebyggelse i planen innebär en lokal påverkan på landskapsbilden och en marginell påverkan sett utifrån det öppna landskapet.

Planen innebär att naturmark norr om befintlig bebyggelse övergår till bostadsområde. I planen regleras bebyggelsens omfattning, skala och placering för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende som finns i området.

Planen reglerar att den nya bebyggelsen utformas i mindre enheter så att gröna släpp skapas mellan byggnaderna. De gröna släppen skapar öppningar inom bebyggelsen och siktlinjer mot skogshöjden i norr.

## Kulturmiljö

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

## Naturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljön, och det finns inga utpekade naturvärden. Den nya bebyggelsen anpassas till områdets terrängförhållanden.

En utbyggnad av området kommer att leda till att en del naturmark omvandlas till bostadsområde. För att åstadkomma en god anpassning till omgivande terrängförhållanden och redan planlagd naturmark/parkmark, planläggs del av skogshöjden i norr och mark i väster till naturmark. I anslutning till gatans vändplan i öster planläggs ett område som naturmark för att skapa tillgänglig förbindelse mot skogshöjden och omgivande naturmarker. Området mellan villabebyggelsen och den nya bebyggelsen planläggs som naturmark. Inom naturmarken finns möjlighet att säkerställa eventuella tekniska åtgärder som kan behövas för att förhindra avrinning mot villafastigheterna. Området öster om infartsvägen planläggs som naturmark i syfte att bland annat omhänderta markvatten.

## Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

I Ramstalund finns god tillgång på natur- och parkmark. Den nya gatan utformas som allmän plats och därmed skapas en allmänt tillgänglig förbindelse mellan Ramsta Gärdesväg och skogshöjden i norr samt till omgivande naturmarker.

## Mark och vatten

Planområdet ligger inom planerat vattenskyddsområde för den vattentäkt som används för Ramstalunds vattenförsörjning enligt 7 kapitlet miljöbalken. Vid genomförande av planen behöver hänsyn tas till vattentäkten och planområdet bör därför behandlas som att det ligger inom vattenskyddsområde. Blivande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken för recipienten Sävarån. Generellt sett bidrar ett småhusområde till en liten föroreningsbelastning. Ett



genomförande av detaljplanen innebär fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark, och bedöms inte leda till negativ påverkan på mark eller vatten.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan av mark och vatten.

## **Resurshushållning**

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på resurshushållningen då planområdet är beläget i en befintlig bebyggelsegrupp inom servicenoden Ramstalund, med goda kommunikationer, samt eftersom bebyggelsen uppförs på en plats där det redan finns infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp. Detta innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på omgivningen. Omgivningen bedöms inte ha negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen. Inga samlade effekter bedöms uppstå med avseende på buller, luft, trafik med mera.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

### **Tillgänglighet**

Närheten till kollektivtrafik ger hög tillgänglighet till området. Ett utvecklat gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik gör det möjligt för alla att röra sig tryggt och säkert mellan bostad, skola och övriga målpunkter inom Ramstalund.

Den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till terrängen. Den nya gatan, via vändplanen i öster, ansluter till skogshöjden och omgivande naturmarker.

### **Barnperspektiv**

I Ramstalund finns förskola och skola (årskurs 1–6), vilket gör det möjligt för fler barn att gå i förskola/skola nära sina hem.

I Ramstalund finns två lekplatser. I ett centralt läge i planområdet möjliggörs en lekplats.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen är ett led i att utveckla servicenoden Ramstalund som pekas ut i översiktsplanen.

## 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 inga riksintressen.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävarån, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt utförd dagvattenutredning kan dagvatten hanteras inom planområdet så att MKN för Sävarån inte bedöms riskeras av exploateringen. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom det ligger inom planerat vattenskyddsområde för den vattentäkt som används för Ramstalunds vattenförsörjning. Vid genomförande av planen behöver hänsyn tas till vattentäkten och planområdet bör därför behandlas som att det ligger inom vattenskyddsområde. Blivande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Veddevik Invest AB.

Medverkande konsulter i arbetet med underlag till detaljplanen har varit Ramböll (illustrationsplan), Maxim Arkitekter AB (sektioner), övriga illustrationer (Svensk Husproduktion AB), Upplandsmuseet (arkeologitredning), Sweco (dagvattenutredning) och Hedenlund Marklösen Konsult AB (trafikutredning).

Planhandlingen har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Kristofer Sundqvist, mark och exploateringsingenjör  
Lena Mattson, plantekniker  
Björn Sjulgård, bygglovsarkitekt  
Shirin Khalil och Natalie James, trafikplanerare

Planhandlingarna har korrekturlästs av Andreas af Trolle, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala i 2022-08-08

Johan Nilsson  
planchef

Marie-Louise Elfström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-09-19
- granskning 2019-09-19