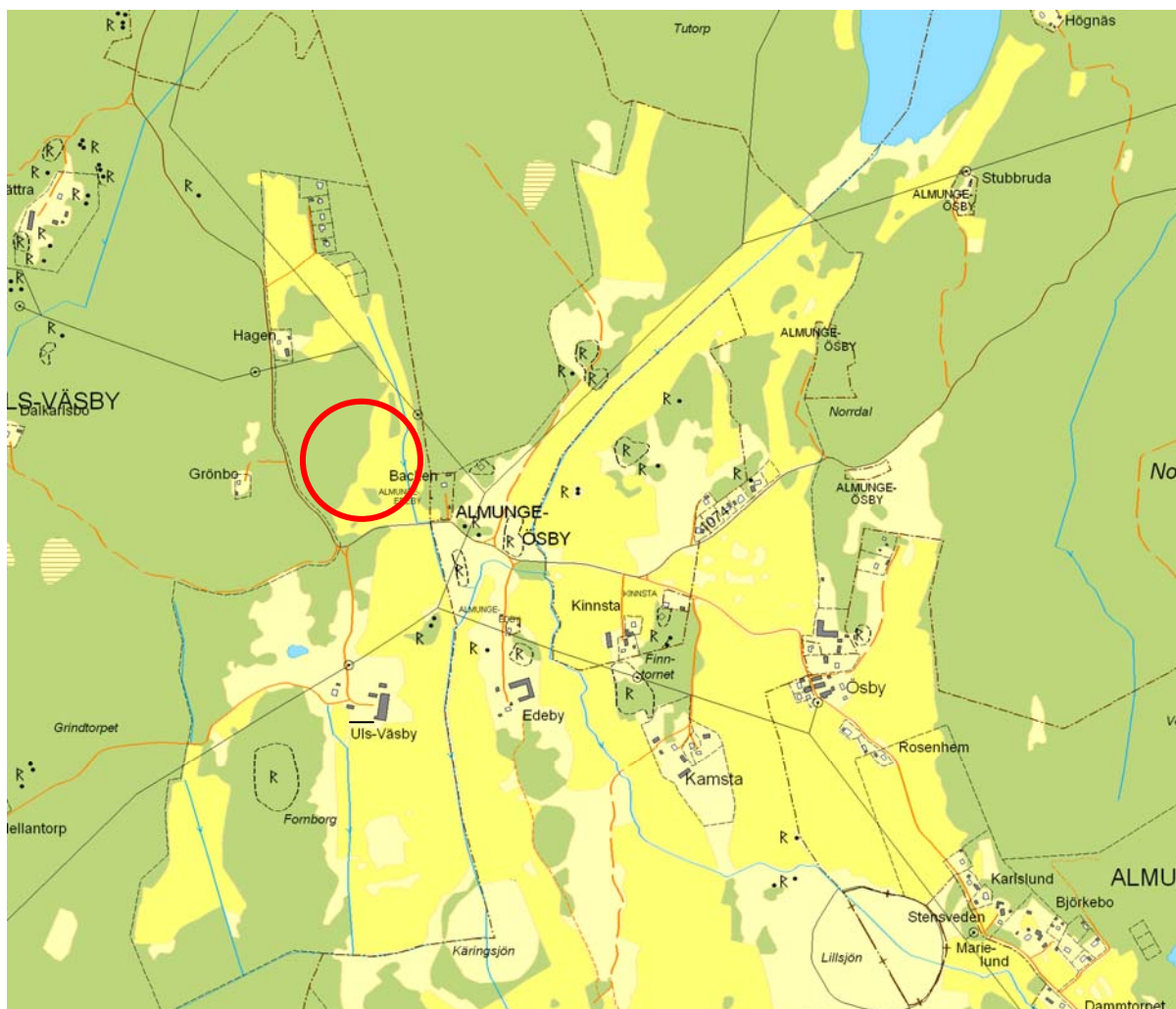


Diarienummer:  
2004/20076

# Detaljplan för del av Uls-Väsby 1:5 Uppsala kommun



**LAGA KRAFT 2011-04-01**



Handläggare: Owe Gustafsson

UPPSALA KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
Postadress: 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 - 727 46 45  
owe.gustafsson@ uppsala.se

Telefon: vx 018 – 727 00 00  
Fax: 018 – 727 46 61  
E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
Hemsida: [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

# PLANBESKRIVNING

---

## HANDLINGAR

### Utställningshandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### Övriga handlingar:

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning.

