

## 98. Detaljplan för Skölsta (ny bebyggelse) Uppsala kommun KSN-2010-0486

Kommunfullmäktige

### *Förslag till beslut*

*Kommunstyrelsen* föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Skölsta.

Uppsala den 5 februari 2014

På kommunstyrelsens vägnar

*Fredrik Ahlstedt/Astrid Anker*

I avgörandet deltagande: Fredrik Ahlstedt, Cecilia Forss, Liv Hahne, Magnus Åkerman (alla M), Cecilia Hamenius, Peter Nordgren (båda FP), Stefan Hanna (C), Ebba Busch Thor, (KD) Erik Pelling, Ulrik Wärnsberg, Hilde Klasson, Bengt Westman (alla S), Maria Gardfjell, Frida Johnsson (båda MP) och Ilona Szatmári Waldau (V)

Dessutom närvarande: Mats Gyllander, Christopher Lagerqvist, Simone Falk, Louise Landerholm Bill (alla M), Irene Zetterberg, Milischia Rezai (båda S) och Rickard Malmström (MP).

### *Ärendet*

Plan- och byggnadsnämnden har 12 december 2013 (*bilaga*) med hänvisning till planhandlingarna samt samrådsredogörelsen och utlåtande överlämnat detaljplan för Skölsta till kommunfullmäktige för antagande.

Exploateringsavtal ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

### *Föredragning*

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny bostadsbebyggelse, ca 350 tomter. I en tidigare planläggning för Skölsta (planen antagen av kommunfullmäktige i januari 2011) ingick även den befintliga bebyggelsen i området, med inriktning att skapa större byggrätter på de fastigheterna (cirka 120 st före detta fritidshustomter). I planbestämmelserna angavs enskilt huvudmannaskap. Antagandebeslutet överklagades och

avgjordes slutligen i och med att Mark- och miljööverdomstolen avlog Uppsala kommuns överklagande i januari 2013. Enligt domstolen föreligger inte sådana särskilda skäl som motiverar att man frångår huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen för Skölsta.

Plan- och byggnadsnämnden återupptog därefter planprocessen med inriktningen att dela planen och ställde ut den del av planområdet som omfattar ny bebyggelse (föreliggande planförslag) för granskning, nu med kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. För övriga delar av Skölsta, som i huvudsak består av bebyggda fastigheter, kan frågan om huvudmannaskap för befintliga vägar och allmänna platser prövas separat i ett eget planärende.

Den tidigare planläggningen omfattade även en separat detaljplan för ny tillfartsväg med början vid motorvägen vid Årsta och fram till föreliggande planområde. Denna plan vann laga kraft i juni 2012 och har kommunen som huvudman för allmän plats.

Ärendet tillställs kommunfullmäktige eftersom planen formellt sett inte är förenlig med översiktsplanen varför plan- och byggnadsnämndens delegation inte gäller. I arbetet med nu gällande översiktsplan förutsattes att detaljplanerna för Skölsta och vägen till Skölsta redan skulle vara antagna när översiktsplan 2010 vann laga kraft, vilket inte blev fallet. Utvecklingen enligt detaljplaneförslaget fanns dock med som en förutsättning i översiktsplanarbetet.

Antagandehandlingarna återfinns i *bilagan* och omfattar plan- och genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser samt utlåtande efter granskning.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Plangenomförandet innebär ett förhållandevis stort tillskott av bostäder vilket ger såväl ökade skatteintäkter som kommunala serviceåtaganden.

*Sändlista över sakägare och övriga vilka yttrat sig publiceras inte digitalt.*

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2013-12-12

2

Plats och tid	Bergius kl 17.30 – 19.50		
Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Rolf Kroon	ledamot	(M)
	Carolina Bringborn Anadol	”-	(M)
	Sture Blomgren	”-	(FP)
	Curt Malmenstedt	”-	(C)
	Ingemar Virsén	”-	(KD)
	Robert Damberg	”- jävig § 424	(MP)
	Kjell Haglund	”-	(V)
Närvarande ersättare	Madeleine Andersson	ersättare	(M)
	Markus Lagerquist	”- jävig § 424	(M)
	Cecilia Oksanen	”- tjänstgör	(C)
	Peter Burman	”- tjänstgör	(S)
	Helena Olsson	”- tjänstgör	(S)

Övriga deltagande: Bengt Andrén, direktör, Ulla-Britt Wickström, processansvarig, Anna Hellgren, Torsten Livion, Göran Sollenberg, bygglovchef, Barbro Rinander, controller, Nina Gustafsson Hassaine, utredare, Rebecca Weissman, Jenny Andreasson, Brita Christiansson, Majja Tammela Arvidsson, Ida Larsson, planarkitekter, Owe Gustafsson, planingenjör, Menna Hagstroem, bygglovarkitekt.

Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärenden

Utses att justera Kjell Haglund

Justeringens plats och tid

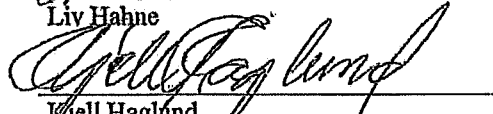
Kontoret för samhällsutveckling 2013-12-16

Paragraf: 410-465

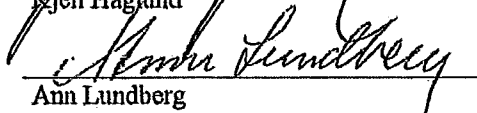
Ordförande

  
 Liv Hahne

Justerare

  
 Kjell Haglund

Sekreterare

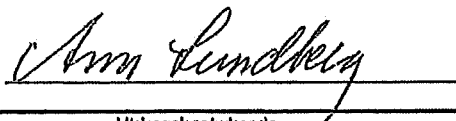
  
 Ann Lundberg

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Plan- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2013-12-12		
Datum för anslags uppsättande	2013-12-17	Datum för anslags nedtagande	2014-01-08
Förvaringsplats för protokollet	Kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12		

Underskrift

  
 Ann Lundberg

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**Sammanträdesdatum  
2013-12-12Sida  
20

§ 427

Diarienum: 2012-020025

**Detaljplan för Skölsta (ny bebyggelse)****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 2013-11-25 för Skölsta (ny bebyggelse), samt skickar detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

**Sammanfattning**

Planen föreslås kunna innehålla ett tillskott på ca 350 småhus/tomter i varierande storlekar. I planen ingår även planering för skola/förskola, plats för närbutik, elnäts- och pumpstationer för VA-anläggningar samt utjämningsmagasin för dagvatten.

Förslaget stämmer med överensplanen.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse

Utlåtande

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

**Beslutsgång**

Arbetsutskottet föreslår godkännande och att planen överlämnas till fullmäktige för antagande.

**Expedieras till**

KF

Akten



PLAN- OCH GENOMFÖRANDBESKRIVNING .....	3
HANDLINGAR .....	3
Medverkande .....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markgoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Program för planområdet .....	5
MILJÖBALKEN (MB) .....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	5
PLANEN BERÖR INTE RIKSINTRESSEN ENL. 3 OCH 4 KAP, ELLER MILJÖKVALITETSNORMERNA ENL. 5 KAP OCH ÄR DÄRMED FÖRENLIGT MED MB 3:6. FÖRÄNDRINGAR BEDÖMS INTE INNEBÄRA NÅGON BETYDANDE	
MILJÖPÅVERKAN ENLIGT 6 KAP. ....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	5
Kommunala beslut och överklaganden .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	6
Natur .....	6
Bebyggelseområden .....	8
Bostäder i nyexploateringsområden .....	8
Offentlig service .....	10
Kommersiell service .....	11
Tillgänglighet .....	11
Friytor .....	12
Naturmiljö .....	12
Gator och trafik .....	14
Kollektivtrafik .....	16
Störningar .....	16
Teknisk försörjning .....	17
Administrativa frågor .....	19
Övrigt .....	19
BARNPERSPEKTIV .....	19
PLANENS GENOMFÖRANDE .....	20
ORGANISATION .....	20
Tidplan .....	20
Ansvarsfördelning .....	20
Huvudmannaskap .....	20
Avtal .....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	21
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning .....	21
EKONOMISKA FRÅGOR .....	21
Planekonomi .....	21
Vatten- och avlopp .....	21
Gång- och cykelväg .....	21
Ersättning .....	21
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER .....	22

## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

#### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

#### **Övriga handlingar**

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- (Bilaga) Trafikbulerutredning, Bjerking 2009-01-15.
- (Bilaga) Biotopskydd, Tengbom/A5, 2009-04-14.
- FÖP Gunsta Funbo, Trafiksystem, Koncept SWECO, 2008-05-19. rev 2008-0507
- Arkeologisk utredning, Etapp 1. Upplandsmuseet 2009:08

#### **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Arcum arkitektkontor AB har tillsammans med Uppsala kommun upprättat planhandlingarna (2011).

Werket och Brunberggruppen har medverkat i utformningen för detaljplanen på Svia 3:5.

Bjerking AB ha svarat för utredningar kring vatten- och avloppsanläggningar, trafikbuler samt geoteknik.

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen möjliggör ett tillskott på ca 350 småhus/tomter i varierande storlekar.

Ett stort antal fastigheter i Svia/Skölstå har genom åren omvandlats från fritids- till permanentboende. Området ligger attraktivt beläget med relativt god närhet till Uppsala stad och den nya E4:an. Området har dessutom uppskattade kvaliteter i omgivande natur- och kulturlandskap.

Byggnadsnämnden har löpande tagit emot förfrågningar om ökade byggrätter och avstyckningar i Svia/Skölstå. Utbyggnad av området förutsätter dock tillgång till mer långsiktigt hållbara VA-lösningar samt bättre vägförbindelse till staden. För att dessa infrastrukturinvesteringar skall vara ekonomiskt genomförbara krävs fler kostnadsbärare genom tillskott av tomter.

I planen ingår även planering för skola/förskola, plats för närbutik, transformator- och pumpstationer för VA-anläggningar samt utjämningsmagasin för dagvatten.

Detaljplanen för Skölstå, där det även ingick att pröva möjligheterna att medge större byggrätt på befintliga fastigheter (cirka 120st), antogs av kommunfullmäktige i januari 2011. Antagandebeslutet överklagades och avgjordes slutligen i och med att Mark- och miljööverdomstolen avsåg Uppsala kommuns överklagande 2013-01-30. Enligt domstolen föreligger

inte sådana särskilda skäl som motiverar att man frångår huvudregeln om kommunalt huvudmannskap inom detaljplanen för Skölsta.

Plan- och byggnadsnämnden gav 2012-09-20 kontoret för samhällsutveckling i uppdrag att återuppta planprocessen med inriktningen att dela planen och ställa ut den del av planområdet som omfattar ny bebyggelse. Övriga delar av Skölsta som i huvudsak består av bebyggda fastigheter utgår ur denna detaljplan och måste därmed prövas i en separat detaljplan

Planläggningen har även omfattat en ny tillfartsväg med början vid motorvägen och fram till detta planområde. Denna vägsträckning har behandlats i en separat plan, "Väg till Skölsta", som vann laga kraft 2012-06-07.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 2,5 kilometer öster om motorvägen vid Årsta. Avståndet till Uppsala centrum är ca 6 km och till Gränby centrum ca 4 km.

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 57 ha.

### **Markägoförhållanden**

Marken är i huvudsak i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I Översiktplan 2010 benämns stadens närmaste omgivning, där Skölsta är beläget, som "stadens omland" (s 40). Inom det markerade omlandet eftersträvas att bevara vissa värden och att upprätthålla handlingsfrihet avseende framtida stadsutveckling. Det handlar dels om att bevara den högklassiga jordbruksmarken och karaktären av slätt, dels om att spara mark för eventuella framtida behov av infrastruktur, bebyggelse eller rekreation.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med dessa riktlinjer eftersom denna utbyggnad inte försvårar en framtida stadsutveckling, inte tar i anspråk de värdefullaste naturområdena eller jordbruksmarken och lämnar fritt för eventuell senare utbyggnad av modern spårförbindelse i Lennabanans korridor. Dessutom ansluter den nya utbygganden direkt till befintligt bebyggelseområde och hjälper därmed till att lösa nuvarande VA-problematik i Skölsta (s 84-85) genom anslutning till det allmänna VA-nätet.

VA-frågornas lösning förutsätter omfattande investeringar i nytt ledningssystem från Skölsta till Uppsala. Befintligt vägnät klarar inte heller trafikökningar varför en ny tillfartsväg måste byggas. För att få rimlig kostnadstäckning på investeringar i infrastrukturer måste dessa fördelas på ett större antal tomter.

Med hänsyn till dels den ökade omfattningen och dels att kommunen ska vara huvudman för allmän plats ska planen överlämnas till kommunfullmäktige för antagandeprövning.



### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet är inte detaljplanelagt och berörs inte av några områdesbestämmelser. För Skansenområdet/Skölsta gäller ett förordnande om tillståndsplikt för avloppsanordningar.

För Skansenområdet som gränsar till planområdet gäller Dp1100<sub>1</sub> (laga kraft 1989-07-05). Planen medger förhållandevis begränsade byggrätter för "bostäder och fritidshus".

### **Program för planområdet**

Ett program har varit utsänt för samråd under 2005. Syftet med programmet har varit att i ett tidigt skede ge berörda parter möjlighet till delaktighet i planprocessen. Programmet lyfter också fram olika förslag till utbyggnadsområden och utbyggnad av infrastrukturen.

### **MILJÖBALKEN (MB)**

#### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

Planen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kap och är därmed förenligt med MB 3:6. Förändringar bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap.

#### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Miljöbalken 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.

#### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har, med behovsbedömningen som underlag, i samband med beslut om samråd den 17 april 2008 även tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning/MKB behöver därför inte göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2008-02-04 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### **Kommunala beslut och överklaganden**

Byggnadsnämnden fick i juni 2001 uppdrag att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse i anslutning till Skölsta fritidsområde.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2011-01-30. Planen överklagades till länsstyrelsen och vidare till mark- och miljödomstolen (av fastighetsägare i Skölsta). Kommunen överklagade mark- och miljödomstolens beslut 2012-07-10 till mark- och miljööverdomstolen som



avslog överklagandet i beslut 2013-01-30. Enligt domstolen föreligger inte sådana särskilda skäl som motiverar att man frångår huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen för Skölsta.

Plan- och byggnadsnämnden gav 2012-09-20 kontoret för samhällsutveckling i uppdrag att återuppta planprocessen för Skölsta genom att ställa ut planen för granskning. Nämnden beslutade också att planen ska delas för att möjliggöra nyexploatering. Det innebär att övriga delar i Skölsta som i huvudsak består av befintliga och bebyggda fastigheter utgår ur detaljplanen och därmed måste prövas i en separat detaljplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Skölsta öppnar sig i väster mot det öppna slättlandskapet via den kil av åkermark som går in i det befintliga samhället. I övrigt omges Skölsta av ett kuperat skogslandskap. På sina ställen finns det i terrängen kraftiga höjdparter med berg, block och klippällar som går i dagen och som bildar som mest 15–20 meter höga och karaktärsfulla inslag i närmiljön. Mellan höjdpartierna finns partier med åkermark och fuktig skogsmark.

Vegetationen består huvudsakligen av gran och furu med inslag av lövträd. Partier med hållmarkstallskog finns i planområdets norra del. Skogen inom planområdets nordvästra del är dock huvudsakligen avverkad.



Flygfoto över planområdet.

Inne i Skölsta samhälle är marken kuperad och bebyggelsen med sina trädgårdar är varierad och från olika tidsepoker. Där finns också flera allmänningar som används för lek, festplats för midsommarfirande och närrecreation.

Söder om museijärnvägen finns Vedyxaskogen med strövområden och

anläggningar för friluftsliv, bland annat ett viltvattenområde som kan nå även av funktionshindrade. Området är betydelsefullt för det rörliga friluftslivet och någon bebyggelse planeras inte i detta område. En vandringsled utgår därifrån och går efter viss anpassning genom den planerade bebyggelsen öster om dagens samhälle.

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken på de låglänta delarna är lerhaltig, medan de kuperade partierna består av morän och morän på berg som delvis går i dagen. Geoteknisk undersökning har ej utförts men grundläggning bedöms kunna ske utan särskilda förstärkningsåtgärder. Grundundersökningar på känsliga områden kan komma att utföras under planarbetets gång.

#### *Förorenad mark*

En mindre skjutbana har funnits centralt i nuvarande Skölsta. Man har skjutit från åkerholmarna på det öppna gårdet inne i Skölsta mot den kulle som omfattar fornminnesområde RAÅ 148:1. Rester av kulor kan finnas i marken i anslutning till den uppbyggda mur som utgjort skydd bakom måltavlorna. Markområdet är skyddat enligt fornminneslagen och ingår inte i plaområdet. Planområdet innehåller inte några kända markföroreningar.

#### *Radon*

Området kan innehålla varierande halter av radon beroende på om underlaget består av lera, morän eller berg. Av denna anledning skall radonförekomsten undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

#### *Fornlämningar*

I anslutning till planområdet finns följande registrerade fornlämningar, vilka är skyddade enligt 2 kap lagen om kulturminnen. Dessa ligger i områdets västra del på kullarna som vetter mot uppsålaslätten.

*Vaksala 148:1*, ett gravfält bestående av 50 fornlämningar, företrädesvis från äldre järnålder.

