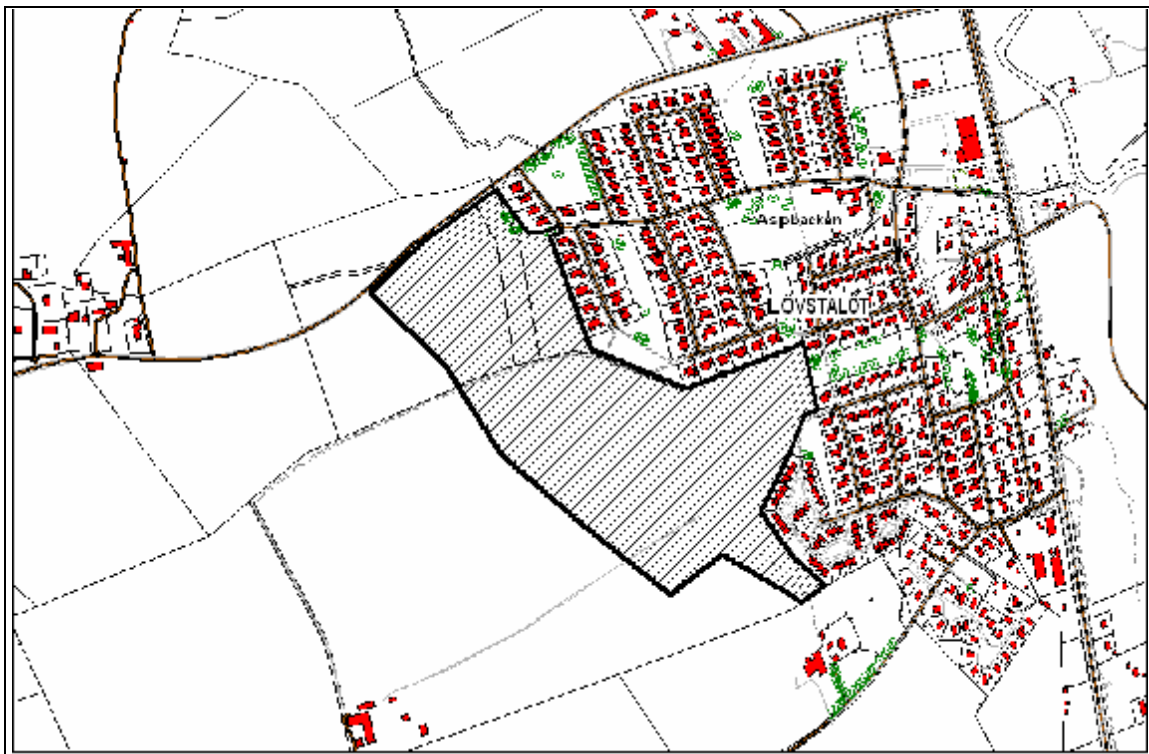


Diarienummer  
1999/20077-1



Detaljplan för  
**del av Fansta 3:1 m.fl.**  
Lövsalöt, Uppsala kommun

**ANTAGANDEHANDLING**



Handläggare: Anna Hellgren tel: 018-727 46 31

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](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**Del av Fansta 3:1 m.fl. Lövstalöt**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

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

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av grupphus, tomter för självbyggeri samt ett mindre antal lägenheter i flerbostadshus.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet utgör en del av jordbruksfastigheterna Fansta 3:1, Bälinge-Lövsta 3:18 m.fl. Marken är belägen väster om Lövstalöt samhälle och utgörs för närvarande av åkermark.

Området gränsar i norr mot väg 635 till Bälinge, i öster mot befintlig bebyggelse och väster mot åkermark över vilken en kraftledning är dragen.

#### **Areal**

Den mark som tas i anspråk utgör ca 16 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Fansta 3:1 ägs av Skytteanska stiftelsen, Uppsala Universitet.

Fastigheten Bälinge-Lövsta 9:18 ägs av Uppsala kommun.

Fastigheten Bälinge-Högby 1:2 ägs av Irma Anderssons Dödsbo.

### **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

#### **Översiktliga planer och Program**

Kommunala översiktsplanen, ÖP-90:

Åkermarken är klassad som jordbruksmark klass A.