Fastighetsförteckning\*.

Geoteknik, Del av Uls-Väsby 1:5, Uppsala PM Geoteknik, Geoprojektering konsult i Uppsala AB, Göran Jonsson, 2008-11-22.

Grundvattenutredning, VA-hantering för Uls-Väsby Bedömning inför detaljplanering, WRS, Marika Palmer Rivera, 2008-10-20.

VA-utredning, Grundvattentillgång för småhusbebyggelse på del av Uls-Väsby 1:5, Aquater, Bo Olofsson, 2008-10-15.

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som 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. Medverkande konsult har varit Tengbom A5.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tengbom A5 och tekniska utredningar har gjorts av Geoprojektering konsult i Uppsala AB, WRS och Aquater.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för 16 villor i ett naturnära läge, där de boende ges möjlighet att få tillgång till stallplats och ridanläggningar genom avtal med Uls-Väsby stuteri, ca 500 m från planområdet, i en "livsstilsby".



*Vy mot Uls Väsby stuteri från planområdets sydöstra hörn.*

## MILJÖBALKEN

### **MB 3, 4 och 5 kap**

Hela området ingår i riksintresset för naturvården, MB 3 kap.

### **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.

#### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för småhusbebyggelse på del av Uls-Väsby 1:5 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen har den 24 juni 2009 bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **MB övriga kap**

Åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd, särskild hänsyn tas till detta i planens utformning.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen för orter och landsbygd antagen av Kommunfullmäktige år 2006 anger att stråket öster om Uppsala utmed väg 282 ska förberedas för bebyggelseexpansion, och fördjupad översiktsplan bör upprättas. Planområdet ligger strax söder om detta stråk.

Området berörs av grönt kärnområde nr 25, Ulsbygden, dvs område som kommunen bedömer innehålla höga värden för biologisk mångfald och/eller friluftsliv. Hela detaljplaneområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde, U34, Uls-Väsby, karaktäriserat av en odlingsbygd med fornlämningar från bronsålder.

### **Gällande detaljplaner**

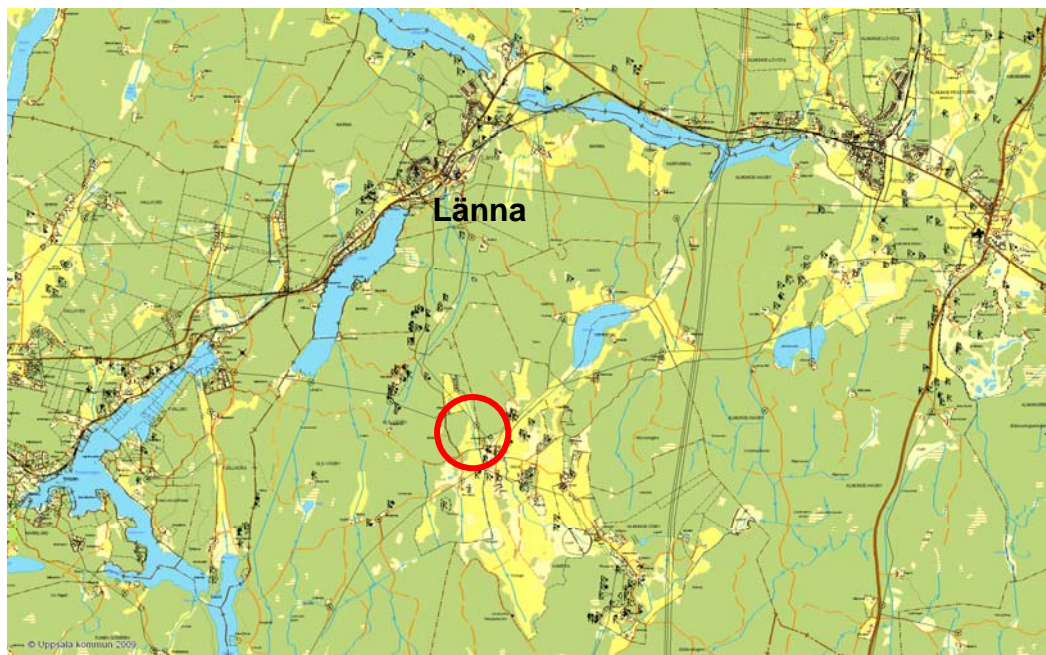
Området berörs inte av några detaljplaner.

## **OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Plandata**

#### **Geografiskt läge**

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Länna, öster om Uppsala, och omfattar obebyggd ängsmark. I norr gränsar planen till ytterligare obebyggd ängsmark, i väster till skogsområde, i söder till väg 1074 och i öster till dike.





## Areal

Planområdet omfattar ca 4 ha.

## Markägoförhållanden

Uls-Väsby 1:5 ägs av enskild markägare.

## Planförfarande

Planförslaget genomförs med normalt förfarande baserat på ett program för Uls-Väsby 1:5 godkänt av Byggnadsnämnden i juni 2007.

Ärendet har mot bakgrund av Länsstyrelsens avrådan vilat i avvaktan på ett avgörande avseende ett omprövat influensområde för buller kring Arlanda flygplats. Bedömning om nytt influensområde togs av Luftfartsstyrelsen 2007-05-25, som innebär att planområdet ej längre berörs.

I samrådsredogörelsen för programmet anges följande riktlinjer för det fortsatta detaljplanarbetet:

- Vidare utredning av en långsiktigt hållbar VA-situationen med vattentillgång och system och läge för avloppshantering ska ske.
- Terränganpassningen ska prövas noggrant.
- En utformning och färgsättning av byggnaderna som harmonierar med landskapet skall eftersträvas.
- Påverkan på den närmaste omgivningen ska studeras.
- Tillkommande bebyggelse och planteringar får inte inskränka sikten på vägen.
- Exploateringen sker helt i enskild regi.

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Länna, öster om Uppsala, i en utpräglad jordbruksbygd. Planområdet omfattar obebyggd ängsmark, ca 500 meter norr om Uls-Väsby stuteri.



*Planområdet sett från sydöstra hörnet. Diket går till höger i bild.*

Planområdet avgränsas i öster av relativt plan ängsmark med åkerholmar och odlingsrösen och i väster av starkt kuperad fastmark med morän och berg. Parallellt och öster om planområdet ligger ett dike som avvattnas från norr.

Områdets omgivning är gles bebyggd och planområdet ingår i Centrala Ulsbygdens odlingslandskap. Detta innefattar en stor mängd betade hag- och ängsbacksmarker samt delvis lövdominerade back- och brynpartier. På dessa marker kan man anta att betesgången har mycket lång kontinuitet, kanske ända från vikingatid. Andra delar är mer hagartade eller med täta trädgrupper på blockrika backpartier.

Planområdet ligger ca 500 meter norr om Uls-Väsby stuteri. Dess verksamhet består av ett stuteri inriktat på avel, uppfödning och träning av hästar samt uppfödning av nötboskap. Antalet hästar uppgår till ca 30-40 st.

## Naturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet består i huvudsak av öppen jordbruksmark, med två skogsbevuxna åkerholmar och odlingsrösen. I väster höjer sig marken i en morän- och blockrik backe med berg i dagen. Brynzonerna utmed åkerholmarna karaktäriserar stora delar av planområdet. Parallellt med och öster om planområdet finns ett grävt dike utan vegetation i lågpunkten.



1. Vy mot åkerholme (se landskapsanalys nedan).

Moränmarkerna i väster är relativt rik- och storblockig och har tunna jordlager. Några markanta förkastningsbranter finns där den röda graniten exponeras. Det finns gott om hållar och på de högre partierna breder en hållmarkstallskog ut sig. Backen har tidigare betats som bl.a. ett "ekskelett" vittnar om. Backen har till relativt nyligen hyst en grangeneration som nu är avverkad. Gränsen mot vallen är tydligt markerad som bitvis förstärks med ett backdike. På vissa partier finns



upplagd odlingssten. Brynet är inte speciellt utvecklat men det finns inslag av slån, nypon och vissa lövträd.

Tre odlingsrösen ligger inom planområdet. Två är belägna ute i åkermarken och är idag omgivna av en vall. Den längst i öster är helt utan vegetation. På den andra växer några äldre solitärbjörkar. Den tredje ligger mot vägen i väster och är övervuxen med aspsly.