*Vaksala 263:1*, stenblock med ca 15 älvkvarnar (skålformiga fördjupningar).

*Vaksala 137:1*, stensättningsliknande lämning, nästan rund, 7-8 m i diameter. Ligger inne på befintlig tomt

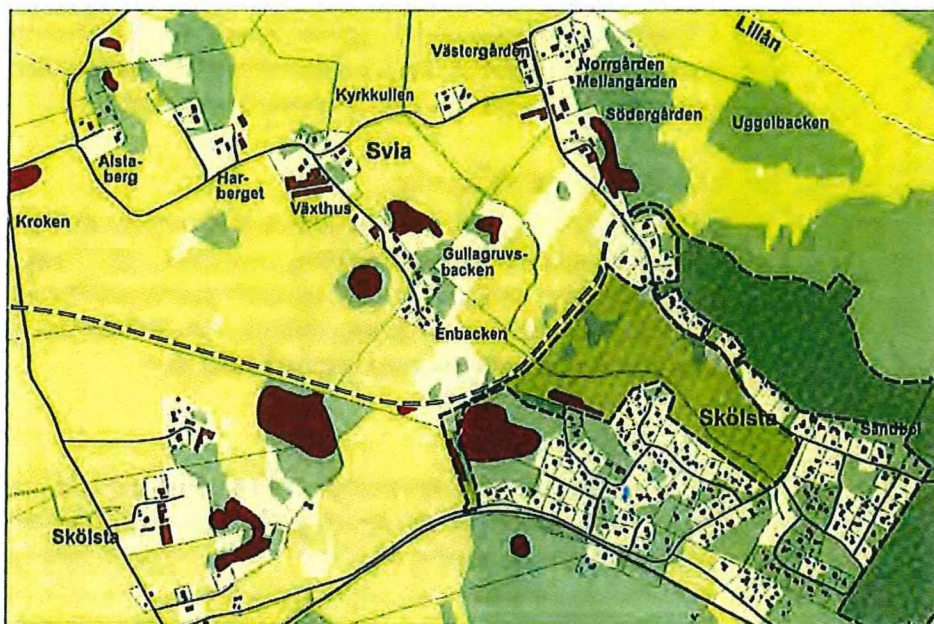
Söder, väster och norr om planområdet finns ett flertal registrerade fornlämningar. Den planerade dragningen av ny tillfartsväg till området kan beröra någon av dessa.

Arkeologisk förundersökning genomförs i anslutning till fornlämningsområdet Vaksala 148:1. Förundersökningen utgör en förutsättning för den föreslagna huvudgatans sträckning.

En arkeologisk utredning har genomförts för området norr och öster om befintlig bebyggelse. Vid inventeringen framkom främst lämningar av sentida typ men också bra lägen för såväl stenåldersboplatser som boplatser från andra perioder. Dessa kan bli föremål för ytterligare utredning i en senare



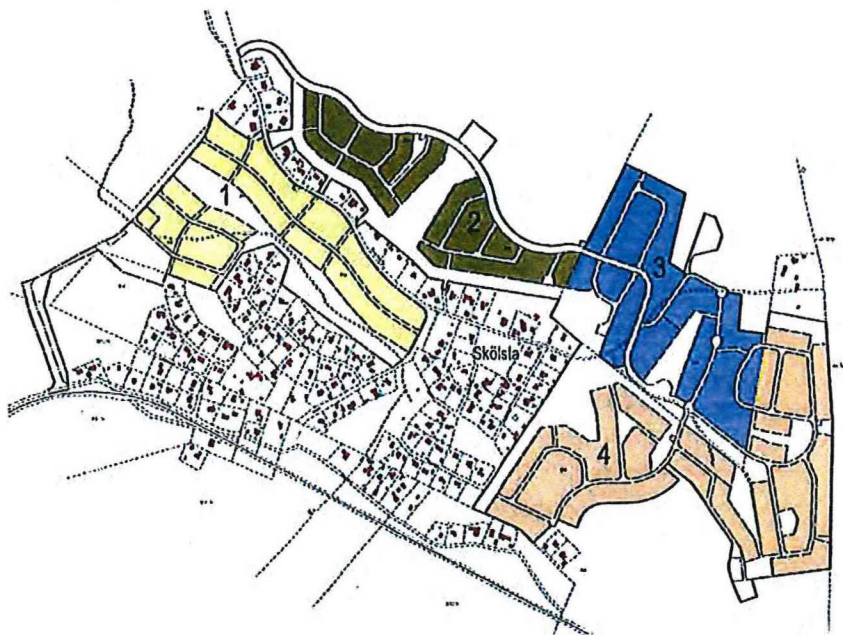
etapp för att avgöra om lämningen existerar eller ej.



Formminneskarta med planområdesgränsen inritad.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder i nyexploateringsområden.



#### 1. Bebyggelsen på åkermarken söder om Svja byväg. (Svia 9:1)

Området har här utformats kring ett centralt grönstråk som bildar övergång mellan befintlig bebyggelse i söder (Tallrisvägen) och Svja byväg i norr. Genom grönstråket erhålles siktlinjer mot det öppna landskapet och en viss öppenhet kan bibehållas. Bebyggelsen är uppglesad mot Svja byväg, för att ansluta till befintlig bebyggelse, med tomter på minst 1100m<sup>2</sup> men blir sedan något tätare söderut. Tomterna utmed Svja byväg kan för variationens del

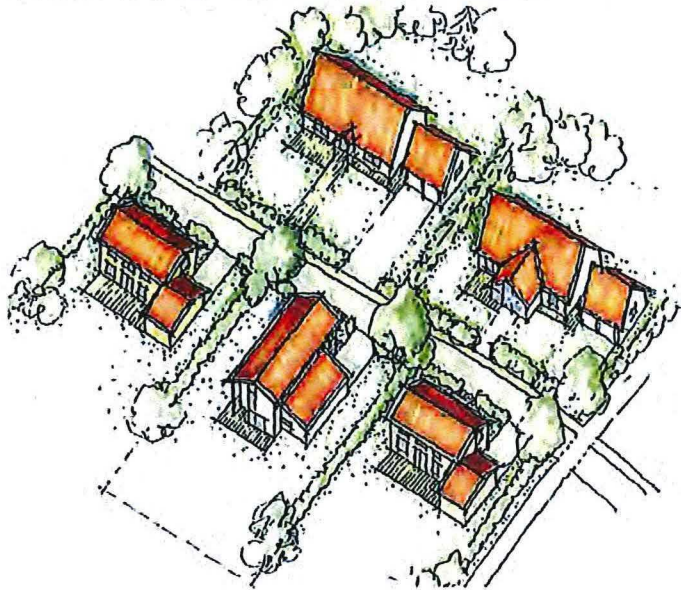
med fördel bebyggas med styckehus från småhustillverkare.

För att även tillgodose efterfrågan på mindre enfamiljshus ges i kvarteret i sydväst möjlighet till en mindre grupp av kedje- eller parhus.

Infarter sker från lokalgator som ansluter till den nya infartsvägen i väster. Enstaka tomter kan få tillfarter från Svia byväg.

Bebyggelsen i väster, som ligger vid den nya tillfarten, får takvinkel, takmaterial och fasadfärg med reglerade traditionella egenskaper för att accentuera karaktären av landsbygd. Där föreslås också tomt för skola och handelsändamål.

Totalt rör det sig om ca 70 nya tillkommande småhustomter i denna del av Skölsta. Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande småhus med högst två våningar med regler för högsta nockhöjd för att begränsa volymerna. Tomtstorlekar varierar från 500m<sup>2</sup> till 1100m<sup>2</sup>

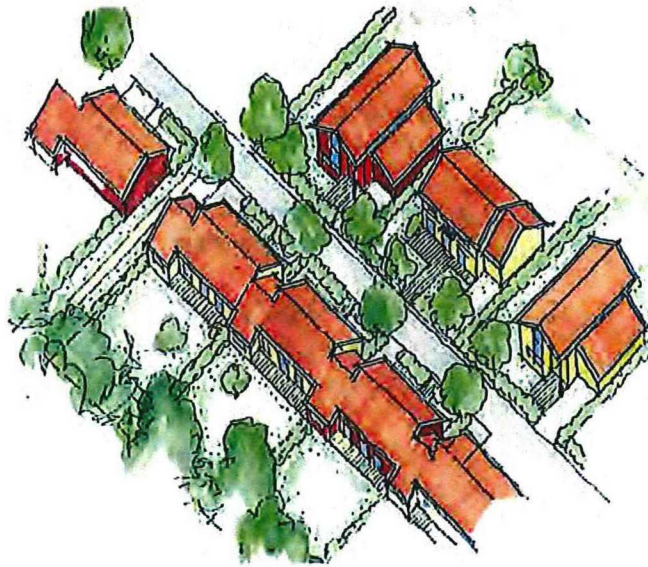


## 2. Området norr om Svia byväg. (Svia 9:1)

Centralt i området sparas ett bergigt skogsparti som är mycket karaktärsfullt. Mellan befintliga fastigheter längs Svia byväg och den nya bebyggelsen nordost därom sparas också en naturmarksremsa som övergång mellan det befintliga och det nya. Bebyggelseområdet väster om höjdpartiet ligger på avverkad skogsmark medan området öster därom fortfarande är skogbeklätt.

Totalt inryms ca 60 nya småhus i denna del. Dessa är avsedda för friliggande småhus med högst två våningar och med regler för högsta nockhöjd för att begränsa volymerna. I ett kvarter finns det även möjlighet att uppföra en mindre grupp för äldreboende eller kedjehus. Tomtstorlekar varierar från 600m<sup>2</sup> till 800m<sup>2</sup>.





### 3. Området kring Nyhagen (Svia 3:5)

Området består av två kraftfulla höjdparter på vardera sidan om en vacker dalgång som öppnar sig mot slätten i nordost.

Vid bebyggelsen på höjderna måste stor hänsyn tas till terränganpassning medan exploateringen i dalgången ligger på åkermark utan större höjdskillnader.

Bebyggelse tillåts i form av friliggande småhus i högst två våningar med regler för högsta nockhöjd för att begränsa volymerna. I ett bostadskvarter kan några tomter bebyggas med bostäder alternativt förskola (BS).

Fastigheterna Svia 2:8 och 2:13, (nordost om planområdet) får tillfart via den nya vägdragningen. Totalt inryms ca 75 nya friliggande småhus i detta område. Tomtstorlekar varierar från 800m<sup>2</sup> till 1000m<sup>2</sup>.

### 4. Området öster om Skölsta (Svia 8:1)

Området har mycket varierande bebyggelseförutsättningar med allt från mycket kuperad terräng till slät åkermark. Den nya bebyggelsen i östra delen får ett annat utseende än övriga områden. Marken är starkt kuperad och gatorna måste därför underordna sig terrängen. Tomtplatsernas olika egenskaper ger förutsättningar för en bebyggelse som varierar i täthet allt efter terrängens beskaffenhet. Eftersom de kuperade områdena är svårare att bebygga görs tomterna större än på de plana delarna. Detta svarar också troligen mot marknadens behov av både stycketomter för självbyggeri, villor och grupphus med små tomter. Totalt inryms ca 130 nya friliggande småhus i denna del (Svia 8:1). Tomtstorlekar varierar från 600m<sup>2</sup> till 1000m<sup>2</sup>.

Huvuddelen utgörs av friliggande småhus i högst två våningar med regler för högsta nockhöjd för att begränsa volymerna. I ett bostadskvarter kan några tomter bebyggas med bostäder alternativt förskola (BS). Ett mindre område har avsatts för kedjehus eller parhus.

### Offentlig service

Tomt för förskola har planerats vid infarten till Skölsta (delområde 1 på kartan på sid 9) i kanten av den vackra skogsbacken med fornlämningar. Förskolebyggnaden ligger med ett soligt läge på den plana marken mot

åkergröden. Kullen erbjuder både lä och skugga samt möjligheter till utflykter i skogsområdet.

Förskolans placering motiveras av att de flesta boende troligen passerar förskolan om man åker bil och att den ligger intill övergripande gång- och cykelvägar samt busshållplats.

Förskolebyggnaden kan med fördel förses med en förstora lekhall som också kan fungera som möteslokal för boende i det utbyggda Skölsta. Tomten ger plats för parkering närmast huvudgatan och planerad busshållplats. Om parkeringen dimensioneras för möteslokal räcker den på vardagar till både till personal och föräldrar. Närheten till busshållplatsen ger även möjlighet för pendlare att lämna bilen och ta bussen in till Uppsala. Tomten är ca 10 200m<sup>2</sup> och kan rymma en förskola med ca 6 avdelningar. Förskolebyggnaden och ekonomibygnader bör placeras så att de bildar ett skydd mot buller från huvudgatan. En ostörd lek miljö för barnen kan därmed skapas.

Öster om nuvarande Skölsta (delområde 3 och 4 på kartan på sid 9) har två kvarter getts beteckningen BS vilket gör det möjligt att om behov finns uppföra mindre förskoleenheter i form av villabebyggelse. I ett utbyggnadsområde kan behovet under en period vara stort för att sedan på sikt avklinga. Byggnaderna kan då under denna period användas som förskola för att sedan återgå till att bli bostad.

Kvarteren har placerats på områden med plan mark och med närhet till naturmarksstråk. Ändhållplats för planerad busslinje ligger också inom nära gångavstånd.

#### **Kommersiell service**

Mitt emot förskoletomten intill tillfartsvägen ges byggrätt för kommersiell service. Byggrätten kan också användas för bostadsändamål eller kombinerad butik bostad i samma byggnad. Om servicefunktioner skall kunna nå tillräckligt kundunderlag behövs det ett attraktivt läge där många på ett naturligt sätt passerar. En fungerande närservice ökar ortens attraktivitet och befrämjar dess utveckling.

#### **Tillgänglighet**

Huvudgator och gång- och cykelvägar ska utföras med en högsta lutning på 5%. Lokalgator kan i vissa fall luta 7% där terrängen är starkt kuperad.

Parker utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade.

Naturmarksområden kan inte anpassas helt då nivåskillnaderna i många fall är allt för stora.

Viltvattnet i Vedyxaskogen är anlagt så att även funktionshindrade kan ta del av anläggningen. På tomtmark regleras tillgängligheten enligt gängse lagstiftning och regelverk.



## Friytor

### *Lek och rekreation*

Idag finns en anordnad lekplats på centralt grönområde mitt i samhället. I planförslaget utvecklas detta till ett långt sammanhängande grönområde som sträcker sig ända fram till åkermarken i väster.

Området bibehåller därigenom en del av sin öppenhet och möjlighet till utblickar och kontakt med Uppsalaslätten. Grönområdet kan utformas som en äng med relativt låg skötselnivå men som kan användas för rekreation, lek och spel i olika former av alla boende i Skölsta. Åkerholmar och stenrösen som idag finns i väster kompletteras med vegetation och stödplantering på övriga delar. Därigenom kan man uppnå vackra rumsligheter i landskapet, skydd mot vindar samt ett respektavstånd mellan det privata livet på tomtmark och det mera offentliga på grönområdet.



Det centrala grönstråket och kopplingar till omgivningar

Från det centrala grönområde går ett flertal "gröna" passager i form av park eller naturstråk ut till andra naturmarksområden inom planområdet men även till omgivande skogsområden utanför planområdet och mellan befintliga bebyggelsekvarter.

Norr om Svja byväg, mellan två delområden, sparas också ett karaktärsfullt naturmarksområde med kraftiga höjdparter och berghällar som går i dagen. Mindre lekplatser finns även inpassade i naturmarksområden i de östra kvarteren.

### Naturmiljö

Norr och framför allt öster om Skölsta finns stora skogsmarksområden. Terrängen är mestadels kuperad, ibland med mycket kraftiga höjdskillnader. Vegetationen utgörs i huvudsak av barrskog med mindre inslag av lövträd samt hällmarker med gles vegetation.

De skogsbeklädda partierna omges av plan åkermark som ger utblickar över Upplandsslätten.



En mindre del av skogsmarken, som ligger närmast det befintliga Skölsta, tas i anspråk för bebyggelse. Inom detta området har karaktärsfulla partier som kuperad terräng, kraftiga sluttningar, vackra trädbestånd, markanta höjdpartier mm sparats som allmänna grönområden för att bilda gröna lungor och intressanta inslag i bebyggelsen med grönska och naturmark. Gröna korridorer med värdefull vegetation har också skapats huvudsakligen i gränzonen mellan gamla och nya bostadsområden. Detta för att passager ut till omgivande skogsmarker, som genom exploateringen kommer några hundra meter längre bort från befintlig bebyggelse, ska åstadkommas men också för att kontakten med naturen längs gångstråken ska bibehållas. I den östra delen har åkermark i begränsad omfattning tagits i anspråk och då på mark som anses mindre brukningsvärd.

Bebyggelsen har mestadels koncentrerats till mera höglänta partier och i något fall har redan skogsavverkade områden tagits i anspråk.

