

Diarienummer  
2003/20065-1



Detaljplan för  
**del av Gysta, Bälinge**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-05-16



Handläggare: Roger Eriksson, telefon: 018-727 46 48

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 Gysta, Bälinge**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljöbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Att planlägga för villabebyggelse i Gysta, Bälinge, Uppsala kommun. Behovet av bostäder av villatyp är stort i Bälinge. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och med god anslutning till Skuttungevägen och Utmarksvägen.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Området ligger i den norra delen av Bälinge på jordbruksmark i direkt anslutning till samlad bebyggelse i söder. Området avgränsas av Skuttungevägen i öster, skogspartier och bebyggelse i söder. Området öppnar sig i norr mot åkermark och i väster mot hagmark.

#### **Areal**

Planområdets area är cirka 9,3 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Huvuddelen av området är idag i privat ägo. En begränsad del av den södra delen av planområdet ägs idag av Uppsala.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGAN DEN**

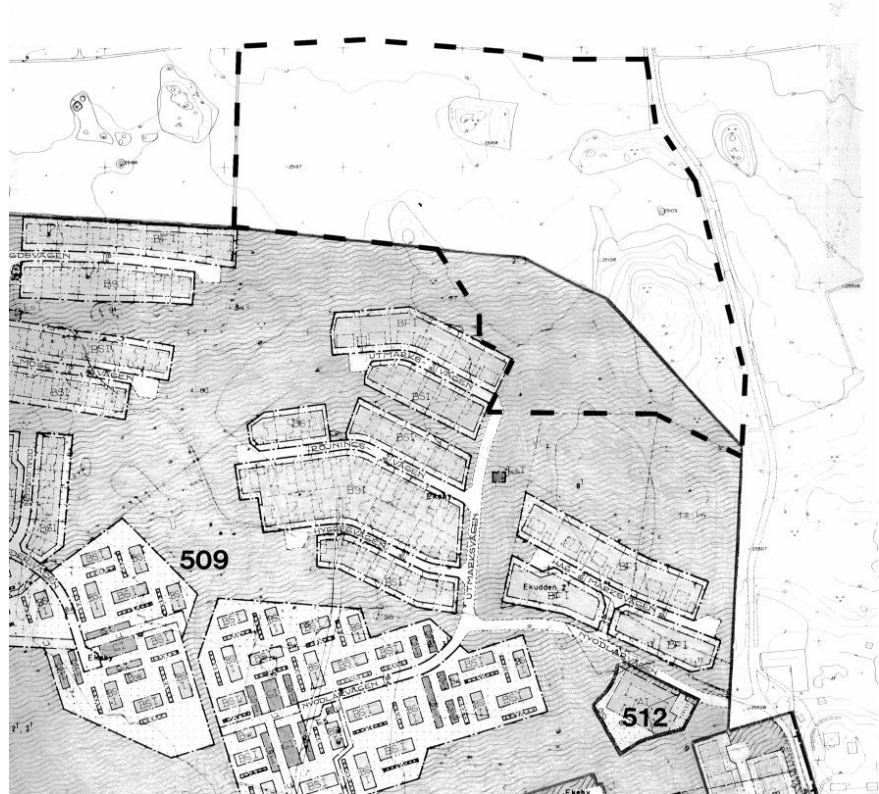
#### **Översiktliga planer och Program**

Översiktsplan 1990 för Uppsala kommun anger inget annat ändamål för marken än pågående markanvändning.

Förslag till översiktsplan för Uppsala kommun (samrådstid till den 2 oktober 2005) anger i sin samrådsversion att Bälinge skall växa med 200 till 400 bostäder fram till 2030. Aktuellt detaljplaneområde pekas i översiktsplaneförslaget ut som ett utbyggnadsområde.

## Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är idag ej planlagt. Den kommunala mark som berörs är planlagd som park. Detta område ligger inom byggnadsplan B509, laga kraft 74-12-20, som sträcker sig över stora delar av norra Bälinge.



*Utdrag ur aktuell detaljplan över norra Bälinge med planområdet illustrerat med streckad linje.*

## **Program för planområdet**

Under 2004 genomfördes ett kombinerat programsamråd för Bälinge-Nyvla 4:2 och Bälinge-Gysta 1:13. Gensvaret på detta samråd har varit gott. Flertalet berörda ser det som positivt med en utbyggnad av Bälinge. Angående programområdet i Gysta uppmärksammar ett antal yttrande att det inte är önskvärt med en trafikökning på Nyodlarvägen förbi förskolan Hagmarken, där det redan idag föreligger en besvärlig trafiksituation. Man föreslår istället att det nya området i Gysta skall angöras direkt från Skuttungevägen. Några yttranden efterlyser också en arkeologisk undersökning av åkermarken. Efter programsamrådstitiden har Upplandsmuseet genomfört arkeologiska utredningar i oktober 2004 och juni 2005.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Den öppna, uppodlade nordliga delen av planområdet är flackt med en svag lutning mot norr. Vegetationen är sparsam; på enstaka små åkerholmar finns spontan vegetation, träd och buskar. Den odlade marken inklusive anlagda gräsytor är ensidigt bevuxna. I sydöstra och sydvästra delarna av planområdet finns höjdparter med i naturmark en tätare blandad skog.

### **Geoteknik**

Geologiska undersökningar har ej utförts, men med ledning av jordartskartan över området bedöms marken kunna bebyggas utan särskilda åtgärder för grundläggning. Största delen av planområdet består av organiska jordarter och morän, och endast en begränsad del mot norr av glaciala och postglaciala leror.

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Bälinge är en gammal kulturbyggd där jordbruk och betesdrift präglat landskapet. Ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse berörs av föreslagna bebyggelse. Med anledning av existerande fornlämningar, nummer 199 och 200, i de skogsbevuxna höjdparterna genomförde Upplandsmuseet i två etapper en arkeologisk utredning av planområdet. Utredningen (2005:08, Göthberg 2005) konstaterar att det finns ett kulturlager under ploglagret i ett mindre område söder om en av åkerholmarna. Med ledning av detta fastställer länsstyrelsen att området närmast söder, öster och väster om nämnda holme skall skyddas genom att avsättas som fornpark. Inom fornparken råder förbud att gräva, täcka över eller på annat sätt ändra marken. Fornparken skall under byggtiden skyddas från byggtrafik med ett staket i områdets ytterkant. Detta staket får ej förankras i mark.

Även områdena närmast runt fornlämningarna 199 och 200 skyddas genom bestämmelser för fornpark.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Närmast söder om planområdet finns villabebyggelse med fristående hus. I övriga

väderstreck öppnar sig odlingslandskapet.

Föreslagen bebyggelse avser enfamiljshus på förhållandevis stora tomter. 30 bostäder i småskalig bebyggelse ryms inom området. Området har anpassats till, och tar stöd av terrängformationer, åkerholmar och vegetation. I norr formerar sig bebyggelsen i enkla rader längs en terränganpassad gata som avslutas med en vändplan och en rundkörningsgata. I söder ansluter området till Bälinges existerande bebyggelse via en lokalgata. Här har också bebyggelsen ett gott stöd av terräng och vegetation och kan ansluta på ett naturligt sätt till Bälinges existerande struktur.

Byggnaderna utformas med traditionella material och kulörer i en våning närmast det öppna landskapet för att öka till två våningar när bebyggelsen kan ta stöd i de trädbevuxna höjderna. Minsta bestämda tomtstorlek är 800 kvm, medan flertalet tomter ligger runt 900 kvm.

För byggnader på tomter som får bebyggas till en våning är byggnadsytan maximerad till en fjärdedel av tomtytan. Takfallet maximeras till 30 grader för att hålla ned den synliga takytan sett från det öppna landskapet från norr. Huvudbyggnad skall placeras minst 6.0 meter från tomtgräns till gata och minst 4.0 meter från annan tomtgräns. Komplementsbyggnader skall placeras fristående och minst 6.0 meter från gata och minst 1.0 meter från annan tomtgräns.

För byggnader på tomter som får bebyggas till två våningar är byggnadsytan maximerad till en femtedel av tomtytan. Takfallet maximeras till 38 grader för att ge möjlighet att bygga 1 ½ planshus med förhöjt väggliv. Huvudbyggnad skall placeras minst 6.0 meter från tomtgräns till gata och minst 4.0 meter från annan tomtgräns. Komplementsbyggnader skall placeras fristående och minst 6.0 meter från gata och minst 1.0 meter från annan tomtgräns.

Den sammanhållna bebyggelseformen och det öppna exponerade läget motiverar planbestämmelser för fasadmateriell och takbeläggning. Som helhet smälter området väl in i Bälinges bebyggelsemönster.

De sju sydligast belägna tomterna avses gå till den kommunala tomtkön.

### **Sociala förhållanden**

Bälinge domineras av villaboende. Ett tillskott av småskaliga flerbostadshus är önskvärt men svårt att realisera i ett projekt av den här formen och i enskild regi.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

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

### **Service**

Sydväst om planområdet vid Allmänningvägen ligger Bälingeby

skola och Klockarbols förskola. Skolan omfattar årskurserna 1-6. Årskurserna 7-9 finns i Björklinge, Storvreta och Uppsala, alla på drygt en mils avstånd från Bälinge. För gymnasieskola är man hänvisad till staden. Söder om planområdet vid Nyodlarvägen ligger Hagmarkens förskola/lågstadieskola.

Butik för dagligvaror och en begränsad postservice, på biblioteket, finns inom gångavstånd vid Klockarbolsvägen. Därutöver finns ett visst utbud av servicenäringar i tätorten. Bälinge är kyrkby. Kyrkan och församlingshemmet finns i planområdets grannskap.

### **Skyddsrum**

Bälinge är inte en skyddsrumsort.

### **Friytor**

Inga tydligt utnyttjade rekreationsmarker eller lekområden påverkas av föreslagen bebyggelse. Den östra skogsbacken, som idag ej helt är planlagd, planläggs som park och fornpark. I den västra delen av planområdet, mellan nuvarande och föreslagen bebyggelse, anvisas en plan gräsyta för rekreation och bollspel. Byggherren ansvarar för att lekplatsen i slutet av Utmarksvägen rustas och ställs i ordning med nya lekredskap. Inom de områden som benämns fornpark får markbehandling ej ske, men områdena lämpar sig tillsammans med befintliga åkerholmar och skogspartier väl som lek- och närströvområde.

Naturen i form av trädbevuxna holmar behålles obebyggda och allmänt tillgängliga. Landskapsbilden påverkas av den tillkommande bebyggelsen men avgränsningen av tomtmarken tar stöd i terrängen och vegetationen. Exponeringen mot landskapet luckras därmed upp.

Med släpp mellan tomterna i den nya bebyggelsen skapas promenad- och cykelstråk med koppling till Bälinges gång- och cykelnät och närströvmark.

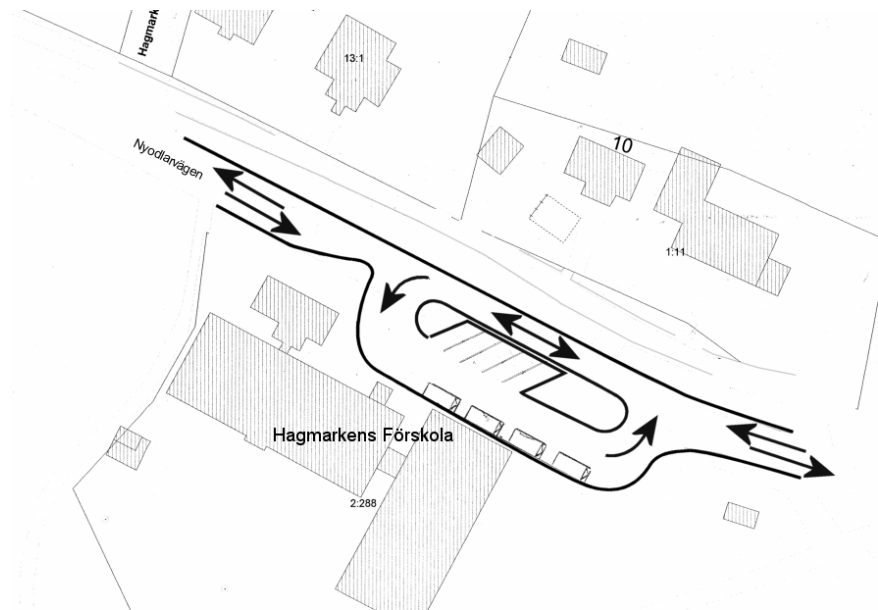
### **Trafik och trafiksäkerhet**

Planområdet angörs från Skuttungevägen och Utmarksvägen. Huvudinfarten sker från Skuttungevägen och norrifrån in i området. Lokalgatornas utformning med en svängd sträckning håller ned farterna.

Etableringen i planområdet ger också en möjlighet att komma till rätta med trafikproblem i anslutande vägnät. Dessa åtgärder kan ske inom idag gällande detaljplan.

Vid Hagmarkens förskola finns idag ett säkerhetsproblem främst på morgonen i samband med bilavlämning av förskolebarnen. Detta på grund av en underdimensionerad angöringsyta.

Kopplat till etableringen i planområdet gör åtgärder i form av ett utökat angöringsområde till förskolan och en minskad gatubredd på Nyodlarvägen att trafiksäkerheten ökas.



Skiss över angöring till Hagmarkens Förskola. Uppsala gatukontor

På Utmarksvägen är idag farterna för höga. Kopplat till etableringen i planområdet gör åtgärder i form av en cirkulationsplats i korsningen Utmarksvägen och Röjningsvägen att hastigheterna sänks. Placeringen i denna korsning ger stor verkan då den ligger mitt på Utmarksvägens raksträcka. Cirkulationsplatsen sätts med en låg kantsten vilket gör att större fordon i låg fart kan gena över den.



Skiss över cirkulationsplats korsningen Utmarksvägen-Röjningsvägen. Uppsala gatukontor.

Boende i området har efter programsamrådet uttryckt en oro över att ny bebyggelse i planområdet ska generera en stor ökning av trafiken på Utmarksvägen. Gatukontoret gör bedömningen att detta trafiktillskott blir ringa. Med de fartreglerande åtgärder som införs på sträckan tillsammans med en lätt tillgänglig utfart i den norra delen av planområdet bedöms den södra vägens attraktivitet som utfart minska. Skulle trafiktillskottet på den södra sträckan ej bli ringa finns den framtida möjligheten att ytterligare reglera eller stänga sträckan.

Det nya området knyts till Bälinges gång- och cykelnät genom en förlängning av gång- och cykelbanan på Utmarksvägen upp till korsningen i planområdet. Upp till korsningen följer GC-vägen den nya lokalgatans västra sida och är skild från körbanan med en skålad skiljeremsa.

Gångväg som förbinder den västra delen av planområdet med Hembygdsvägen anläggs över parkmark.

All parkering sker på tomtmark.

Bälinge är väl försörjt med busstrafik till staden. Upplands Lokaltrafik trafikerar Bälinge med 15-minuters trafik vid högtrafiktid. Från hållplatsen vid korsningen Kyrkvägen-Skuttungevägen till mitten av planområdet är gångavståndet långt, cirka 700 m.

I en framtida utveckling av Bälinge håller detaljplanen öppet för en koppling mellan Allmänningvägen och Skuttungevägen. Kopplingen kan dras i den norra gränsen av planområdet fram till korsningen vid Skuttungevägen. Denna koppling skulle även ge möjligheter att utveckla kollektivtrafiken så att planområdet får ett kortare avstånd till busshållplats.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i den allmänna VA-anläggningen och skall anslutas till kommunala VA-ledningar i Bälinge. Nivåskillnader medför att spillvattenavloppet måste pumpas. En pumpstation får placeras i den västra delen av planområdet.

### *Värmeförsörjning*

Värmeförsörjning skall ske genom ett vattenburet system i en gemensam värmeanläggning. En byggnad för bergvärmeändamål får placeras i den östra delen av planområdet. Exploatören planerar att bygga ett antal hus med betongstomme, vilkas värmelagringskapacitet drar ned energiförbrukningen.

Möjligheten finns att ansluta det gemensamma vattenburna värmesystemet till fjärrvärmenätet och en fastbränsleanläggning för pellets.

Ett mindre område kring skolan är idag försörjt med träbränsleba-



serad fjärrvärme. Kapaciteten i den nuvarande produktionsanläggningen är begränsad och ledningsnätet är inte utbyggt mer än till nuvarande abonnenter. En anslutning av det nu planerade området torde därmed knappast vara kostnadsmässigt möjligt att genomföra.

#### *El*

Området tillhör Björklinge Energis distributionsområde. För områdets behov får en transformatorstation uppföras vid lokalgatan i den västra delen av planområdet. Nuvarande luftledning som korsar planområdet jordförläggs i parkmark.

#### *Kommunikation*

Bälinge är försörjt med telekommunikation och bredbandsuppkoppling.

#### *Avfall*

Fastigheterna skall var för sig anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar.

Möjlighet ges att uppföra ett gemensamt hämt- och sorteringsställe för avfall i den norra delen av planområdet vid utfarten mot Skuttungevägen. Vid en byggnation på platsen skall insynsskyddande växtlighet planteras som ansluter till den befintliga åkerholmen.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

#### *Buller och vibrationer*

De närmast Skuttungevägen belägna fastigheterna påverkas av trafikbuller i begränsad omfattning. En bullervall skall därför anläggas som skydd för berörda fastigheter.

I genomförd bullerutredning, "Gysta, Bälinge, trafikbullerutredning" Ingemansson 2006-01-24, konstateras att både i ett 50 km/h-alternativ och ett 70 km/h-alternativ ligger ekvivalentnivån inom gränsvärdena för inomhusbuller. Maximalnivån överskrider dock på 70 dB(A) i båda alternativen vilket omöjliggör en uteplats på tomtens östra sida utan bullervall.

Med en låg bullervall ligger maximalnivån strax under 70 dB(A).

#### *Luktolägenhet, allergier*

Närheten till ett levande lantbruk kan tidvis medföra oönskad lukt från exempelvis gödselhantering. Till detta kan läggas närheten till djur, främst hästar, som kan medföra allergiska reaktioner hos känsliga personer. Ingen sådan djurhållning eller betesdrift finns inom rekommenderade skyddsavstånd till planområdet.

### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

Planläggningen står inte i strid mot Översiktsplan 90.

Planläggningen följer intentionerna i Förslag till översiktsplan för Uppsala kommun (samrådstid till den 2 oktober 2005), där området visas som ett utbyggnadsområde.

I Översiktsplan 90 är den mark som tas i anspråk klassad som jord-

### **3 OCH 4 KAP**

bruksmark klass A. Sådan mark får exploateras för annat ändamål endast om ändamålet tillgodoser väsentliga samhällsintressen och att detta inte kan lösas tillfredsställande på annan mark. Något egentligt alternativ till den nu föreslagna exploateringen är svårt att peka ut i Bälinge. Valet står mellan å ena sidan åkermark i Bälinges randzoner och friområdena mellan bebyggelsegrupperna i samhället samt, å andra sidan, att helt avstå från fortsatt utveckling av samhället.

### **BARN-KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, 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 tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

### **KRAV PÅ MILJÖ-KONSEKVENSBESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra sådan påverkan och det finns därför inte ett behov att upprätta en Miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan följer kortfattad genomgång av effekterna av genomförandet.

### **MILJÖ-BEDÖMNING**

#### **Vegetation, djurliv**

Planområdet består av åkermark med monokulturer av jordbruksgrödor. Någon biologisk inventering är inte utförd. Bebyggelsen bidrar till att växtbetingelserna varierar mer. Ett försiktigt antagande är att den biologiska mångfalden kommer att öka om området bebyggs.

#### **Naturresurser**

Cirka 5,5 hektar jordbruksmark, klass A, kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Se även "Förenlighet med översiktsplan och miljöbalk" ovan.

#### **Klimat**

Tillkommande bebyggelse/vegetation kommer att ha en bromsande effekt på vindarna från omgivande slättlandskap. En läplantering rekommenderas på de nordliga tomterna.

Bebyggelsen kommer inte att skugga omgivningarna till men för närboende.

#### **Trafik**

Ett tillskott av trafik från de nya bostäderna kommer att belasta utfarten från området söderut via Utmarksvägen och Nyodlarvägen. Gatukontoret gör bedömningen att detta tillskott blir ringa. Med de fartreglerande åtgärder som införs på sträckan tillsammans med en

lätt tillgänglig utfart i den norra delen av planområdet bedöms den södra vägens attraktivitet som utfart minska.

Trafik från den nya bebyggelsen till förskolan kan dock välja den södra vägen och kommer då att påverka boende efter Utmarksvägens sträckning. Detta bedöms som acceptabelt vägt mot de fartbegränsande åtgärderna på Utmarksvägen och den högre trafiksäkerheten vid Hagmarken förskola.

### **Buller**

Den tillkommande trafiken kommer inte att ge någon mätbar ökning av bullret.

### **Luft**

De föroreningar som uppstår till följd av detaljplanen kommer främst från kallstartande bilar lokalt inom planområdet. Detta kan mildras om motorvärmare används.

Om braskaminer eller annan form av enskild eldning installeras finns risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter särskilt om det finns mekaniska ventilationsanläggningar i grannskapet.

### **Vibrationer**

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

### **Landskap och stadsbild**

Bebyggelsen innebär att en del av det öppna landskapet tas i anspråk. Detta bedöms vara acceptabelt eftersom utbyggnaden sker i anslutning till befintlig bebyggelse i Bälinge och anpassas efter topografin och vegetation. Några av de närboende närmast söder om planområdet får dock en påtagligt förändrad utsikt över omgivningarna.

Planområdet planeras i första hand för villor på relativt stora tomter. Byggnadsformen och de lokaliseringen bidrar till att området har goda förutsättningar att inordnas som en del av Bälinge tätort.

### **Kulturmiljö**

Bälinge har huvudsakligen byggts ut under senare delen av 1900-talet. Byn har dock gamla anor som kyrkby med rötter i en tidig kulturbygd. Flera kända fornlämningar finns inom planområdet, nummer 199 på åkerholmen sydväst i planområdet, nummer 200 på höjden i skogspartiet sydöst i planområdet och raä 392 nordöst om den centralt liggande åkerholmen i planområdet.

Inför planarbetet har en arkeologisk utredning utförts i två etapper. I etapp ett, i oktober 2004, genomfördes en visuell besiktning av området efter plöjning. Inom utredningsområdet påträffades indikationer på överplöjda fornlämningar vilket föranledde en andra etapp, i juni 2005, med grävda provschakt. Vid denna etapp påträffades arkeologiska lämningar söder om den inom planområdet centralt liggande åkerholmen. Länsstyrelsens krav är att området

runt denna fyndplats säkras med bestämmelser för fornpark. Detta innebär ett förbud att gräva eller täcka över marken. För att hindra att området skadas under byggtiden skall denna fornpark omgärdas med ett stängsel medan byggnation pågår. Detta stängsel får ej förankras i mark.

Länsstyrelsen såg också det som lämpligt att områdena runt de an kända fornlämningsplatserna säkras genom bestämmelser för fornpark.

### **Schaktmassor**

Det är positivt om de schaktmassor som genereras under byggtiden kan omhändertaras lokalt för att undvika längre transporter. De massor som kommer ifråga är endast genererade av byggnation inom planområdet och är ej av några stora volymer. Dessa massor kan läggas upp i på plankartan markerad plats på norra sidan av den östra åkerholmen. Detta till en höjd av tre meter. Uppläggnings av massor skall markanpassas till övrig terräng och ges en utformning som ger ett mervärde till området. Förslagsvis kan massorna användas som lekyta, pulkabacke, om hänsyn tas till trafiksäkerheten.

### **Dagvatten**

Dagvatten skall, så långt möjligt, infiltreras lokalt. Planområdets lutning mot norr ger en avrinning över gräsytorna i parkområdet och fornmarksområdet innan vattnet når diket i planområdets norra och västra gräns. Enligt jordartskartan skall marken i huvudsak utgöras av organiska jordarter vilket underlättar infiltrering.

### **Grundvatten**

Grundvattensnivån bedöms inte påverkas nämnvärt.

### **Störningar under byggtiden**

Buller mm från transporter och byggarbete kommer att vara störande för de närmast boende och skall därför begränsas. Transporter till och från byggområdet skall gå via påfarten norrut till Skuttungevägen för att minimera störningar.

### **Sociala konsekvenser**

Tillkommande bostättningar bidrar till att vitalisera samhället i många avseenden. Detta medför också ett rikare socialt liv för övriga invånare i Bälinge.

### **Nollalternativet**

Nollalternativet definieras som att inga bostäder byggs inom det aktuella området. Marken behålles för jordbruksändamål. Det av jordbruk präglade landskapet består men Bälinges tillväxt bromsas.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på ett programsamråd genomfört år 2004. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala för-

valtningar, företrädare för vägföreningen och Hagmarkens förskola  
samt med sökanden.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i februari 2006, reviderad i april 2006

Margaretha Nilsson  
Planchef

Roger Eriksson  
planarkitekt

### **Beslutsdatum**

Godkänd av BN för samråd	2005 10 20
Godkänd av BN för utställning	2006 02 16
Antagen av BN	2006 05 11
Laga kraft	2007 05 16

Detaljplan för  
**del av Gysta, Bälinge**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planförslaget beräknas kunna antas under våren 2006.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherrarna/fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet

#### **Huvudmannaskap**

Bälinge vägförening är huvudman för vägar och övriga allmänna platser inom tätorten. En naturlig utveckling är att föreningens verksamhetsområde utvidgas till att omfatta även detta planområdets lokalgator samt park-, fornpark- och naturbetecknade friområden och förekommande gång- och cykelvägar.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall vara tecknat innan planförslaget antages.

Avtalet skall bland annat omfatta ansvars- och kostnadsfördelning mellan fastighetsägarna inom planområdet gällande;

- gatemark inklusive fartsänkande åtgärder inom och utanför planområdet såsom cirkulationsplats på Utmarksvägen och angöring/gatubreddsminskning vid Hagmarkens förskola
- lekplatser och parkanläggningar inom och utanför planområdet såsom en upprustning av lekparken i slutet av Utmarksvägen
- överlåtelse av kvartersmark mellan fastighetsägarna
- att bullervall skall utföras i den östra delen av planområdet vid de fastigheter som närmast gränsar till Skuttungevägen.

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

Värmeförsörjning skall ske genom vattenburet system i en gemensam värmeanläggning.

**TEKNIK**

**Masshantering**

De schaktmassor som som byggnation i planområdet kommer att generera är av små volymer. Överskottsmassor skall i första hand användas inom projektet för exempelvis landskapsplanering i gränsen mot omgivande mark och för att vid behov bättra på planteringsytor för buskage och grönytor. Massor generade av byggnation inom planområdet kan även läggas upp i på plankarta anvisat område till en höjd av tre meter. Upplaget skall terränganpassas och ges en markbehandling som skapar ett mervärde i området, exempelvis som lekyta, pulkabacke. Hänsyn skall härvid tas till trafiksäkerhet.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på ett programsamråd genomfört år 2004. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar, företrädare för vägföreningen och Hagmarkens förskola samt med sökanden.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i februari 2006, reviderad i april 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

Roger Eriksson  
planarkitekt

**Beslutsdatum**

Godkänd av BN för samråd	2005 10 20
Godkänd av BN för utställning	2006 02 16
Antagen av BN	2006 05 11
Laga kraft	2007 05 16