2. Odlingsröse (se landskapsanalys ovan).



3. Vy från åkerholme mot rasbrant (se landskapsanalys ovan).

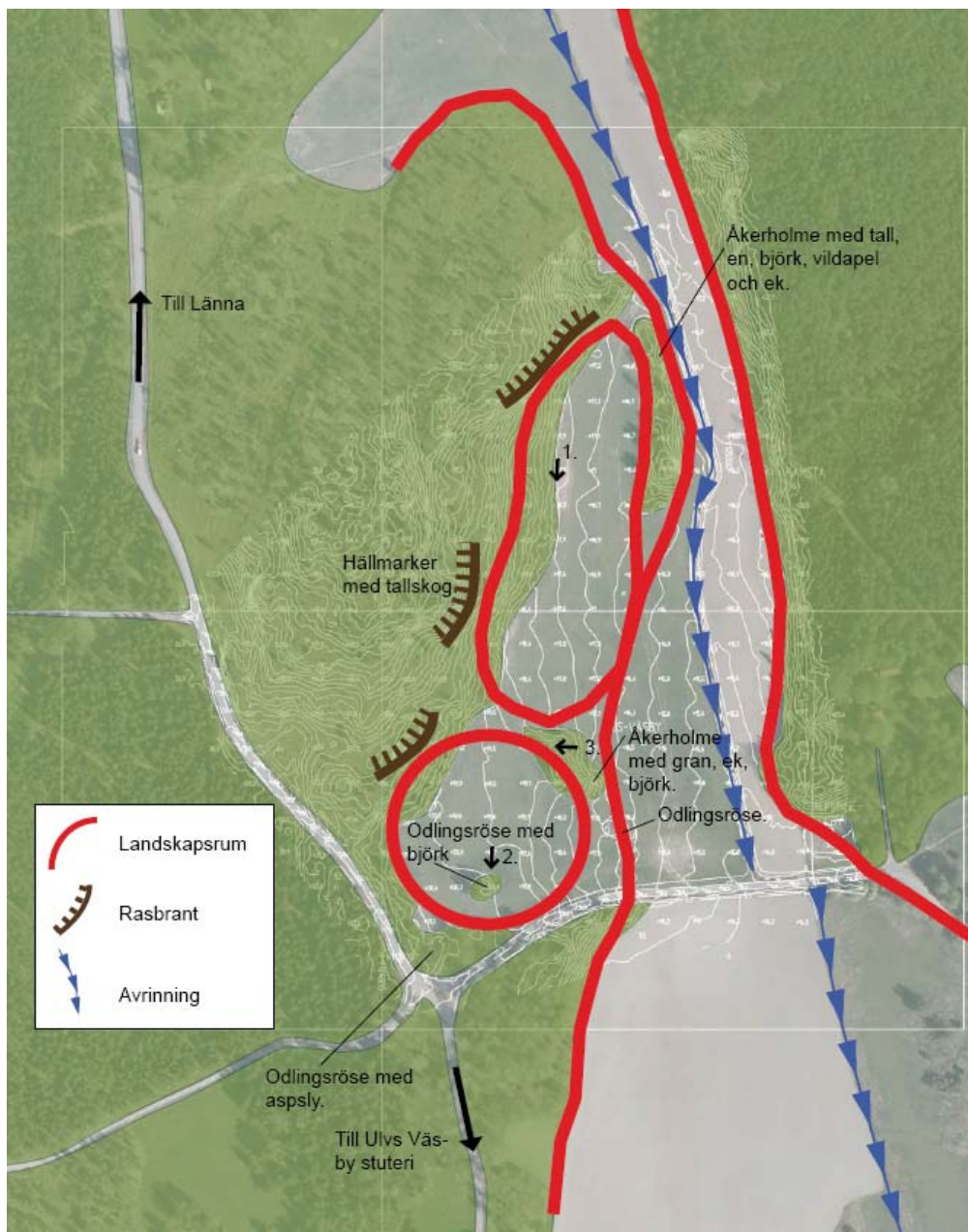
Inom området ligger två karaktärsfulla och för landskapsupplevelsen värdefulla åkerholmar. Den i söder är kuperad, blockig och där växer ett antal större björkar, ekar och granar. Den norra åkerholmen domineras av hållar och tunna jordlager med tallar, ekar, enar, björk och vildapel.

Hela området ingår i riksintresset för naturvården. Inga nyckelbiotoper finns registrerade inom området.