Ett område med åkermark centralt i Skölsta tas i anspråk både för bebyggelse och som ängsmarksområde. I det senare har även flertalet av de mest skyddsvärda åkerholmarna inkluderats. Dispens har sökts och erhållits av länsstyrelsen för de biotopskyddade delar som påverkas av bebyggelsen. Förslag till kompensationsåtgärder i form av flyttning och anläggande odlingsrösen framgår av ansökan och ska beaktas vid den fortsatta projekteringen. Lägen som nämns för lokalisering av rösen kan vara mellan ny huvudgata och i anslutning till fornlämningsområdet. Ett annat kan vara en utökning av rösen på sparade åkerholmar i det centrala parkstråket.

Åkermarken är redan idag omgiven av bostadsbebyggelse med risk för störningar mellan jordbrukets och de boendes intressen.

Söder om järnvägen föreslås ingen bebyggelse vilket medför att Vedyxaskogen kan vara kvar orört som större sammanhängande naturområde med de faciliteter som redan finns arrangerade där.

En befintlig vandringsled går genom markerna öster om Skölsta. Denna skall bevaras, men kommer att på några delsträckor inom exploateringsområdet att få en ny sträckning.

Kontakten mellan naturen i söder, Vedyxaskogen, som både barn och vuxna använder för lek, rekreation och bär/svampplockning och skogen i norr behålls så att vandringsleden även i fortsättningen kan vara en naturlig länk mellan bostadskvarteren i samhället och strövområden i omgivningen. Avsikten är att även komplettera vandringsleden österut med en stig utanför planområdet som förbindelse mot Högmyran.

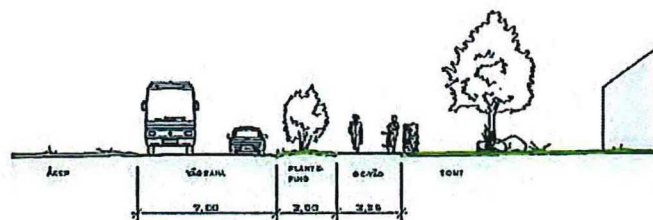


Vandringsleder kring Skölsta

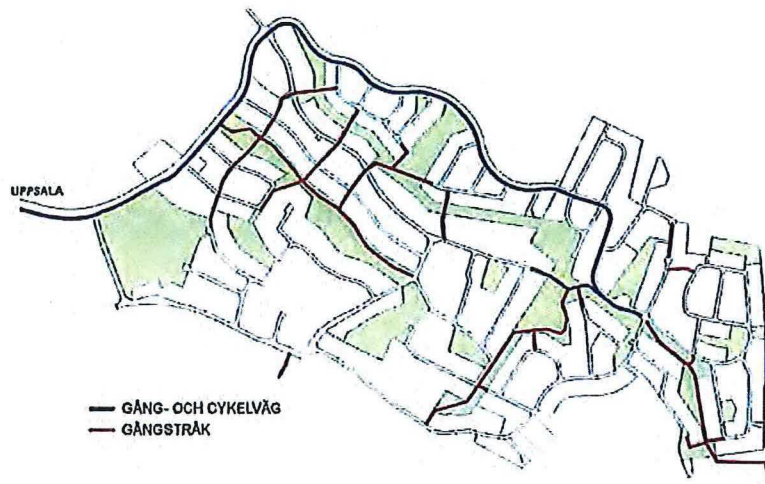
### Gator och trafik

En ny tillfartsväg med högre kapacitet till Skölsta är nödvändig om en större utbyggnad skall kunna ske. Flera alternativa möjligheter till sträckningar har diskuterats och utretts under planarbetets gång. Man har stannat vid en lösning där vägen går från viadukten under motorvägen vid Årsta och över åkrarna och fram till planområdets västra del. Denna vägsträckning har behandlats i en separat plan ("Väg till Skölsta" som vann laga kraft 2012-06-07).

En ny huvudmatning (HUVUDGATA) skapas som matar Skölsta väster och norr om det nuvarande samhället. All bebyggelse i exploateringsområden kommer därigenom att få sina tillfarter från detta huvudstråk och belastar därmed inte befintligt gatusystem i någon väsentlig grad. Föreslagen lokalgata väster om Skölsta förbinder Skölsta byväg med Huvudgatan. Därmed kan trafiken till/från befintliga fastigheter fördelas via Skölsta byväg och Svia byväg.



Sektion huvudgata norr om Skölsta



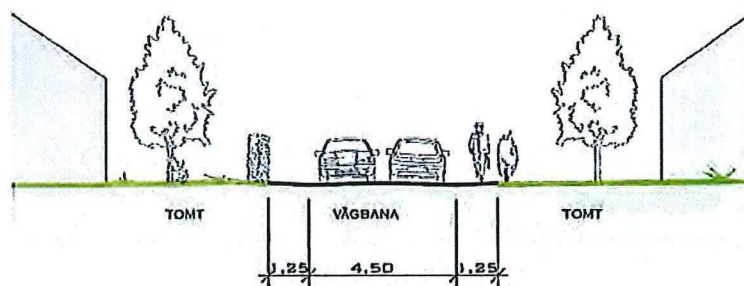
#### Gång- och cykelvägar

Huvudgatan förses också med en separat gång- och cykelbana som ansluts till den nya tillfartsvägen och som sedan kommer att ligga parallellt med den nya gatan mot Uppsala (som ansluter vid Alrunegatan i Årsta).

På lokalgator inom bostadskvarteren kan gång- och cykeltrafik ske blandat med biltrafik eftersom trafikmängderna är små och hastigheterna låga.

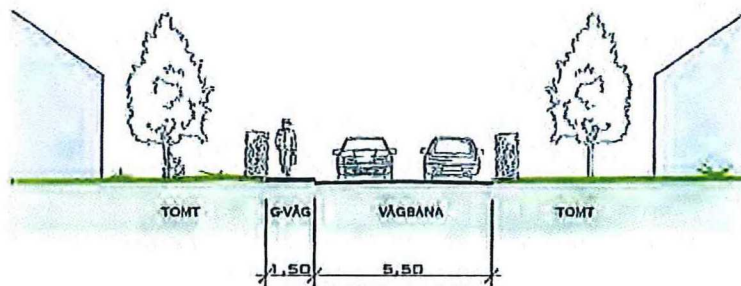
Trafiken på Skölsta byväg förväntas inte öka i någon nämnvärd omfattning. Den kan därför tills vidare bibehållas i nuvarande skick. Karaktären av en kvartersgata med låg trafikhastighet ska vara vägledande.

Lokalgator i nyexploateringsområden är generellt 7 meter breda och kommer att vara hårdgjorda. All trafik förväntas här ske på fotgängarnas villkor och i några fall kan avskilda gångbanor bli aktuella.



Principektion lokalgata i nyexploateringsområde





Principskiss lokalgata i nyexploateringsområde

### Kollektivtrafik

Svia-Skölsta trafikeras av regionbussar, med begränsad turtäthet under dagtid, med linje som passerar genom Skölsta. Den nya tillfartsvägen från Uppsala skapar nya förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik och därmed flera resenärer. Huvudgatan som skall leda trafiken till nya bostadsområden föreslås också omfatta busstrafiken. Huvudgatan avslutas med hållplats och vändmöjlighet för bussen. Vid Skölstas infart, i anslutning till förskola och handelstomt, kan en väderskyddad hållplats anläggas.

Gångavståndet från bostad till hållplats blir mindre än ca 500 m. Ingen busstrafik behöver ledas in på befintliga eller nya lokalgator i Skölsta.

Möjligheterna att använda museijärnvägen för spårbinden persontrafik utreds. Järnvägsspårets tekniska kvalitet är låg och det krävs en mycket omfattande ombyggnad och förstärkning för att den skall kunna användas för pendeltrafik. Banan är smalspårig vilket innebär begränsat utbud av modernt rullande spårmaterial. Det förefaller också svårt att vidmakthålla den museala inriktningen och samtidigt tillfredsställa tekniska krav på en modern pendeltågsbana. Enligt utförda utredningar tyder mycket på att det i dagsläget inte är realistiskt att se museijärnvägen som en framtida möjlig pendeltågsförbindelse (FÖP Gunsta Funbo trafiksystem, SWECO 2008-05-19, rev 2008-0507).

### Störningar

#### Trafikflöden

Trafikflöden mellan Uppsala och Skölsta uppskattas till mellan 1500-2000 fordon/dygn vid full utbyggnad. Detta trafikflöde fördelas så, att den befintliga bebyggelsen matas via Skölsta byväg och Svia byväg (som idag), medan alla nya bebyggelseområden nås från väster och från norr via huvudgator som byggs ut.

Trafikmängderna är generellt sett blygsamma och bör inte orsaka några olägenheter.

I planområdets nordligaste del - där den nya huvudgatan ligger nära två befintliga fastigheter (utanför planområdet) - finns det utrymme för en låg vall (ca 1,5 m) mellan byggnaderna och gatan för att visuellt avskärma

trafiken från bostadens utemiljö. Vallen reducerar även ljudnivåerna från trafiken i någon mån. Detta får hanteras i kommande planläggning.

#### *Trafikbuller*

Den trafikbullerutredning som gjorts visar att rekommenderad ekvivalentnivå om 55 dBA inte överskrids för någon bostadsbebyggelse inom planområdet. Maximalvärden på 70 dBA erhålls ca 35 meter från huvudgata och museijärnväg. Enligt rekommendationerna är det önskvärt att denna ljudnivå kan klaras på bostadens uteplats. Vanligtvis ger bostadshuset sådan avskärmning vid uteplatsen att låga maximalnivåer erhålls för de bostäder som ligger närmast huvudgatan eller järnvägen. För att ytterligare säkerställa goda ljudnivåer på uteplatser tillåts i planen att ekonomibygnader och plank får placeras nära huvudgatan och därmed ge ytterligare avskärmning om så är önskvärt.

Tillkommande bebyggelse kommer inte att beröras av buller från järnvägen.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Planområdet byggs ut med ett traditionellt självfallssystem för avlopp, regnvattenledningar samt vattenledningar. Lutningsförhållandena gör dock att avloppsvattnet måste samlas till några pumpstationer som trycker avloppet till närmaste självfallsledning.

Regnvatten från hustak och tomt skall primärt tas om hand och infiltreras på tomtmark. Regnvatten från gator inne i bostadskvarter leds bort i regnvattenledningar till utjämningsmagasin innan det förs ut till omgivande dräneringsanläggningar. På omgivande huvudgator avleds vatten i huvudsak via diken.

##### *Värme*

##### *Fjärrvärme*

Marknadens fjärrvärmeleverantörer ges möjlighet att föreslå lösningar och ekonomiska förutsättningar för att bygga ut fjärrvärmenät och leverera fjärrvärme till bebyggelsen i Skölsta. För att täcka investeringskostnaderna behöver sannolikt även planerade utbyggnader vid Jällaområdet räknas in som en del av underlaget.

##### *Närvarmecentral*

En lokal varmecentral som eldas med biobränslen kan försörja de blivande bostäderna med värme genom ett ledningsnät av samma typ som vid traditionella fjärrvärmesystem. Plats för varmecentral finns reserverad i anslutning till huvudgatan i planområdets norra del.

##### *Energi*

Bostadsbyggnader får enligt Boverkets regler förbruka högst 110 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, ventilation och varmvatten.

De småhustillverkare som är aktuella producerar redan idag hus som förbrukar ca 20% mindre energi än vad regelsystemet kräver.

Kostnaderna för anläggning, drift och underhåll av värmeledningssystem och panncentral blir högre när bebyggelsen som i detta fall är friliggande och därför medför längre ledningsdragningar. Den levererade energimängden till varje abonnent är också betydligt mindre än man normalt räknar med och priset per levererad energienhet tenderar därför att öka. De ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad av närvärmeanläggning måste därför ställas i relation till andra energisparande åtgärder. Värmeledningarna bör samordnas med utbyggnad av gator. Beslut om lokal värmecentral måste därför tas i ett tidigt skede.

En lösning med lokal biobränsleeldad värmecentral bidrar i sig inte till ökad koldioxidmängd men konkurrerar om biobränsle för sin drift och förutsätter än så länge fossila bränslen för avverkning och transporter. Utöver värme från värmecentralen erfordras ett tillskott av el för drift av fläktar och cirkulationspumpar både i värmecentral och bostäder.

#### Lågenergihus

Från år 2010 får hus som värms med elenergi förbruka högst 55 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, ventilation och varmvatten. Detta utgör hälften av vad hus med värme från t.ex biobränsle får förbruka. I praktiken innebär detta att klimatskalet måste vara utomordentligt väl isolerat och inget nämnvärt tillskott av energi behövs för husets uppvärmning. Den elenergi som förbrukas går i första hand till varmvattenproduktion, ventilation, värme och drift av cirkulationspumpar i nämnd ordning. Det totala energibehovet för uppvärmning är därmed av samma storleksordning som hushållselen. För att uppnå detta återvinns värme i ventilationsluften med värmeväxlare eller frånluftsvärmepumpar. Värme som härrör från hushållsapparater och personer som bor i huset samt solinstrålning ger det energitillskott som erfordras under den största delen av året.

Installerad eleffekt för uppvärmning är begränsad i regelsystemet vilket medför att det kan vara svårt att med värmepumpar klara uppvärmningen under de kallaste perioderna då värmepumpar fungerar mindre effektivt.

Lågenergihus har utomordentligt låg energianvändning men är beroende av elenergi för att uppnå detta och belastar indirekt miljön beroende på om man anser att elenergin har producerats med fossila bränslen eller ej.

#### Hushållsel

Oavsett vilket uppvärmningssystem man väljer tillkommer den elenergi som hushållen konsumerar för belysning, tvätt- och diskmaskiner, elapparater mm vilket motsvarande ca 4000-6000 kWh/år och hushåll.

#### Sammanfattning Värme

Detaljplanen ger möjlighet till olika framtida lösningar av bostädernas uppvärmning. Utvecklingen på energiområdet sker nu i mycket snabbt och nya lösningar kan bli aktuella.

Oavsett vilket uppvärmning som väljs för bostäderna drar välisolerade hus betydligt mindre energi och bör därför i första hand eftersträvas. Framför allt kan vid riktigt kalla perioder effekttopparna kapas vilka oftast utgör det största problemet för elproducenterna vid energiförsörjning.

Effekttoppar kan också reduceras med de olika typer av kaminer som exploitörerna avser att erbjuda som tillval. Även enklare etanoleldade och skorstensfria kaminer kan i välisolerade hus ge värmestillskott vid köldperioder utan att nettotillförsel av koldioxid till atmosfären sker.

Fastighetsägare har möjlighet att utan särskild prövning lägga integrerade solfångare på tak med en yta på upp till 15 m<sup>2</sup>. Kombinerat med varmvattenberedare som har lagringskapacitet kan solenergi reducera energibehovet för varmvattenproduktion.

Värmepumpar utvecklas för att ta ytterligare energi ur uteluften och eventuellt också ur grävatten. Detta kan ge resultat som väsentligt förändrar synen på hur småhus kan försörjas med energi.

#### *El*

Planområdet ansluts till befintligt elnät som bedöms ha kapacitet för den föreslagna utbyggnaden. Befintliga transformatorstationer kommer att kompletteras efterhand som olika delområden byggs ut. I planen fastslås lägen på de befintliga samt för fyra nya stationer.

#### *Tele*

Planområdet ansluts till befintligt nät.

#### *Bredband*

Marknadens aktörer ges möjlighet att förse området bredbandsuppkoppling.

#### *Avfall*

Avfallshämtning ska kunna utföras på trafiksäkert sätt och utan behov av backningsrörelser. Där rundkörning inte är möjlig anläggs vändplatser som dimensioneras för hämtfordonen.

#### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

#### **Övrigt**

##### *Etapper*

Planområdet är stort och kommer att byggas ut under en längre tid, sannolikt minst 5-10 år. Utbyggnaden börjar i väster med huvudgator och bostadskvarteren söder om Svia byväg. Exploateringen kan sedan genomföras norr om Svia byväg och vidare österut, sedan söderut för att till sist avslutas på höjden i nordost.

#### **BARNPERSPEKTIV**

Barn och ungdomar i Skölsta kommer att kunna nyttja det centrala grönområdet för rekreation, lek och bollspel i olika former. Mindre lekplatser föreslås även i naturmarksområdena intill de östra kvarteren. Dessutom finns skogsområden som kan nyttjas för lek och rekreation kvar i närområdet och i naturstråken mellan kvarteren. Det planerade gång- och cykelnätet innebär



också att barn i större utsträckning kan röra sig på egen hand i trafiksäkra miljöer.

---

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATION

#### Tidplan

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande av kommunfullmäktige våren 2014.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för detaljplanens upprättande. Exploatörerna bekostar och kommunen ombesörjer utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark såsom gator och parker. Utanför planområdet bekostar exploatörerna - Utbyggnaden av anslutningsgata och samt delfinansierar gång och cykelväg från Uppsala till planområdet och kommunen ombesörjer utbyggnaden av densamma. Kommunen ska vara underliggande markägare till allmän plats (gator, natur, park) inom detaljplanen. Ansvaret för drift och underhåll av anläggningarna på allmän plats åvilar kommunen.

- Uppsala vatten och avfall AB ombesörjer utbyggnad av vatten och avloppsledningar samt dagvattendammar

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gator, parker, naturmark) inom planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgifter ska betalas enligt gällande taxa.

#### Avtal

##### *-Planavtal*

Planavtal har upprättats mellan deltagande exploatörer och kommunen. Dessa avtal reglerar och fördelar kostnader som uppstår vid framtagandet av detaljplanen och de utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

##### *-Exploateringsavtal*

Detaljplanen antas först efter att exploateringsavtal undertecknats.

Exploatörerna inom planområdet måste innan exploateringsavtal kan tas fram av kommunstyrelsen vara överens om inbördes fördelning av kostnader och byggrätter. Exploateringsavtal upprättas därefter mellan kommunstyrelsen och respektive exploatör. Avtalen ska bl.a. reglera kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet samt kostnaden för anläggande av anslutningsväg och GC-väg utanför planområdet. Allmänna anläggningar avser bl. a. gator, parker, naturområden och gång- och cykelvägar. Exploatörerna ska utan ersättning avstå allmän platsmark och markområden för teknisk anläggning inom planområdet.

Avtal ska upprättas (via lantmäteriförrättning) gällande den mark som tas i anspråk för tekniska anläggningar (E). Avtal reglerar eventuella ersättningar som skall utgå.

Alla kostnader förenade med planens genomförande kommer att fördelas på exploatörerna när detaljplanen vinner laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Utbyggnaden av Skölsta kommer att ske i flera etapper.

Existerande servitut och inskrivna rättigheter kommer att ses över i samband med lantmäteriets genomförande av planens fastighetsbildning. Servitut eller ledningsrätt ska bildas för ledningar inom angivna u-områden.

Planen berör befintliga dikningsföretag, Vedyxa – Skölsta – Eke df 1942 och Svía df 1965. Omprövning av dessa skall ske. Exploatörerna ansvarar för att dikningsföretagen omprövas och att eventuella förändringar genomförs.

Vid genomförande av ledningsnät för dagvatten måste hänsyn tas till det befintliga dräneringssystemets kapacitet så att dess funktion inte äventyras.

En mindre del av fastigheten Svía 1:38 tas i anspråk för tomt till förskola.

Fastigheterna Svía 3:5 (åkerområdet i nordost), Svía 2:8 och Svía 2:13 ges rätt till infart via den nya allmänna gatan i detaljplanen. Dessa fastigheterna måste också garanteras tillfart under hela utbyggnadstiden.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Kostnader för utbyggnad av allmän plats (gemensamma anläggningar som gator, parker, lekplatser, naturområden mm.) inom planen fördelas på de exploatörer som deltar i utbyggnaden av Skölsta samhälle.

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgifter ska betalas enligt gällande taxa

### **Gång- och cykelväg**

Exploateringen förutsätter att gång- och cykelstråk anordnas från Skölsta till Uppsala. Denna ligger utanför planområdet. Avtal måste träffas med berörda markägare. Kostnader för utförande fördelas på deltagande exploatörer och Uppsala kommun.

### **Ersättning**

Mark inom planområdet som tas i anspråk för särskilda funktioner (gator, parker, naturmark) överförs till kommunen och där markägaren inte har

byggrätter på sin mark bör denne ingå i diskussionerna mellan exploatörerna, se ovan, som en av exploatörerna. Om någon uppenbar fördel av planläggningen inte erhålls och markinnehavet är litet kommer antingen diskussion om ersättning inledas eller så kommer inlösen att ske via lantmåteriförrättning.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år. Den relativt långa tiden motiveras av områdets storlek att utbyggnaden kommer att ske i etapper.

#### **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Upprättad i april 2013 reviderad i december 2013. Revideringen avser busstrafik, VA-frågor, dikningsföretag samt mindre justeringar av redaktionell karaktär.

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för

- samråd 2008-04-17
- utställning 2009-06-11
- godkännande 2010-06-03

Antagen av kommunfullmäktige 2011-01-31

Antagandebeslutet upphävt av Mark- och miljööverdomstolen 2013-01-30

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för

- granskning 2012-09-20
- godkännande 2013-12-12

Antagen av kommunfullmäktige

Laga kraft



## GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Tråkgränns
- Fastighetsgränns
- O.B.S. Ovärdna fastighetsgränser (förekommer, uppdelning av dessa pågår)
- Rättighetscol (Sv-servitut, garageomkastningslagning)

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgränns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgränns

Byggnader m.m.

- Byggnader ( geo kvadrat, fotograf, kart och digitaliserat )

Övrigt

- Staket
- Stödmur
- Mur ytter
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Sänkt
- Dika mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Ägostopsgränns
- Åker resp. mosso
- Ängar, hag- eller betesmark
- Betskog resp. Lövskog
- Jämväg
- Fördämnings resp. förtämningsområde
- Broddsk
- Bygga
- Damm

Ledningar

- Kraftledning

Höjd/förhållanden

- Höjdskurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:

Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Planarkivet

Upprättad i mars 2013

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Höjberg

Kartotekniker

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

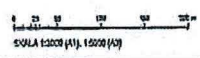
- HUVUDGÅTA Trafik mellan områden
- LOKALGÅTA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde

### Kvarlärsmark

- B**
- Bostäder:
- Huvudbyggnader ska placeras följande terrängens.
  - Högsta nettohöjd är 8,0 m.
  - Högsta byggnadshöjd är 6,5 m.
  - Vind får inte breddas på byggnad med I
  - Garage/terras ska placeras minst 1,0 m angöringsstrå från gata där in
  - Högsta byggnadshöjd för garage/terras
  - Dagvatten ska källrensas.
  - Stämningar får vara högst 0,9 m.
  - Stämningar utföres med högsta lutning 1:3.

- B<sub>1</sub>**
- Bostäder:
- Högsta nettohöjd är 8,0 m.
  - Högsta byggnadshöjd är 6,5 m.
  - Högsta byggnadshöjd för garage/terras
  - Vind får inte breddas på byggnad med I
  - Dagvatten ska källrensas.

- BS**
- Bostäder, Stora
- Huvudbyggnader ska placeras följande terrängens.
  - Högsta nettohöjd är 8,0 m.
  - Högsta byggnadshöjd är 6,5 m.
  - Garage/terras ska placeras minst 1,0 m angöringsstrå från gata där in
  - Högsta byggnadshöjd för garage/terras
  - Vind får inte breddas på byggnad med I
  - Dagvatten ska källrensas.







## Innehållsförteckning

---

Detaljplan för Skölsta (ny bebyggelse) .....	1
1. SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN .....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET .....	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING. ....	6
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA GRANSKNINGSYTTRANDEN .....	9

## **1. Sammanfattning av granskningen**

---

Planförslaget har varit utställt för granskning (enligt ÄPBL) under tiden 20 maj till den 17 juni 2013. De inkomna synpunkterna rör bland annat huvudmannaskap, kostnadsutredning, avstånd mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse, tomtstorlekar samt vatten- och avloppsfrågor.

Under granskningstiden inkom 14 yttranden varav 2 utan erinran.

## **2. Sammanfattning av ändringar i förslaget**

---

- Planbeskrivningen justeras och kompletteras med avseende på verksamhetsområdet för vatten- och avlopp, anslutningsavgifter samt fastighetsrättsliga frågor (dikningsföretag).
- Planbeskrivningen justeras beträffande trafikslag (busslinje).

**Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:**

**Sakägare från utställningsskedet (som tillkommit sedan tidigare genomfört program-**

**samråd, samråd och utställning):**  
Skölsta 1:18 Kjell Samuelsson

**Övriga för kännedom:**

Kollektivtrafikförvaltningen UL

**Sakägare med besvärsmått från samråd och tidigare genomförd utställning:**

Museiföreningen Stockholm Roslagens Järnvägar  
Svia-Skölsta fastighetsägares ekonomiska förening (61 namnteckningar).  
Skölsta Vägsamfällighet Nils G Larsson ordf.  
Uppsala Vatten och Avfall AB

Skölsta 1:12 Tommy Rosén och Sigun Oldberg Skölsta byväg 26  
Skölsta 1:16 Kjell Danielsson, Maud Danielsson  
Skölsta 1:19 Mattias Tjernström, Sofia Tjernström  
Skölsta 1:20 Jenny Danielsson, Christer Magnusson, Jannika Danielsson  
Skölsta 1:21 Ulf Pettersson, Gabriella Widerberg  
Skölsta 1:22 Rolf Edin  
Skölsta 1:23 Henrik Marcusson, Caroline Westberger Marcusson  
Skölsta 1:24 Inger Dalström  
Skölsta 1:25 Magnus Sylve, Jennie Sandin  
Skölsta 1:26 Karin Ågren, Johan Hessling  
Skölsta 1:31 Cervin  
Skölsta 1:34 Christian Joelsson

Skölsta 3:11 Bo Skoglund  
Skölsta 3:12 Henrik Mattsson, Anneli Eriksson  
Skölsta 3:14 Susanne Steffner, Olof Steffner