Området är i Översiktsplan för bygden, utställningshandling 2006, betecknad som utbyggnadsområde för bostäder.

#### **Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden**

Området är idag inte planlagt och har inga områdesbestämmelser. I öster gränsar den föreslagna planen mot detaljplanelagt område, *Dp*

504, 504B

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt, yttre skyddszon. Det innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 m över högsta grundvattenyta utan tillstånd.

### **Program för planområdet**

Ett program för området har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Programmet samrådsbehandlades under maj – juni 2000. Samråds handlingen bildade underlag för byggnadsnämndens beslut att ge stadsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta förslag till detaljplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet består i huvudsak av brukad åkermark. Där det finns enstaka områden med inslag av låga steniga och vegetationsklädda kullar.

Det öppna landskapet ger långa utblickar men är också utsatt för starka vindar.

Mot sydost gränsar planområde mot mera kuperat skogsbevuxet markområde.



*Vy över planområdet söder om cykelvägen.*

### **Geoteknik**

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för området i november 2001. Området utgörs av ett sedimentområde med fastmark och fastmarkholmar. Marken består av ett humushaltigt ytlager som underlagras av lera och silt på friktionsjord på berg. Utredningen rekommenderar att grundläggning sker i den naturligt lagrade jorden alternativt på återfylld friktionsjord efter att all organisk jord och annan fyllning har bortschaktats. För de nya byggnaderna ska grundläggning och konstruktion utföras radonsäkert. I utredningen understryks också svårigheterna med infiltration i området.

### **Fornlämningar**

Arkeologisk utredning har genomförts i två steg under 2001. Den första undersökningen visade gles förekomst av skärvsten, lokalt kol och sot i ploglager samt några troliga brynen vilket indikerade att det funnits förhistoriska boplatser inom området. Det bedömdes nödvändigt att göra provschakter för att klarlägga i vilka delar av området det kunde finnas överplöjda fornlämningar, vilket genomfördes i steg två. Man lokaliserade tre områden som visade spår av boplatser.

Upplandsmuseet har utfört en arkeologisk förundersökning i augusti 2005. Upplandsmuseet beskriver i sin rapport att spår av förhistorisk bebyggelse påvisats på två platser inom planområdet (Bälinge 431, 433). Det kan inte heller uteslutas att det finns liknande lämningar inom det tredje undersökta området (432).

Fornlämningarna kommer att tas bort efter arkeologisk undersökning.

### **Bebyggelse**

Lövstalöt domineras av småhus byggda på 1960- 70-talet men det finns också ett tätare radhusområde i den sydvästra delen som gränsar mot planområdet. Tomtstorlekarna i befintliga bostadskvarter varierar mellan 800 och 1100 kvm. Det aktuella planområdet är obebyggt.



*Befintlig bebyggelse längs Astervägen.*

Planförslaget kan inrymma ca 80 småhustomter om hela området bebyggs med friliggande hus. Tomtstorlekarna varierar mellan 700 och 1200 kvm. Småhusen kommer sannolikt att uppföras både i form av gruppbebyggelse med gemensam exploatör och i egen regi av egnahemsbyggare.

Eftersom Lövstalöt redan har en stor andel småhus är det viktigt att även andra bostadsformer, såväl sammanbyggda småhus (parhus,

radhus, kedjehus) som lägenheter i mindre flerbostadshus kan erbjudas på orten. Om efterfrågan finns, ger planen möjlighet att bygga små flerbostadshus samt sammanbyggda småhus såsom radhus och kedjehus.

Ett så stort exploateringsområde i förhållande till existerande samhälle bör byggas ut under en längre period fördelad på exempelvis två till tre etapper. Av detta skäl föreslås en genomförandetid på 10 år. Planen har också relativt generella bestämmelser för att kunna tillämpas även med framtida bebyggelseförutsättningar.

Tillåten byggnadshöjd har bestämts så att kvarteren närmast befintliga hus skall uppföras friliggande och i högst en våning med inredbar vind. Högsta tillåtna takvinkel i området, 38 grader, medger en vanlig 1½-plans villa som motsvarar skalan på den befintliga bebyggelsen. Detta i kombination med parkremsa mellan den gamla och nya bebyggelsen minskar insynen och eventuella störningar. De boende vid Astervägen och Tistelvägen ges också möjlighet att utöka sina tomter mot väster med ca 10 meter. Denna mark får dock inte bebyggas.

På resterande kvarter i området föreslås byggrätter i högst två våningar. Vind får inte inredas på tvåvåningshusen.

Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Byggnader får placeras relativt fritt inom ett 15 meter brett stråk 4,5 meter från gatan. Detta medger att byggnaden kan placeras efter solförhållanden på tomten, ha långfasad eller gavel mot gatan men ändå vara inordnade i en övergripande struktur med huvudbyggnaderna placerade längs gatan.

Tomtens trädgårdssida får bebyggas med komplementbyggnader i en våning om högst 20 kvm per tomt. Garage ska placeras med angränsningssidan minst 6 m från gata för att rymma uppställningsplats för en bil.

### **Sociala förhållanden**

Lövstalöt domineras av villaboende. Ett tillskott av småskaliga flerbostadshus med 2-4 lägenheter är önskvärt men kan vara svårt att realisera i enskild regi. Planen ger möjligheter att uppföra en sådan bebyggelse eller annan typ av gruppbebyggelse om lämplig huvudman för genomförandet finnes.

### **Tillgänglighet för rörelsehindrade**

Höjdskillnaderna är små vilket ger svaga lutningar på vägar och infarter till bostadshusen.

### **Offentlig service**

Lövstalöts förskola finns inom 500 m från planområdet. Det pågår en utredning om förskolan ska byggas om eller om det istället blir

en nybyggd förskola på befintlig tomt.

Större delen av grundskolverksamheten är förlagd till Bälinge. Högstadiet barnen hänvisas till i Björklinge och Uppsala.

Föreslagen småhusbebyggelse kommer efterhand att medföra ett behov av ytterligare platser inom förskola och skola vilket finns med i underlaget för förskolornas/skolornas planering.

### **Kommersiell service**

Kiosk för dagligvaror finns vid E4. En exploatering av denna storlek kan möjligen på sikt också stärka befolkningsunderlaget så mycket att serviceutbudet förbättras.

### **Skyddsrum**

Lövstalöt är inte skyddsrumsort.

### **Friytor**

Lek och rekreation

Det finns ett flertal små lummiga parker och friytor för bollspel och lek inom den befintliga bebyggelsen i Lövstalöt.

En tunnel under E4 leder till ett större grönområde vid Högstaåsen och Björklingeån.

Inom planområdet har trafikskyddade lekytor avsatts mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade. Inne i bostadskvarteren finns några mindre områden för lek. Det större parkområdet i västra delen bör utformas så att den rymmer både dagvattenhantering och en större yta för bollspel.

Park

Mellan de nya bostäderna och befintlig bebyggelse har parkmark sparats både som stråk och större samlade områden. Parkytorna är såväl öppna gräsytor för lek och spel som ängar kringgärdade med vegetation.

De inslag av befintlig vegetation som finns inom kvarteren har sparats för att skapa variation och som stöd under den tid som behövs för att kompletterande vegetation skall växa upp.

Mot Bälingsvägen och ut mot omgivande åkermarker föreslås läplanteringar på parkmark för att ge bebyggelsen skydd mot vinden från det öppna åkerlandskapet.

Naturmiljö

Vid infarten och söder om planområdet finns sammanhängande vegetationsområden som bevaras som naturmark.



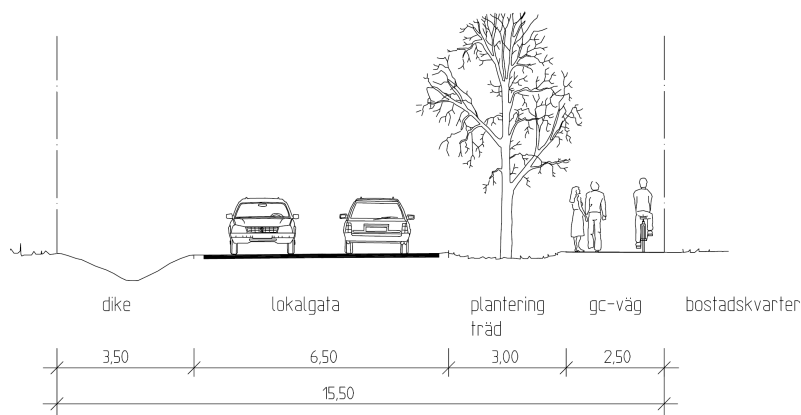
## Gator och trafik

Lövstalöt vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten.

Tillfarten till området sker från norr via väg 635 mot Bälinge. Korsningen kan med tanke på trafikmängderna (ca 1100 fordon/dygn på väg 635) utformas som en vanlig trevägskorsning med god trafiksäkerhet. Om förhållandena skulle förändras på sikt, om t ex trafiken på Bälingevägen skulle öka kraftigt, finns möjlighet att utforma korsningen med ett vänstersvängfält på Bälingevägen. Vägen omfattas dock inte av denna plan.

Hastigheten på Bälingevägen förbi planområdet är idag 70 km/h och det finns ingen vägbelysning. Om behov uppstår på sikt har kommunen möjlighet att i särskild ordning begära hastighetsänkning vid korsningen. Detta regleras inte i detaljplanen. Trafiksäkerheten på sträckan bör ses över i samband med projektering av utfarten.

Lokalgatan i nordsydlig riktning, med karaktär av uppsamlingsgata i området, föreslås få en separat gångbana skild från vägbanan med en 3 meter bred zon för trädplantering.



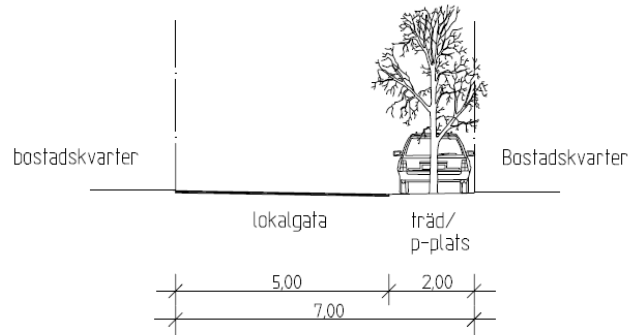
*Sektion genom lokalgatan som fungerar som områdets uppsamlingsgata.*

Lokalgatan korsar gång och cykelvägen mellan Lövstalöt och Bälinge. Korsningen utformas med fartbegränsande förhöjning, extra belysning och avvikande beläggning på övergångsstället för att hög trafiksäkerhet skall uppnås.

För såväl boendemiljön som trafiksäkerheten är det angeläget att bredden på gatorna inom bostadskvarteren hålls nere. Smala vägar reducerar hastigheten och trafiken framförs i högre grad på fotgängarnas villkor. Upplevelsemässigt blir gaturummet intimare och får en mjukare framtoning. Ledningssystemen behöver normalt ca 6 - 7 m tillgängligt utrymme medan körbanans bredd endast behö-



ver 4,5 meter för att tillåta möten. I planen föreslås gatuutrymmet vara 7 meter för dessa lokalgator med karaktär av bostadsgator. Inom gatuområdet bör körbanan avgränsas tydligt genom övergång till annan beläggning eller motsvarande. Kvarvarande utrymme inom vägområdet bör användas för gräsytor, trädplantering och vid behov extra parkeringsplatser. Dessa ytor fungerar också som utrymme för snöupplag.



*Sektion genom lokalgata med karaktär av bostadsgata, utformningsförslag (exempel från lokalgata i Västra Stenhagen).*

Inom bostadskvarteren har gatustrukturen utformats för att tillåta rundkörning vilket underlättar orientering och sökbarhet inom området samt gör det möjligt för snöröjning och servicefordon att komma runt utan backvändning. Där gatusystemet inte tillåter genomfart för biltrafiken föreslås sammankoppling mellan områden via gång- och cykelvägar.

#### Kollektivtrafik

Upplands Lokaltrafik svarar för kollektivtrafiken med flera busslinjer och god turtäthet. Närmaste busshållplats finns vid Astervägen.

Det finns möjlighet att anordna busshållplatser vid Bältingevägen (utanför planområdet).

#### **Parkering, angöring och utfart**

Parkering skall kunna anordnas på varje fastighet. Planen föreskriver att garage placeras så att det finns utrymme för ytterligare en uppställningsplats på tomten. För flerbostadshus och gruppbyggda hus kan det bli aktuellt med samlade parkeringslösningar. För att ansluta till områdets karaktär av småhusbebyggelse bör de delas upp i små enheter och inte ha en framträdande placering i gaturummet.

#### **STÖRNINGAR**

Trafikvolymen på Bältingevägen är låg och bedöms därmed inte ge bullernivåer som är störande enligt rekommenderade riktvärden. En översiktlig bedömning visar att 55 dBA ekv nivå kan klaras inom tomterna närmast Bältingevägen även utan den vall som planen föreskriver. Vallen uppförs som skydd för både buller och vindar.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

En mindre skjutbana finns ca 500 meter norr om föreslagen bebyggelse. Banan används bara sporadiskt eftersom man har gått ihop med Jumkil skytteförening och i första hand håller till vid Ekeby Boda. Det finns två banor på Gysta 15:1; en 50m och en 300m. Det större är ljudisolerad på föreningens initiativ, men användes inte alls under 2004. Nästa besiktning är 2007 och då avser man att endast besiktiga den kortare banan. Eventuellt buller från skjutbanan förväntas inte vara i den omfattning att det kommer att störa planerade bostäder.

Avstånd från planområdet till närmaste tänkbara djurhållande jordbruksbyggnad är ca 200 m och avståndet till jordbruksbyggnad som har djurhållning idag är 500 m. Detta kan anses ge god säkerhet med avseende på risker för djurallergier.

### **Vatten och avlopp**

Området skall anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Befintliga reningsverk och ledningssystem har tillräcklig kapacitet för att klara föreslagen bebyggelse.

Genom områdets norra del går en befintlig vattenledning till Bälinge. Ledningen kommer att läggas om i den nya gatan.

Parallellt med gång- och cykelvägen går en tryckledning för avloppsvatten till reningsverket.

Avloppsvatten från den nya bebyggelsen avleds med självfall till befintlig pumpstation.

För att begränsa belastningen på regnvattensystemet bör vatten från tak i första hand infiltreras på tomtmark, men markens infiltrationsförmåga är begränsad. En del av det större parkområdet väster om bostadskvarteren kan nyttjas till ett utjämningsmagasin. Magasinet kan t ex utformas som en liten långsträckt vattenspegel med svagt sluttande stränder. Vid stora regnvattenflöden skapas ett grunt vattenmagasin som sedan efterhand töms till befintliga regnvattenledningar vid Gråalsvägen. Väl utformat bidrar en sådan anläggning till en stimulerade och lekvänlig utemiljö.

Vatten från lokalgatan tas om hand och infiltreras i öppna diken. Regnvatten som tas om hand via det kommunala nätet förs till Björklingeån.

### **Värmeförsörjning**

Varje enskild fastighet kommer sannolikt att förses med individuell värmekälla vanligtvis i form av el i kombination med värmepumpar eller värmeväxlare. Planområdet bör dock förberedas vad gäller ledningar och installationer i byggnader för en eventuell framtida anslutning till fjärrvärmenät. För att underlätta en framtida konvertering bör vattenburna värmesystem väljas.

Om det finns förutsättningar för att anlägga ett lokalt värmesystem i området ger planen möjlighet att uppföra en närvärmecentral inom område för teknisk anläggning (E). Två E-områden finns längs lokalgatan i områdets västra del. Dessa E-områden kan också rymma andra anläggningar såsom transformatorstationer.

Inom E-områden får byggnader uppföras i en våning och skorstenar (högre än en våning) får uppföras för värmecentraler. Byggnadsarean för varje enskild byggnad inom E-område får vara högst 80 kvm.

## **E1**

Området tillhör Björklinge energis distributionsområde. En större kraftledning som tillhör Vattenfall passerar väster om planområdet och norr därom ansluter en mindre ledning till transformator och jordkabel. Planen har utformats med hänsyn till rekommenderade skyddsavstånd till respektive ledning.

## **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från datum för laga kraft.



*Vy från planområdet mot befintlig bebyggelse vid Blåstistelvägen.*

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK 3 o 4 kap.**

Den åkermark som tas i anspråk är klassad som jordbruksmark klass A i översiktsplanen (ÖP90). I miljöbalken slås fast att *”Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”*

Lövstalöt gränsar i norr, söder och väster mot jordbruksmark. Mot öster utgör E4 och de bakomliggande rekreationsmarkerna naturlig avgränsning. För utbyggnad i Lövstalöt finns inga egentliga andra möjligheter än att ta jordbruksmark anspråk. Alternativet är att helt avstå från fortsatt utveckling av samhället.

Planförslaget är helt i enlighet med förslag till översiktsplan för Uppsala kommun (utställning 2006).

## **FÖRENLIGHET MED BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har allt mer uppmärksamrats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt till-godose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

## **MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING**

### **Allmänt**

Denna konsekvensbeskrivning beskriver den miljöpåverkan som detaljplanen antas medföra.

Beskrivningen avslutas med en enkel jämförelse med ett nollalter-nativ

### **Vegetation och djurliv**

Planområdet består av åkermark, med monokulturer av jordbruks-grödor. Någon biologisk inventering har inte utförts. Man kan dock på goda grunder förutsätta att den biologiska mångfalden kommer att öka när området byggs ut. I planområdets södra och västra del finns inslag av träd och buskar som lämnas orörda.

### **Klimat**

#### **Vindar**

Tillkommande bebyggelse och planteringar kommer att ha en bromsande inverkan på vindarna från omgivande slättlandskap.

#### **Solinstrålning**

Bebyggelse kommer inte att skugga omgivningarna nämnvärt.

### **Trafik**

#### **Säkerhet**

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att öka trafiken (ca 80 hushåll genererar uppskattningsvis 350 – 450 fordonsrörelser per dygn, baserat på 4-6 rörelser/hushåll). Främst gäller detta på E4 och på vägen mot Bälinge. En välplanerad anslutning av lokalgatan, korsning med gång- och cykelväg till Bälinge samt separerad gång- trafik längs lokalgatan är medel att klara av de negativa effekterna.

#### **Buller**

Ökningen av trafikmängderna bedöms inte påverka bullernivåerna högre grad. En låg vall, i kombination med föreslagen läplantering mot Bälingevägen, ger en mindre bullerdämpning samt tar bort den visuella kontakten med trafiken.

## Luft

De luftföroreningar som uppstår till följd av detaljplanen kommer främst från kallstartande bilar men även andra enskilda uppvärmningskällor och braskaminer kan bidra till utsläppen men måste anses som försumbara.

## Vibrationer

Inga störande vibrationer kommer normalt att alstras av de verksamheter planen tillåter

## Landskap

Bebyggelsen innebär att en del av det öppna landskapet tas i anspråk. De som nu bor vid randzonen mot jordbruksmarken får en kraftigt förändrad utsikt över omgivningarna.

## Kulturmiljö

Lövstalöt är ett samhälle som till stor del byggts upp under 1960- och 70-talen. Den nya bebyggelsen avviker inte i sin struktur med befintliga även om bebyggelsen kommer att utformas efter dagens ideal.

## Fornlämningar

De fornlämningar som konstaterats inom planområdet kommer att tas bort efter att en arkeologisk undersökning har genomförts.

## Mark

Planområdet bebyggs som ett traditionellt grupphus- villaområde med byggnader, planteringar, gräsmattor. En ny avgränsning mellan bebyggelseområde och åkerlandskap byggs upp med läplanteringar som ansluter till befintlig vegetation. Växtligheten behöver dock ansenlig tid på sig innan den på ett naturligt sätt kan bilda en karaktäristisk brynvegetation.

## Dagvatten

Regnvatten skall så långt möjligt infiltreras lokalt. Markens innehåll av lera kan göra att detta inte kan ske fullständigt vid alla vädersituationer. Överskott kan då delvis ledas ut via de öppna diken som idag dränerar åkermarken. Regnvatten från gatubrunnar inne bland bebyggelse leds dock till Bälungeån via kommunens ledningssystem med föreslagen grund vattenspegel som infiltrations- och utjämningsmagasin.

## Grundvatten

Grundvattennivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

## Störningar under byggtiden

Buller från transporter och byggarbete kommer att vara störande på omgivningen och skall därför begränsas.

**NOLL-  
ALTERNATIV**

Nollalternativet innebär att inga bostäder byggs inom det aktuella området och marken bibehålls för jordbruksändamål. Landskapet bibehålls tills vidare oförändrat och trafiken påverkas inte lokalt.

Genom att inte genomföra bebyggelsen går man miste om den utvecklingspotential som skulle kunna förbättra servicen, såväl offentlig som kommersiell, i området.

Behovet av bostäder leder sannolikt till att annan spridd bebyggelse utanför tätorten tillkommer med ökad trafik och ofta sämre rening av avloppsvatten som följd.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och sökanden. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig.

Arcum arkitektkontor medverkade i framtagandet av samrådshandlingen 2001.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i december 2005. Reviderad i maj 2006.

Revideringen avser:

Ändring av gårdsgator till lokalgator.

Ändringar av E-områdets storlek, placering och utnyttjandegrad.

Komplettering av planbeskrivningens text angående trafiksäkerheten på Bältingevägen.

Margaretha Nilsson  
Planchef

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2001-06-12
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2005-12-15
Antagen av byggnadsnämnden	2006-05-11
Laga kraft	2006-06-08

Detaljplan för  
**Del av Fansta 3.1 m.fl. Lövstalöt**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft första kvartalet 2006. Genomförandet kommer att anpassas till efterfrågan på tomter inom Lövstalöt.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är tio år från det datum då antagandebeslutet vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren/fastighetsägarna har det samlade ansvaret för genomförandet av projektet.

Byggherren/fastighetsägarna ansvarar för flyttningar av befintliga ledningar.

Uppsala kommun, Björklinge elverk och Telia tillhandahåller VA-anslutning, el-energi och telekommunikation

#### **Huvudmannaskap**

Lövstalöts vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten. Föreningen övertar huvudmannaskapet även för planerat område.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal mellan ingående fastighetsägare och kommunen skall vara tecknat innan planen antas.

Exploateringsavtalen skall bland annat omfatta anläggning och kostnadsfördelning för allmänna;

- gator inklusive nödvändiga åtgärder på väg 635.
- gångbana inklusive trafiksäkrade passager.
- parkanläggningar inklusive åtgärder för att skapa lä- och bullerskydd inom planområdet.

Exploateringsavtalen skall även omfatta överlåtelse av allmän platsmark inom planområdet från aktuella markägare till Uppsala kommun.

## **FASTIGHETS RÄTT**    **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för fastighetsförrättning och bildande av nya fastigheter.

Väghållning och skötsel av parkområden föreslås överförd till Lövstalöt vägförening och förrättning ska genomföras för utökning av vägföreningens ansvarsområde. (Vägföreningen sköter gräsklippning och väghållningen, men skötseln av buskar och träd utförs av kommunen.)

## **EKONOMI**

### **Planekonomi**

Byggherren/fastighetsägarna har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av projektet inkl flyttning av befintliga ledningar inom området. Kommunen som markägare inom planområdet gör bedömningen att intäkterna vid tomtförsäljningen precis kommer att täcka exploateringskostnaderna, vilket innebär att kommunen kommer att göra ett nollresultat.

## **TEKNIK**

### **Tekniska utredningar**

Anslutningen av lokalgatan till väg 635, Balingevägen, utreds och utformas av Uppsala kommun i samråd med Vägverket.

För att säkra gång- och cykeltrafikens korsning med lokalgatan föreslås ett förhöjt markerat övergångsställe.

Fornlämningar inom området ska undersökas och tas bort innan byggnadsarbeten kan påbörjas.

### **Masshantering**

Projektet förväntas inte förorsaka några större överskottsmassor. De finns goda möjligheter att använda eventuellt överskott i samband med anläggning av bullerdämpande låga vallar vid områdets infart.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och sökanden. I underlaget för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig. Arcum arkitektkontor har medverkat i framtagandet av samrådshandlingen.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i december 2005

Margaretha Nilsson  
Planchef

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2001-06-12
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2005-12-15
Antagen av byggnadsnämnden	2006-05-11
Laga kraft	2006-06-08