Det stora landskapsrummet består av ett öppet landskapsrum som breder ut sig i söder från den aktuella platsen. Det fortsätter längs lågpunktlinjen (diket) norrut för att återigen vidga sig norr om planområdet.

Landskapsrummet inom området avgränsas av relativt branta morän- och bergssidor och två åkerholmar. Gränsen mellan skogs-/betesmark och åker är tydlig. Marken sluttar långsamt ned mot diket där vattnet rinner åt söder.

Två mindre landskapsrum avgränsas av den blockrika moränen med dess hållmarker i väster och områdets åkerholmar.



Illustration, landskapsanalys. Siffrorna med pilar visar var fotografierna är tagna.



## **Förändringar**

Stor hänsyn tas till landskapsrummet och de karaktärsfulla element som åkerholmar och odlingsrösen utgör, och planförslaget utformas utifrån detta.

<sup>n</sup><sub>1</sub>

Markhöjderna får inte ändras inom de områden som i planområdet utgör gemensamma ytor. Dessa innefattar åkerholmar, ängsområde i öster, samt del av berg i väster. Detta då naturvärdena är höga och schaktning eller fyllning av mark skulle påverka upplevelsevärdena negativt.

## **Det generella biotopskyddet och åkerholmar**

### **Förutsättningar**

Åkerholmar, under 0,5 ha, som omges av åkermark eller kultiverad betesmark, omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken (7 kap.11 §). Detta innebär att det inte är tillåtet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper.

Inom planområdet finns två områden med åkerholmar. Ett område i den norra delen av planen och ett andra område i den södra delen av planen.

## **Förändringar**

Åkerholmarna påverkas inte av exploateringen. Föreslagen bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av landskapet, men innebära en begränsad påverkan på åkerholmarna. Bebyggelsen förläggs bakom åkerholmarna sett från det öppna landskapsrummet, och tomterna läggs utanför åkerholmarna.

natur

Planen är utformad med ett sammanhängande markparti i den östra delen där kontakt mellan åkerholmarna finns. De öppna markerna med åkerholmarna ska fortsatt hållas öppna. På plankartan införs planegenskap natur; mark ska skötas på sådant sätt att den hålls öppen. På detta sätt säkerställer planen att ett öppet och ljus åkerlandskap bibehålls.

## **Kulturmiljö**

### **Förutsättningar**

Hela detaljplaneområdet ingår i kommunalt kulturmiljöområde, U34, Ulvs-Väsby, karaktäriserat av en odlingsbygd med fornlämningar från bronsålder och järnålder. Planområdets öppna odlingsmark gränsar i öster mot Kinnsta-Edeby och dess fornlämningsbild med järnåldersgravar.

Fornlämningar finns registrerade i grannskapet. RAÄ:s Fornlämningsinformation, FMIS redovisar inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **Förändringar**

Den planerade bebyggelsen medför en genomgripande förändring av den aktuella marken. Synintrycket blir annorlunda när den öppna jordbruksmarken tas i anspråk som tomtmark och allmänna ytor för bostädernas behov. Bebyggelsen infogas mellan åkerholmar och skogsbyn, bortom diket och det stora landskapsrummet, för att minska påverkan på det öppna landskapet.

## Bebyggelse & gestaltning

### Förutsättningar

Planområdet är obebyggt men enstaka villor finns norr och öster om området, och en del gårdar finns i omgivningarna.



Illustration över planerad bebyggelse. (Illustration utförd av Tengbom A5)



Sektion genom ny bebyggelse och gata. (sektion vid pilar på illustration)

## Förändringar

f<sub>1</sub>  
f<sub>2</sub>

Planen syftar till att föreslagen bebyggelse ska ta hänsyn till markens givna topografi och befintlig vegetation. Planen förslår 16 småhustomter för villabebyggelse. Huvudbyggnaden får uppföras i två plan. Byggnaderna skall utföras och färgsättas med respekt för den lantliga miljön. Byggnaders fasad skall utföras med träpanel. Huvudbyggnad ska ha sadeltak eller mansardtak med tegelröda takpannor.

p<sub>1</sub>

Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från gata och minst 4,5 meter från annan tomtgräns. Förstukvist och burspråk med största djup 1,5 meter och största bredd 4,0 meter får placeras på förgårdsmark. Uthus/garage skall placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,0 meter från tomtgräns.

Högsta byggnadshöjd är 6 meter, med totalhöjd 8 meter, och högsta takvinkel är 38 grader, vilket möjliggör mansardtak och påbjuder förhöjt väggliv för de som väljer annat än enplanshus.

e<sub>2</sub>  
a<sub>1</sub>

Lantliga miljöer präglas av att det finns flera komplementbyggnader på en tomt, vilket planen påbjuder, genom att lovfrött medge växthus på 15 kvm utöver lagstadgade friggebodar. Tomterna är i storlek minst 1200 kvm.

## Offentlig och kommersiell service

Ett grundutbud av kommunal service, lågstadieskola, förskola, och bibliotek finns i Länna. Dagligvarubutik saknas men en bensinstation finns med ett bas-sortiment av livsmedel.

## Friytor, friluftsliv

### Förutsättningar

Trakten har god tillgång på skogsmark och öppna områden som är tillgängliga för allmänheten med stöd av allemansrätten.

## Förändringar

g<sub>3</sub>

Planerad bebyggelse påverkar knappast förutsättningarna för friluftslivet eller växt- och djurliv i trakten. Området närmast diket ligger utanför planområdet. Detta möjliggör att man kan gå utmed diket i det stora landskapsrummet och på så vis röra sig obehindrat i områdets naturmarker. Mark finns reserverad för gemensamma vistelseytor inom planen. Fria områden inom planen sköts samfällt.

## Mark och geoteknik

### Geoteknik

### Förutsättningar

Planområdet utgörs i öster av ängsmark. I väster av fastmark, morän och berg. Den västra delen är kuperad och utgörs till stor del av berg i dagen eller ytnära berg. Parallellt och öster om planerad fastighetsgräns ligger ett dike som avvattnas från norr.



Höjdskillnaden inom planområdet uppgår till 7 meter. Markytan inom ängsmarksområdet är relativt plan. Inom fastmarkspartiet i väster är marken sluttande ned mot ängspartiet, och höjdskillnaden uppgår till 4 meter.



*Flygfoto över området med befintliga höjdskillnader.  
(höjdkurvor per 0,5 meter på denna bild)*

### **Förändringar**

Geotekniken och höjdskillnaderna inom området har medverkat till att påverka planförslagets utformning. Området närmast diket planläggs inte för bostäder.

### **Vattentillgång**

#### **Förutsättningar**

En särskild utredning för vattentillgången inom området har påvisat att förekomsten av grundvatten är tämligen litet inom området men bättre söder om planområdet. Risk för salt grundvatten finns. Dock är möjligheterna sammantaget goda att försörja området med vatten av god kvalitet, förutsatt att vattenförande strukturer påträffas vid borrning. Detta är en förutsättning för planen och som ett led i planläggningen utreds vattentillgången via provborrning.

### **Förändringar**

Vattentäkt anordnas söder om planområdet, detta regleras med gemensamhetsanläggning och avtal.

## **Trafik och trafiksäkerhet**

### **Förutsättningar**

Planområdet gränsar till allmän väg nr 1074. Trafikflödet är litet, ca 150 fordon per medeldygn. Den planerade bebyggelsen ger ett litet tillskott av trafik som väl ryms på befintlig väg.

### **Förändringar**

Den planerade lokalgatan inom planområdet har en angöring i söder till den allmänna vägen. Lokalgatan utformas lätt slingrande med diken på vardera sida, inbjuder till låg hastighet och ägs gemensamt av de boende. Gatan ska fungera som gemensam trafikyta för alla trafikantslag, på de gåendes villkor.

En angöring till va- och sopenläggningen i sydöstra hörnet av planområdet föreslås parallellt, men indraget från den allmänna vägen.

## **Kollektivtrafik och skolvägar**

### **Förutsättningar**

Avståndet till Länna och till anslutning med väg 282, Almungevägen, är ca 3 km. Närmast belägna hållplats för bussförbindelse med staden finns i Länna. Den allmänna vägen 1074 trafikeras av skolskjutsar som är tillgängliga även för allmänheten

### **Förändringar**

Plats för en hållplats/väntyta för skolbussen finns i anslutning till va-anläggningen i planområdets sydöstra del.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

Trafikmängderna på omkringliggande vägar är mycket små och marken i området är inte vibrationskänslig. Trafiken bedöms inte ge upphov till störningar som överskrider rekommenderade riktvärden för trafikbuller, vibrationer eller luftmiljö.

Avståndet till hästhållningen på Uls-Väsby är ca 500 meter som bedöms vara tillräckligt ur allergihänseende.

Områdets berg betraktas som normalradonmark och byggnationen ska ha ett radonskyddande utförande vilket ska beaktas vid projekteringen.

Någon översvämningsrisk bedöms inte finnas. Diket har enligt uppgift inte svämmat över under de senaste 32 åren. Närmaste bostadsfastighet är förlagt ca 30 meter väster om diket.

Planen har utformats med hänsyn till den skredrisk som finns. Skredrisk uppkommer om markuppfyllnad sker ca 20 meter närmast diket. Planområdets gräns ligger som närmast 10 meter från diket, och gränsen för närmaste tillkommande bostadsfastighet finns ca 30 meter från diket.

<sup>n</sup><sub>1</sub> Skredrisken har också påverkat planbestämmelsen avseende att markhöjderna inte får ändras inom de områden som i planområdet utgör gemensamma ytor.

### **Förändringar**

<sup>p</sup><sub>2</sub> Va-anläggning och sopanläggning ska placeras så att dessa ej utgör olägenhet för de närboende. Ytan för dessa anläggningar i planområdets sydöstra del, uppgår till ca 2000 kvm och möjliggör olika placeringar av anläggningarna.

### **Vatten och avlopp**

#### **Förutsättningar**

Ingen kommunal va-anslutning finns till området.

#### **Förändringar**

En särskild VA-utredning har utgjort underlag för VA-lösningen i planen. Område för gemensamt behov av vattentäkt finns reserverad söder om planområdet, detta regleras med avtal och ingår i gemensamhetsanläggningen för tillkommande fastigheter.

Område för gemensam avloppsanläggning med utrymme för uppförande av en sopsorteringsstation finns reserverad i sydöstra hörnet av planområdet. Ytan för avloppsanläggning finns i planområdets sydöstra del, uppgår till ca 2000 kvm och möjliggör olika placeringar av anläggningen. Reningsverket kommer vara åtkomligt för service, underhåll och slamtömning, via angöringen till allmänna vägen.

Avloppsanläggningen utgörs av ett minireningsverk. Ett exempel på ett sådant är där systemet bygger på en uppsamlingstank varifrån avloppsvattnet pumpas till själva reaktorn som är placerad i en byggnad. Uppsamlingstanken kan placeras där markförhållandena är goda. Efterbehandling av det renade vattnet, kan ske med ett fosforfilter i en tank ovan mark. Detta utgörs av ytterligare en liten byggnad eller så anläggs detta i samma byggnad som uppsamlingstanken. Byggnader anläggs ovan mark för att slippa problem med grundvatten. Om en avloppsanläggning grävs ned i marken kan det innebära problem med grundvatten med ständig pumpning av grundvatten.

Vid normal drift brukar det inte uppkomma någon besvärande lukt från reningsverk annat än i direkt anslutning till verket. När driften avviker från det normala, exempelvis vid låg omsättning av avloppsvatten, kan det dock uppkomma lukt. Om besvärande lukt skulle uppkomma finns det olika tekniker för att minska problemen, t.ex. genom att installera kolfilter. Ett avstånd på 30-50 meter bedöms som fullt tillräckligt

Reningsverket för området ska placeras så nära tomtgränsen som möjligt österut för att minimera risken för luktproblem, och ha utlopp från anläggningen som leds till diket österut. Tomtgränsen österut ligger 30 meter från diket, anpassat utifrån de dåliga grundläggningsförhållanden närmare diket.



## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar**

Jordkabel med högspänning finns öster om planområdet. Teleledning finns i sydvästra delen av området. Bredband finns inte i området idag.

### **Förändringar**

Erforderliga kablar kan läggas i vägar och gemensamhetsytor.

Byggnadernas utrustning för värmeförsörjningen planeras med utgångspunkt från nu gällande bestämmelser. Bebyggelsen planeras att förses med vattenburen värme för största flexibilitet till alternativa uppvärmningskällor. Bostäderna planeras för frånluftsvärmepumpar för lägsta möjliga energiförbrukning. Solfångare skulle kunna bidra till försörjningen med varmvatten.