Då samrådsredogörelsen ofta innehåller personuppgifter kan vi inte publicera den direkt här via Internet. Detta beror på Personuppgiftslagen.(PUL)

Svia 1:121 Jessica Göthberg, Jonas Göthberg  
Svia 1:122 Marie Back  
Svia 1:128 Marie Back, Lars-Göran Back

Svia 2:8, Lars Gustafsson  
Svia 2:13 Lars Gustafsson

Svia 5:1 Tania Wennberg, Mattias Collén, Anna Collén

Svia 8:7 Åke Carlsson  
Svia 8:8 Anna-Maria Petersson, Michael Petersson

Svia 9:1 Lennart o Sonja Sandberg  
Svia 9:2 Bengt Ejdesjö, Vivi-Ann Ejdesjö  
Svia 9:5 Jan Örjell, Inga-Lill Örjell  
Svia 9:6 Lars Winroth, Lena Winroth

#### **Sakägare med besvärsmätt från programskede:**

Johan Mattsson Tallrisvägen  
Åke och Peter Andersson  
Jonas och Jessica Göthberg, Svia byväg 42  
Cristian Joelsson, Inga-Lill Adolfsson, Skogsbrynet Skölsta byväg  
Karin Forslund, Jan-Olov Stensjö, Skölsta 4:1  
Mattias och Anna Collén, Svia 5:1  
Magnus Trovik, Tallrisvägen 11  
Ulrika Lundgren och Jörgen Ågren, Svia 1:105

#### **Övriga**

Ingmar Messing Flogstavägen 30, 752 73 Uppsala  
Skölsta 2:7 Margreth Sjögren, Owe Sjögren

Fd Skölsta 1:20 Maud Danielsson  
Fd Skölsta 1:20 svårtydbar namnteckning

Susanne Spove/MD  
Carina Mastrothansis/MD  
Crister Spove/MD  
Marios Mastrothansis/MD  
Christer Magnusson/MD  
Henrik Palm/MD

Sören Eriksson Arkitekt SAR MSA

Fritids- och naturvårdsnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

---

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.**

---

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot det utställda planförslaget. Inom vissa delar av planområdet har arkeologisk utredning och förundersökning genomförts. Enligt rapporten finns boplatzlämningar i planområdets sydvästra del som kräver tillståndsprovning och sannolikt med villkor om arkeologisk slutundersökning.

#### **Kontorets bedömning**

Frågan får bevakas i genomförandeskedet.

#### **Huvudmannaskap och förhållande till befintlig bebyggelse i Skölsta**

Svia vägsamfällighet anser att den befintliga bebyggelsen och det nya planområdet till vissa delar är så sammanlänkade att kommunen snarast skall ta över huvudmannaskapet i hela området. Detta skall ske helt, odelat i ett sammanhang från såväl vägsamfälligheten som övriga aktörer vilka hittills varit engagerade i skötsel av och underhåll av allmän platsmark i Skölsta. Svia Skölsta Fastighetsägareförening yrkar på att kommunen genomför kostnadsutredningen som berör samtliga befintliga fastigheter innan detaljplanen för Skölsta (ny bebyggelse) antas.

#### **Kontorets bedömning**

För befintlig bebyggelse inom Skölsta som gränsar till det nya planområdet gäller Dp1100<sub>1</sub> (Skansenområdet) som vann laga kraft 1989-07-05. Detta område samt befintliga fastigheter söder och norr om planområdet utgick ur detaljplanen för Skölsta (ny bebyggelse) och förändringar inom detta område måste därmed prövas i en separat detaljplan. Kommunen är även här huvudman för allmän plats (gator, park och natur). Kommunens praktiska åtaganden och samordningsfrågor bör lämpligen regleras i samband med att ny detaljplan tas fram. Innan planarbetet kan påbörjas ska frågan om hur gator och andra allmänna platser ska finansieras utredas. För att inte ytterligare försena en utbyggnad av nya bostäder som är av största vikt för Uppsala som helhet bör kostnadsfrågorna för befintlig bebyggelse ske i en egen process.

#### **Planens utformning**

Ägaren till Skölsta 1:18 framför synpunkter på lokalgatan i planområdets västra del (gatans läge, gång- och cykelväg samt plantering, intrång i naturmark) och menar att hänsyn ska tas till landskapsbild och natur- och kulturvärden.

Ägarna till Svia 1:21 och Svia 1:82 anser att avståndet mellan befintliga och nya fastigheter bör ökas samt att tomtstorlekarna bör vara minst 1000 kvm (det hänvisas bland annat till egna skisser och att respektavståndet vid Svia 1:21 var 50 meter i det förra utställningsförslaget). Vidare framförs synpunkter på hushöjd, färgsättning och takmaterial.

Ägaren till Svia 1:36 åberopar tidigare yttranden där hela utbyggnaden avslås samt krav på att servitut för köksväxtodling till 700 kvm ska bestå även efter planläggningen.

#### **Kontorets bedömning**

Den nya lokalgatan ansluter till åkerkanten och berör endast i mindre avsnitt naturmarken. Plantering är inte aktuell vid denna gata. Gång- och cykelväg kan komma att anläggas inom vägområdet som också inrymmer diken. Tillräcklig hänsyn har tagits till landskapsbild och naturvärden.

Synpunkterna från ägarna till Svia 1:21 och 1:82 har i allt väsentligt kommenterats i tidigare planprövning. Rent allmänt kan sägas att Skölstas karaktär förändras i och med omvandlingen från fritidshusområde till en stadsdel med villor. Avstånd på 20-25 meter mellan befintliga fastighetsgränser och tillkommande ny bebyggelse får anses vara god standard i ett villaområde. Motsvarande bedömning gäller för tomtstorlekarna. Det bör observeras att ingen ändring av planens utformning (i dessa avseenden) gjorts i förhållande till utställningen under 2008.

Som tidigare kommenterats i utlåtande 2010-06-03 kan servitut för köksväxtodling upphävas med stöd av en antagen detaljplan. Bedömningen är att det allmänna intresset för ny bostadsbebyggelse skall väga tyngre än servitutet för köksväxtodling.

### **Exploateringsavtal**

JM Bostad Region Öst anser att det i planhandlingen ska framgå att exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas. Man pekar också på att förutsättningarna förändrats sedan föregående plan antogs (t.ex. planområdets storlek, huvudmannaskap, kostnader för VA och längre GC-väg).

### **Kontorets bedömning**

Det framgår i planhandlingen att detaljplanen antas först efter att exploateringsavtal under-tecknats. Kommunstyrelsen och exploatörerna ska vara överens om avtalet innan planen be-handlas i kommunfullmäktige.

### **Vatten- och avlopp**

Svia Skölsta Fastighetsägarförening anser att detaljplanen är oacceptabel utan en redogörelse för hur kostnadsfördelningen för VA-lösningen kommer att se ut för de boende i nya och be-fintliga området. Innan planen antas ska det framgå hur den nya bebyggelsen ska hjälpa till att lösa nuvarande VA-problematik i Skölsta.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB måste områdena för tekniska anläggningar ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att garantera tillträde oavsett vem som är markägare. I planhandlingen bör ett stycke gällande befintliga bostadskvarter tas bort samt omformulering-ar göras under avsnitten om Huvudmannaskap, Fastighetsrättsliga frågor och Ekonomiska frågor.

### **Kontorets bedömning**

Kostnaderna för VA-anslutning av de befintliga fastigheterna i Skölsta prövas inte i denna plan. Genom att planområdet kan anslutas till kommunens VA-nät är det möjligt att förbättra VA-standarden i det gamla området. Frågan om kostnader för VA för befintliga fastigheter får diskuteras med VA-huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB.

Områdena för tekniska anläggningar är lokaliserade så att de kan nås för byggande och un-derhåll. De tekniska anläggningarna ska ligga på kvartersmark och de områden som ska dis-poneras av Uppsala Vatten och Avfall AB ska inlösas av kommunen. Föreslagna textföränd-ringar av planhandlingen skall tillgodoses.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafikförvaltningen UL betonar att det inte finns några beslut om förändrad kollek-tivtrafik i och kring Skölsta, men inser att det är nödvändigt att göra förändringar i takt med att tätorten byggs ut. Viktigt är att planera för attraktiv cykelparkering vid hållplatsen som ligger vid "utfartsparkeringen". Vad gäller samtliga hållplatsers lokalisering och utformning önskar KTF UL delta som aktiv part. Vidare påpekas att det är en regionbusslinje (inte stads-buss som det står i planhandlingen) som trafikerar Skölsta.

**Kontorets bedömning**

Planbeskrivningen justeras beträffande trafikslag (busslinje). Det finns goda förutsättningar att anlägga cykelparkering vid förskolan i områdets västra del.

Kontoret för samhällsutveckling

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

