

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2026-05-25

Diarienummer:
PBN 2022-002467

Handläggare
Jesper Ljung Holm

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Vangsby 1:3

Normalt planförfarande



Figur 1 - Planområdets lokalisering gentemot närområdet. Planområdets gräns markerat med heldragen röd linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder i form av friliggande småhus i tätorten Vänge. Detaljplanen kompletterar övrig bebyggelse i Vänge och ansluter till

redan befintliga vägar och övrig infrastruktur.

Detaljplanen reglerar byggnaders höjd, byggrättens omfattning och fastigheternas minsta storlek för att skapa ändamålsenliga tomter som passar in i området. Det med utgångspunkt att kompensera för bristen på brandvatten genom att minimera spridningsrisken för brand.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 23

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 12

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 25 augusti 2022

Beslut om samråd 24 oktober 2024

Beslut om granskning 11 december 2025

Samråd 28 november 2024 - 10 januari 2025

Granskning 23 januari 2026 - 13 februari 2026

Innehåll

Detaljplan för Vangsby 1:3	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	6
Brandvatten och säkerhet.....	6
Dagvatten, miljö och hälsa	6
Tillgänglighet och sociala aspekter	7
VA, teknik och infrastruktur.....	7
Kulturmiljö	8
Skola och barnperspektiv	8
Fastighetsrättsliga frågor och genomförande	8

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 28 november 2024 och 10 januari 2025. Dedikerad telefontid för att kunna ställa frågor till planhandläggaren erbjöds under följande tider:

Onsdag 4 december klockan 13:00–14:30

Tisdag 17 december klockan 09:30–11:00

Torsdag 9 januari klockan 12:00–13:30.

Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla. Under samrådstiden har 23 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak bristen på brandvatten, trafiksäkerhet samt dag- och grundvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen Riksintresse, buller samt grund- och dagvatten.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2025-01-24. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet

Detaljplanen har varit på granskning mellan 23 januari 2026 och 13 februari 2026. Under granskningstiden har 12 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak fastighetsrättsliga frågor, dagvatten, buller och brandvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen fornlämningar.

Länsstyrelsens granskningsyttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

- Under hela planprocessen har ett parallellt arbete pågått med att hantera bristen på brandvatten i olika delar av Uppsala kommunen, däribland Vänge. Detaljplanen har försökt möjliggöra ett gruppboende om 6 bostäder, vilket visat sig inte vara lämpligt utifrån bristen på brandvatten, som gör det olämpligt att möjliggöra för tät bebyggelse baserat på spridningsrisk. Utifrån detta har detaljplanen inför antagandet ändrats. Ytan för det tilltänkta gruppboendet i planens södra del har ändrats till att istället möjliggöra det övriga planen möjliggör, friliggande bostäder. Det bedöms lämpligt utifrån bristen på brandvatten och den spridningsrisk som bedömts godtagbar och hanterbar. Det parallella arbetet har också resulterat i att det bedöms som lämpligt att möjliggöra friliggande en- och tvåbostadshus, vilket detaljplanen har ändrats för i vissa delar. Vissa delar kvarstår som enbart friliggande enbostadshus för att inte överstiga den VA-kapacitet för bostäder som finns i Vänge.
- Situationsplanen har uppdaterats för att visa området utan gruppboendet, se figur 3. Övriga utredningar har inte uppdaterats då förändringen inte bedöms påverka utredningarnas slutsatser och rekommendationer.
- Skrivelser om avfallshantering har uppdaterats.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Trafikverket region öst	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Idrotts- och fritidsnämnden		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Omsorgsnämnden	X	X
Äldrenämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	X
Uppsala vatten och avfall	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Arbetsmarknadsnämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt i Uppsala kommun	X	X
Vårda Uppsala	X	X
Ledningsägare		
Globalconnect	X	
Svenska kraftnät	X	X
Tealia Sonera Skanova Access	X	
Vattenfall eldistribution	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Övriga		
Bostadsrättsföreningen Vänge hus 1	X	
Postnord	X	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Brandvatten och säkerhet

Uppsala brandförsvaret framför att bristen på brandvatten inte är löst för det planerade grupp- eller serviceboendet.

De påpekar att sprinklersystem och brandcellsindelning inte kan användas som kompensation eftersom det är grundkrav för Vk 5B-byggnader.

Om nämnden ändå bedömer byggnation utan brandvatten som acceptabelt måste detta tydliggöras och motiveras i planhandlingarna.

Brandförsvaret vill även ta del av beslut om laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen har, efter dialog med Brandförsvaret, ändrats till att enbart möjliggöra friliggande bostäder.

Dagvatten, miljö och hälsa

Miljö- och hälsoskydds nämnden noterar att den uppdaterade dagvattenlösningen leder till ökade halter av fosfor och vissa metaller i recipienten Hågaån.

De vill att ytterligare åtgärder utreds för att minska fosforutsläpp samt att PBDE inkluderas i föroreningsbedömningen.