I det kommunala byggsamrådet bevakas att gällande bestämmelser avseende energibehov uppfylls.

Den befintliga teleledningen måste flyttas för att berörda tomter skall kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nuvarande markanvändning består. Landskapet hålls öppet genom betesdrift. Ett långsiktigt säkerställande av nuvarande driftsformer är dock beroende av många faktorer, inte minst företagsekonomiska.

Positiva effekter av en ökad inflyttning för bygden uteblir. Tydligast kanske det märks i utebliven förstärkning av elevunderlaget i närbelägna skolor och förskolor.

### **Administrativa frågor**

Planen har 15 års genomförandetid.

Planen medger uppförande av växthus på 15 kvm utan bygglov.

### **Tillgänglighet**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovs- och byggsamrådsskedet.

Tillkommande bebyggelse har dock goda förutsättningar för att tillse kraven på god tillgänglighet för människor med nedsatt rörelseförmåga, då planen styr placeringen av huvudbyggnader ned mot det som idag är äng.

### **Barnperspektiv**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Barns behov växlar över tiden i takt med barnets 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.

Tillämpliga delar av överenskommelserna i FN:s barnkonvention skall följas. Detta gäller bland annat rätt till lek, trygghet och god miljö. I planområdet finns gott om friytor i anslutning till bebyggelsen i form av natur och ängar.

### **Upplåtelseformer**

Upplåtelseformen är i första hand enskilt ägda villafastigheter.

### **Mötesplatser, sociala aspekter**

Den gemensamma ängsytan med åkerholmar som finns i planområdets östra del kan utgöra mötesplats för de boende, och möjliggör bland annat midsommarfirande och bollspel

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB**

### **Översiktsplan**

Planområdet ligger strax utanför det som avses om utvecklingsområde längs väg 282 i "Översiktsplan 2006".

### **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 riksintresse för naturvården inom området, och planens utformning anpassas till platsens specifika förhållanden. Bebyggelsen placeras mellan skogskant och åkerholmar för att underordna sig det stora landskapsrummet. Åkerholmar bevaras och planbestämmelser på plankartan styr husens gestaltning och utformning. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Tengbom A5.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2009 reviderad i mars 2011, revideringen avser genomförandebeskrivningen (tillägg om kostnader för ledningsflytt och uppgift om exploateringsavtal utgår).

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden:  
Laga kraft

2011-03-03  
2011-04-01



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas första kvartalet 2010.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för planens genomförande.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet av nya fastigheter samt inrättande av gemensamhetsanläggning.

Tillkommande tomter skall ha gemensamhetsanläggning för vatten, avlopp, sopor, väg samt ytor för lek/rekreation. Vattentäkten är sannolikt förlagd utom planområdet, men skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

Från reningsverket leds det renade avloppsvattnet till diket i öster. Detta regleras med servitut.

### **Avtal**

Exploatören har hela ansvaret för genomförandet. Ett avtal om vattentäkt skall finnas inför antagande av planen.

De boende ska ges möjlighet att få tillgång till stallplats och ridanläggningar genom avtal med Uls-Väsby stuteri, ca 500 m från planområdet

Avtal med Skanova upprättas inför ledningsflytt. Kostnaderna för ledningsflytten belastar projektet.

## **UTREDNINGAR**

### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### **Ledningar**

Exploatören 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.

Teleledningarna måste flyttas i områdets sydvästra del.

### **Masshantering**

Överblivna massor kan deponeras på ägorna till UlsVäsby stuteri, där behov finns av utfyllnadsmassor.

### **Dagvatten**

Omhändertagande av dagvatten sker inom planområdet.

### **Teknik**

Ett mindre reningsverk planeras i första hand som VA-lösning.

Provboring för vatten ska ske före antagande av planhandlingar. Provboringen ska konstatera att tillgång till tillräcklig mängd friskt vatten finns för tillkommande tomter samt att närliggande grannes vattentäkt ej påverkas.

Ett eventuellt behov av radonsäkrande åtgärder i byggnaderna bevakas i det kommunala byggsamrådet.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i november 2009 reviderad i mars 2011, revideringen avser genomförandebeskrivningen (tillägg om kostnader för ledningsflytt och uppgift om exploateringsavtal utgår).

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden:  
Laga kraft

2011-03-03  
2011-04-01