Buller, vibrationer och avfall hanteras tillfredsställande och kräver inga fler utredningar.

Uppsala Vatten efterfrågar förtydliganden om dimensioneringen av dagvattendammen och vill ändra beteckningen på E-området till "Dagvattendamm".

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Dagvattenutredningen har kompletteras med undersökning huruvida ytterligare rening av fosfor är möjligt och motiverat. Utredaren konstaterar att det är svårt att få ned fosforhalten ytterligare och att det inte kan anses rimligt att installera kompletterande fosforrening för området. En torrdamm är inte den bästa lösningen för rening av fosfor, men det är samtidigt den mest rimliga anläggningstypen för att uppfylla kravställningen från VA-huvudman om hantering av dagvatten i området.

Dagvattenutredningen har kompletterats efter Uppsala vattens synpunkter vad gäller förtydligande om dimensioneringen av dagvattendammen. Beteckningen på E-området syftar till att inte låsa ytan till en dagvattendamm. En detaljplan ska i bästa fall vara aktuell i 100 år, och behoven kan över en sådan tidshorisont förändras. Det är således inte motiverat att låsa ytor till enskilda syften när en dagvattendamm ryms inom benämningen teknisk anläggning. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel, utan egentlig vinst.

Tillgänglighet och sociala aspekter

Funktionsrätt Uppsala kommun betonar att bullerfrågan fortfarande är avgörande, särskilt för personer med funktionsnedsättning.

De vill säkerställa att riktvärden verkligen uppnås samt efterfrågar en struktur för fortsatt dialog under genomförandet – särskilt kring växtval (allergi), gång- och cykelstråk och hållplatsutformning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen möjliggöra att uppfylla de lagstadgade lagkraven för buller. Önskemål om en fortsatt dialog vidareförmedlas till exploatören som är ansvarig för utbyggnaden av allmän platsmark.

VA, teknik och infrastruktur

Uppsala Vatten informerar om att planområdet ännu inte ingår i VA-verksamhetsområdet och att ett samordningsavtal måste tecknas innan antagande.

Uppsala vatten kommer söka ledningsrätt för hela VA-anläggningen och påpekar att vändplatsen i området inte uppfyller kraven för avfallsfordon (minst 9 m radie + svepyta).

PostNord påminner om att postlådesamlingar måste samordnas och godkännas innan inflytt, annars delas ingen post ut.

Trafikverket har inga invändningar och godkänner den reviderade bullerutredningen.

Vattenfall Eldistribution samt **Svenska kraftnät** har inga synpunkter eller berörda anläggningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen har kompletterats med information från vattentjänstplanen från 2024 att Vangsby 1:3 avses ingå i verksamhetsområde för allmänt VA.

Vändplanen är i första hand till för fordon av mindre karaktär än avfallsfordon. Detaljplanen har för alla nya gator en bredd om 8 meter för gatuområdet, så det bedöms finnas plats att samordna avfallshantering till en gemensam punkt för de fastigheter som berörs av det.

Kulturmiljö

Kulturnämnden vidhåller att det är önskvärt att bevara de äldre ekonomibyggnaderna inom området, eftersom planen annars innebär att lokalt kulturarv försvinner. De har inga ytterligare synpunkter.

Länsstyrelsen har inga hinder enligt PBL, men kräver att en arkeologisk utredning (steg 1–2) genomförs innan exploatering eftersom området ligger i ett fornlämningsrikt landskap där boplatser troligen finns i direkt anslutning. Arbetsföretag som riskerar att beröra fornlämning kräver samråd, och om fornlämning påträffas under byggskedet måste arbetet avbrytas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen vidhåller att det inte finns tillräckliga skäl för att i en detaljplan tvinga fram ett bevarande av ekonomibyggnaderna. Både sätt till det kulturhistoriska värdet, men även till ekonomibyggnadernas skick.

Exploatören har blivit informerad om Länsstyrelsens krav på en arkeologisk utredning steg 1 och 2 innan exploateringen genomförs.

Skola och barnperspektiv

Utbildningsnämnden har inga invändningar.

Behov av skol- och förskoleplatser bedöms kunna lösas inom befintlig kapacitet, men om platser saknas i Vänge får barn längre resvägar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

Fastighetsrättsliga frågor och genomförande

Lantmäterimyndigheten lyfter flera synpunkter som berör kart- och planunderlag, planhandlingar och markanvändning, fastighetsrätt och genomförande, vägar, rättigheter och fastighetskonsekvenser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Lantmäteriets synpunkter är korrigerade i antagandehandlingen. Oklarheten kring möjligheten till biltrafik på användningen GATA för de mindre ytorna som löper mot planområdets norra gräns kommer att avgöras av områdets utbyggnad. Sannolikt kommer ytan intill E-området behöva göras körbar för biltrafik för att möjliggöra angöring för underhållsfordon till den tekniska anläggningen. De övriga ytorna är i huvudsak avsedd för gång- och cykel i detaljplaneskedet, men inte något som styrs i detaljplanen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef