

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2022-002467

Handläggare:
Jesper Ljung Holm
018-7261082

Planbeskrivning

Detaljplan för Vangsby 1:3

Standardförfarande



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

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	5
Granskningshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Skola och förskola	10
Kulturmiljö	10
Park och natur	10
Trafik och tillgänglighet	11
Sociala frågor	15
Klimatfrågor	15
Mark och geoteknik	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	21
Teknisk försörjning	29
Motiv till detaljplanens regleringar	31
Användning av mark och vatten	31
Genomförandefrågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Organisatoriska frågor	37
Planens konsekvenser	38
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	38
Miljöaspekter	38
Hälsa och säkerhet	39
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	41

Översiktsplanen	41
Miljöbalken	41
Medverkande	42

Inledning

Sammanfattning

Planens syfte är att skapa möjligheten för nya bostäder i tätorten Vänge i form av friliggande villor i samklang med ett grupp- eller serviceboende. Detaljplanen innebär en rivning av den befintliga gården inom planområdet till fördel för cirka 25–30 nya bostäder.

För att hantera förutsättningar med brist på brandvatten i Vänge och uppnå detaljplanens syfte regleras detaljplanen med krav på friliggande villor, minsta fastighetsstorlek, maximala storleken på byggrätten samt den högsta nockhöjden till vad som bedöms vara karaktäristiskt för ett villaområde. Detaljplanen möjliggör för uppförandet av ett grupp- och eller serviceboende vars verksamhetsklass omfattas av krav som gör att bristen på brandvatten kompenseras med brandtekniska åtgärder som brandceller och sprinklersystem med egen tank.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar från samrådet:

- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende påverkan på andra detaljplaner.
- Planbeskrivningen kompletteras med nya illustrationer.
- Planbeskrivningens kapitel *Park och natur* har kompletterats avseende arter och naturvärden.
- Planbeskrivningens kapitel *Trafik och tillgänglighet* har reviderats avseende parkering och gators utformning.
- Planbeskrivningens kapitel *Mark och geoteknik* har uppdaterats.
- Planbeskrivningens kapitel *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* har reviderats avseende dagvatten och grundvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en uppdaterad bullerutredning som införlivats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens har uppdaterats avseende vibrationer.
- Planbeskrivningens kapitel *Risk* har reviderats avseende brandvatten.
- Planbeskrivningens kapitel *Genomförandefrågor* har reviderats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende barnperspektiv och äldreperspektiv.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande detaljplanens påverkan på riksintresse för kommunikation.
- Plankartan har reviderats med allmän plats gata (enskilt huvudmannaskap) istället för kvartersmark för områdets lokala gatunät.
- Plankartans användningsbestämmelse B1 har reviderats för att reglera att enbart verksamhetsklass 5B är lämplig att uppföra.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse b1 som anger att källare inte får finnas.
- Plankartans bestämmelse f1 har reviderats för att enbart möjliggöra enbostadshus.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen *E – Tekniska anläggningar* som möjliggör en dagvattendamm inom planområdet.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 år till 10 år.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

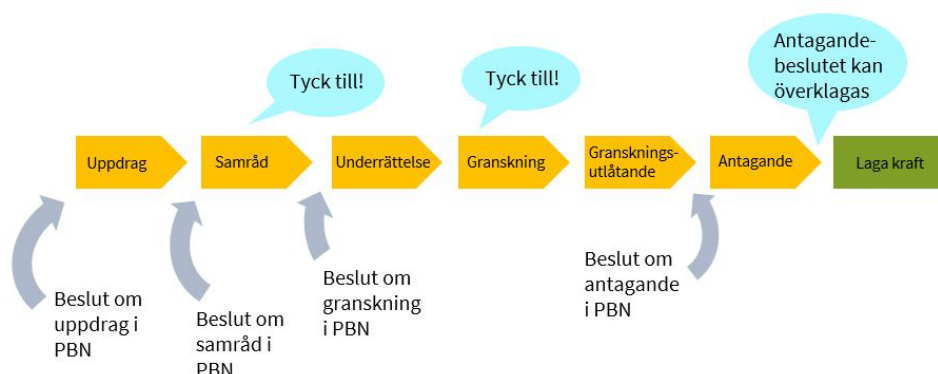
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-08-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning, daterad 2024-09-04. Upprättad av Uppsala kommun.
- Fastighetsförteckning*. Upprättad av Uppsala kommun.
- Bullerutredning, Sweco, daterad 2023-04-24, reviderad 2025-03-31. Beställd av exploatören.
- Dagvattenutredning, Sweco, daterad 2025-11-24. Beställd av exploatören.

- Geoteknisk utredning, GeoStatik, daterad 2023-05-15. Beställd av exploatören.
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, daterad 2024-05-14. Beställd av exploatören.
- Riskanalys släckvatten, Broh, daterad 2023-10-04. Beställd av exploatören.
- Riskutredning farligt gods, Sweco, daterad 2024-04-08. Beställd av exploatören.
- Trafikutredning, Ramboll, daterad 2024-07-05, reviderad 2025-03-12. Beställd av exploatören.

Exploatören är Vangsby utveckling AB.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/vangsby1_3. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Uppsala kommun från 2016 anger att planområdet ingår i ett större utpekad järnvägsreservat som kommer från järnvägen Dalabanan. Översiktsplanen anger också att planområdet ingår i utkanten av den utpekade kommunala kulturmiljön Hågaåns dalgång. Vänge är enligt översiktsplanen en utpekad prioriterad tätort i Uppsala kommun. Det innebär att det inom tätorten ska skapas möjlighet och plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd, stöd för befolkningstillväxt och bebyggelseutveckling i balanserad takt och omfattning och att det ska skapas en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Detaljplaner

Planområdet omfattar stora delar av fastigheten Vangsby 1:3. En liten del av Vangsby 1:3 är planlagd i det sydvästra hörnet. Den detaljplanen fick laga kraft 1991 och anger att ytan är avsedd för Uppsamlingsgata. Den nya detaljplanen reglerar nästintill hela Vangsby 1:3 och kommer därav släcka ut den lilla delen av fastigheten som idag är planlagd i detaljplanen från 1991. Övriga fastigheten är idag inte detaljplanlagd. Närliggande detaljplaner reglerar i söder en uppsamlingsgata, i öst ett mindre naturstråk innan kvartersmark för bostäder och i väst finns en mindre yta som ej är planlagd innan kvartersmark för parkering, bostäder och tekniska anläggningar. Området norr om planområdet är ej planlagt.



Figur 2 - Gällande detaljplaner i närområdet. Planområdets utbredning för denna detaljplan markerad med ljusgrön kulör.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder i tätorten Vänge. Detaljplanen syftar till att möjliggöra friliggande småhus och möjligheten till att uppföra ett grupp- eller serviceboende med verksamhetsklass 5B. 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 villatomter som passar in i området. Detta med utgångspunkt att kompensera för bristen på brandvatten genom att minimera spridningsrisken för brand.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för cirka 25–30 nya bostäder i form av friliggande villor och ett grupp- eller serviceboende med verksamhetsklass 5B. Syftet med planens utformning är att skapa ett villaområde i omfattning av cirka 25 bostadsfastigheter i samklang med ett gruppboende om cirka 6 bostäder. Detaljplanen regleras så att vad som bedöms vara karaktäristiskt för ett villaområde uppnås, då i form av minsta fastighetsstorlek, största byggrätt samt en begränsad nockhöjd.

Vägnätet i området planläggs som allmän plats, med enskilt huvudmannaskap. I området planeras en normal villagata med lägre hastigheter och att trafikslag samsas inom samma vägområde. Detaljplanen angränsar i norr till en för området viktig naturstig. För att säkra tillgängligheten finns två mindre gångvägar i nordlig riktning planlagda som allmän plats. Allmännyttiga underjordiska ledningar kommer att förläggas inom vägområdet och de utpekade u-områdena.

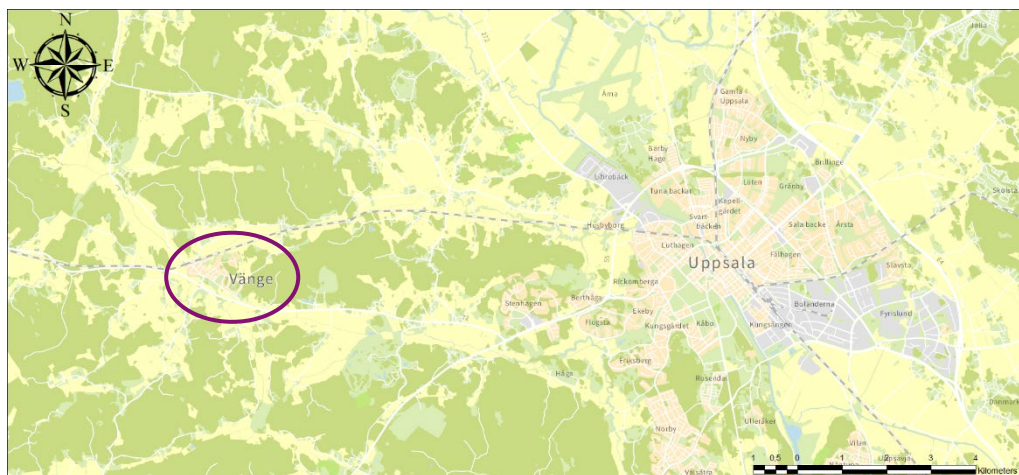


Figur 3 - Situationsplan över planförslaget baserad på detaljplankartan, Ramboll.

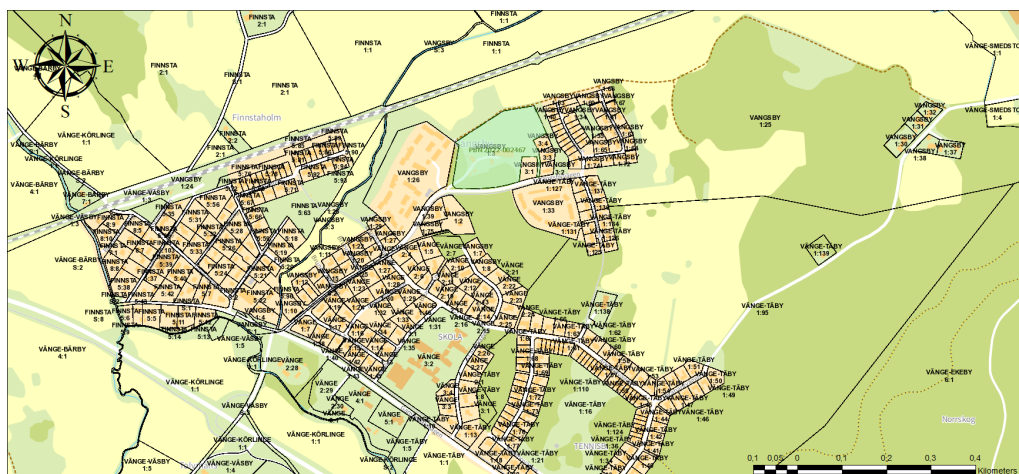
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i tätorten Vänge som ligger cirka 1 mil väster om centrala Uppsala. Planområdet omfattar strax över 2,5 hektar.



Figur 4 - Tätorten Vänges läge gentemot centrala Uppsala.



Figur 5 - Planområdets läge i tätorten Vänge. Planområdet markerat med ljusgrön kulör.

Allmän områdesbeskrivning

Tätorten Vänge har i dagsläget en befolkningsmängd som ligger strax under 1500 personer. I Vänge finns förskolor, skola för årskurs 1–6, kyrka, bibliotek och kommersiell service.

Planområdet omges i huvudsak av bostäder i varierande upplåtelseform och byggnadsår. Inom planområdet idag finns en gammal gård med tillhörande komplementbyggnader i form av lada och andra byggnader.

Planområdet har närhet till ett större uppvuxet skogsparti som ligger söder om planområdet, på andra sidan Vangsbyvägen. I Vänge finns anordnade lekplatser, idrottsanläggningar i form av tennisbanor, boulebanor, elljusspår och idrottsplatsen Skeppsvallen.

Vänge har både offentlig och kommersiell service.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett tillskott av bostäder i Vänge. Detaljplanen reglerar fastighetsstorlek och maximal byggrätt för att uppnå syftet med friliggande villor. Syftet med reglering till friliggande villor grundar sig i den brandvattenbrist som finns i Vänge. Genom att reglera till friliggande villor i detaljplanen minimeras spridningsrisken mellan byggnader inom planområdet och risk för brandspridning som bristen på brandvatten i tätorten innebär minimeras. Boverkets nya byggregler reglerar så att huvudbyggnad får stå som närmast 4 meter från fastighetsgräns, vilket ger totalt 8 meter mellan två huvudbyggnader. Det bedöms motverka en stor spridningsrisk mellan huvudbyggnaderna.

Området planeras som ett klassiskt villaområde med gatustruktur som innebär lägre hastigheter och att trafikslag samsas inom samma vägområde. Skalan på bebyggelsen hålls ned genom en begränsning för högsta nockhöjd, och byggrätten regleras med ett maximalt antal kvadratmeter per fastighet. Vänge tätort har brist på brandvatten, vilket motiverar regleringen till i huvudsak friliggande villor och ett grupp- eller serviceboende av verksamhetsklass 5B.

Skola och förskola

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket bedöms resultera i ett ökat behov av skolplatser. Vänge bedöms idag kunna hantera det ökade behovet inom befintliga verksamheter, men det pågår ett arbete parallellt med att se över eventuella permanenta lösningar för den idag tillfälliga förskolan Arkitektens förskola.

Kulturmiljö

Planområdets kulturmiljö består i huvudsak av kopplingen mot den kommunala kulturmiljön Hågaåns dalgång. Planområdet ligger precis i utkanten av utpekade kulturmiljöområdet och bedöms således inte påverka kulturmiljövärdena.

Inom fastigheten Vangsby 1:3, som planområdet i huvudsak ligger inom finns idag en äldre gård med tillhörande komplementbyggnader så som lada och övriga byggnader. Delar av de byggnaderna är i dåligt skick, och motivet till rivning grundar sig i att planförslaget innebär en markant mer effektiv markanvändning där rivning av en gårdsmiljö med bostadshus möjliggör uppförande av cirka 25–30 nya bostadsfastigheter. De befintliga byggnadernas kulturvärden motiverar inte till att reglera krav på bevarande eller rivningsförbud i detaljplanen.

Park och natur

Förutsättningar & förändringar

Planområdet omges förutom av andra bostadsområden i öst och väst, också av åkermark och skog i norr respektive söder. Söder om planområdet, på andra sidan Vangsbyvägen, finns ett större skogsparti som omfattar cirka fem hektar, vilket erbjuder närhet till naturliga rekreationsområden för de boende. Inom tätorten Vänge finns tillgång till anordnade lekplatser på allmän plats och större öppna ytor för rekreation. Sett till fastigheten Vangsby 1:3 utformning bedöms inga naturvärden av bevarandekaraktär finnas på platsen och inga naturvärden i planområdets närhet bedöms påverkas av detaljplaneförslaget. Däremot finns ett välbesökt gångstråk i planens västra och norra del. Dessa går precis utanför planområdet och kommer således att bevaras i sitt nuvarande läge. Kopplingar mot gångstråket regleras i planen och det möjliggörs av två släpp mellan bostadsbebyggelsen som är planlagd som allmän plats.

Planområdet är inte utpekad som ett särskilt naturvärdesobjekt med höga naturvärden. Inom planområdet har inga fynd senaste 25 åren (2000–2025) av arter som är hotade rapporterats till Artportalen. Det har gjorts fynd av igelkott på den södra sidan av Vangsbyvägen under 2025, inne i ett närliggande bostadsområde. Öster om planområdet, mellan befintliga bostadsetableringar har ett fynd av brunsprötad skymningsvärmare gjorts i juni 2022. Därav bedöms sannolikheten för att planområdet skulle vara habitat för hotade arter som låg.

Detaljplanen bedöms uppfylla krav på förutsättningar för lek och rörelse i och med att varje bostad kommer ha en egen tomt i kombination med de närliggande skog och gräsmarkerna.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Detaljplanen omges av villor och radhus med gator som har en hastighetsbegränsning om 30 km/h. De flesta gatorna saknar separerad gångbana. Trafikflödena bedöms som låga förbi planområdet med hänsyn till att inga målpunkter finns i den absoluta närheten förutom enskilda bostäder. Trafiken från detaljplanen ansluter till Vangsbyvägen.

Gång, cykel och kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 800 meter från närmaste busshållplats. Busshållplatsen kan nås från planområdet via Vangsbyvägen och Gamla Salavägen som mestadels erbjuder separerade gång- och cykelbanor. 800 meter är längre än rekommenderat avstånd, men utbyggnaden av detaljplanen motiverar inte att dra om busslinjerna för att minska avståndet i dagsläget.



Figur 6 – Karta för gång, cykel och kollektivtrafiken, samt målpunkter i Vänge, Ramboll.

Det finns separerade gemensamma gång- och cykelbanor utmed Gamla Salavägen och Vangsbyvägen. På Gamla Salavägen finns även två hållplatslägen för buss som trafikerar sträckan Sala – Uppsala. Turtätheten är halvtimmetrafik under rusningstid och övriga tider går bussen en gång i timmen.

För barn som ska ta sig till och från Vänge skola och förskola finns en separerad gångbana längs Vangsbyvägen som är ungefär halva sträckan. Därefter behöver man gå på Arkitektvägen, vilket är en mindre gata utan separering. Arkitektvägen är en mindre gata som inte bjuder in till höga hastigheter, och bedöms klara minimikraven för trygga skolvägar i dagsläget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms varken förbättra eller försämra trafiksäkerheten, och åtgärder längs arkitektvägen kommer

inte ske som en konsekvens av detaljplanen. Kommunen bevakar trafiksäkerheten kontinuerligt för skolvägar.



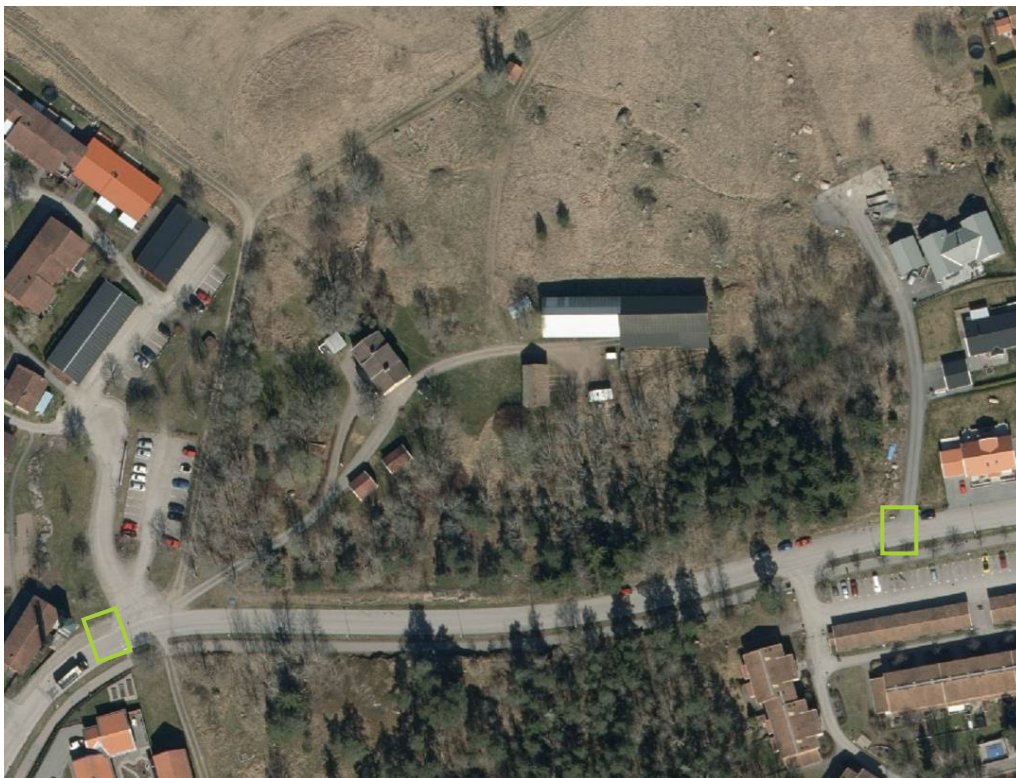
Figur 7 - Skolväg till och från planområdet, Ramboll, Google maps, 2024.

Förändringar

Gatunät

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en låg ökning av antalet trafikrörelser i området. Det befintliga gatunätets bedöms klara av de tillkommande trafikrörelserna som detaljplanen skapar.

För att öka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter föreslår den trafikutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen av Ramboll att det anläggs cykel- och/eller övergångsställen över Vangsbyvägen. Det innebär att både vuxna och barn kan korsa Vangsbyvägen och nå planområdet på ett förutsägbart och skyddat sätt. Idag finns ett övergångsställe över Vangsbyvägen vid planområdets västra utfart. Det bedöms initialt kunna hantera flödena som den nya detaljplanen innebär.



Figur 8 - Föreslagna platser för cykel- och/eller övergångsställen, Ramboll.

Uppsala kommun håller på att bygga en pendlarparkering i Vänge. Pendlarparkeringen är ett steg mot att göra det enklare för fler att välja kollektivtrafik i vardagen. Adressen är Gamla Salavägen 23, granne med pastorsexpeditionen. Pendlarparkering planeras att innehålla 31 parkeringsplatser, varav en är avsedd för rörelsehindrade. Parkeringen planeras även ha parkeringsmöjligheter för 20 cyklar. Anläggningen planeras att vara slutförd i december 2025.



Figur 9 - Läget för den nya pendlarparkeringen.

Gators utformning

Gaturummet planläggs som åtta meter i bredd inom planområdet, vilket innebär att finns mycket gaturum att anlägga för fotgängare och cyklister att vistas på och samsas med andra trafikanter om utrymmet. Nackdelen med breda gator är att det bjuder in till högre hastigheter, därav rekommenderas hastighetsreducerande åtgärder där det bedöms lämpligt. Gatans exakta utformning styrs inte i detaljplanen, utan detaljplanen reserverar mark för att kunna anlägga en gata.

Parkering och angöring

Parkeringstalen för villabebyggelsen är åtta bilplatser per 1000 kvadratmeter BOA. Exakt parkeringstal anpassas till vad byggrätterna blir när fastighetsindelning och bygglov är genomförda och godkända. Ingen separat besöksparkering planeras inom området för villabebyggelsen, utan fordon hänvisas parkering på den fastighet som besöks, alternativt längs med gatan där möjlighet finns.

För grupp- eller serviceboendet som är planerat bedöms behovet bestå av totalt åtta bilparkeringsplatser. Totalt bedöms minst fem cykelparkeringar behövas vid grupp- eller serviceboendet. Detaljplanen möjliggör att uppnå kravet om bilparkering för rörelsehindrade maximalt 25 meter från entrén. Parkeringar ska anläggas inom den egna fastigheten och inte belasta gatorna i området.

Trafikutredningen har studerat körspår för typiska avfallsfordon och tunga lastbilar. Analysen visar att båda fordonen kan köra inom området, vilket innebär att angöring för avfallshantering är bra inom hela området.



Figur 10 - Körspårsanalys för fordonstypen LOS (sopbil), Ramboll.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Grupp- eller serviceboenden enligt verksamhetsklass 5B har brandtekniska krav för att få en godkänd verksamhet. Det innefattar krav om ett sprinklersystem, samt att bostäderna i boendet byggs som individuella brandceller. Vilket innebär att det trots brist på brandvatten kan byggas bostäder av tätare struktur. Placeringen av boendet är i direkt anslutning till infarten från Vangsbyvägen i planområdets sydvästra del. Det möjliggör för utryckningsfordon att ha en smidig åtkomst.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

I tätorten Vänge består bostadsbeståndets upplåtelseform i huvudsak av äganderätter i form av villafastigheter, med några få inslag av bostadsrätter och hyresrätter. Vänge är klassat i den tredje av fyra klasser vad avser socioekonomi där medianinkomst, andel arbetande/studerande och andelen med minst gymnasieutbildning mäts.

Vänge har god tillgång till natur mycket tack vare sitt läge invid åkermark och större skogspartier. Inom Vänge finns anordnade lekplatser och ytor för spontanaktivitet inom gång- och cykelavstånd.

Klimatfrågor

Planområdets användning och disponering

Detaljplaneförslaget innebär ny kvartersmark för bostäder. För att möjliggöra detaljplaneförslaget behöver den befintliga gården som finns på fastigheten Vangsby 1:3 rivas. Genom att riva en bostad och dess kompletterande byggnader i varierande skick, möjliggörs det istället för cirka 30 nya bostäder. Det bedöms innebära en markant mer effektiv markanvändning utan att stora utbyggnader av infrastruktur behöver göras utanför planområdet. Resurshållningen anses därav som god.

Planområdet utgörs av en majoritet ängsmark med inslag av trädbevuxet berg och/eller moränmark. Planområdet bedöms inte ha en stor förmåga att binda kol och bedöms således inte ha en viktig del i lokalklimatet i Vänge. Projektet strävar efter att bevara träd i den mån det är möjligt, men platsen behöver förändras för att möjliggöra så bra lösningar som möjligt för bostäderna.

Det finns en viss topografisk höjdskillnad inom planområdet vilket kommer innebära behov av masshantering, men även viss sprängning kan komma att behövas vid anläggande av gator, VA-nät och villatomterna. Sprängning är en dyr åtgärd och är

sällan ett förstahandsalternativ. I genomförandet av detaljplanen ska det därför eftersträvas att utforma ny bebyggelse i samklang med befintlig topografi så långt som möjligt. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader med trästomme.

Transport

Tätorten Vänge har lokal service så som restauranger, skola, förskola, bibliotek samt en liten mataffär. Planområdet har en busshållplats för regional busstrafik och pendelparkering inom cirka 800 meter via gång- eller cykelväg. Det finns således förutsättningar för att minimera bilberoendet inom hushållet.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för planområdet av GeoStatik AB. Utredningen visar att marken i den södra delen, närmast Vangsbyvägen, består huvudsakligen av morän och berg, medan den nordöstra delen utgörs av ängsmark med inslag av sten och block. Enligt SGU:s jordartskarta förekommer berg, glaciallera och friktionsjord inom området.

Två provgropar har grävts på ängsmarken nordost om den befintliga gården, till djup om cirka 1,0 respektive 1,5 meter. Jorden består av ett cirka 0,3 meter tjockt mulljordslager över glaciallera, med underliggande friktionsjord. Inget vatten observerades vid grävningstillfället.

Byggnader med lätt stomme (trästomme i en till två våningar) bedöms kunna grundläggas direkt i mark med kantförstyvad platta. Förläggning av VA-ledningar kan kräva bergschakt i den sydvästra delen och schakt i friktionsmaterial med inslag av sten och block i den nordöstra delen. Beroende på läget inom planområdet och kan ytterligare vibrationsåtgärder behövas vid grundläggning. Kontroll mot EBH-kartan visar inga kända markföroreningar i området.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

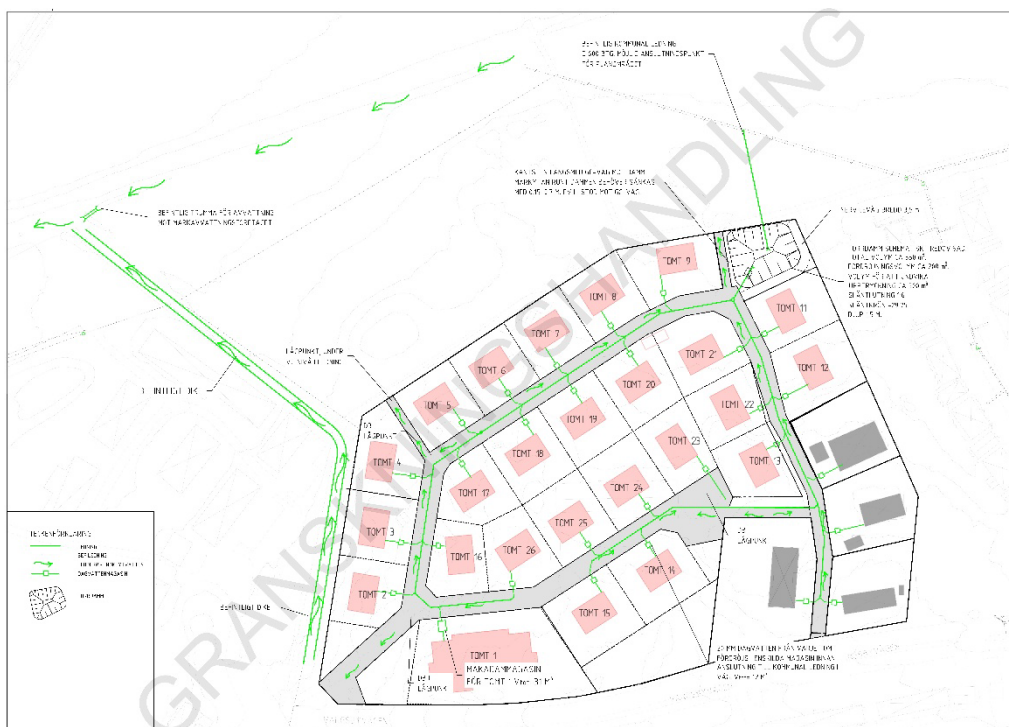
Planområdet avvattnas till Hågaån. För Hågaån finns miljökvalitetsnormer. Senast beslutad MKN för Hågaån, år 2021, är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag finns för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver (Vatteninformationssystem Sverige, 2023). Recipientens status beror på problem med övergödning och hydromorfologiska faktorer, vilket inte bedöms påverkas i någon större utsträckning av exploatering av planområdet.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning för området har tagits fram av Sweco. Utredningen har utgått från Uppsala Vattens riktlinjer, vilket innebär att dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds vidare. Klimatfaktor 1,25 har tillämpats i dimensioneringen. Erforderlig fördröjningsvolym för 20 mm nederbörd är cirka 179 m³ för planområdet, och med anslutning av fyra befintliga fastigheter tillkommer ytterligare 35 m³, totalt cirka 214

m³. Detta är större än volymen som krävs för flödesneutralitet (160 m³ vid 20-årsregn), vilket innebär att riktlinjen för 20 mm ger en robust lösning. Beräkningar har även jämförts med principen ”inget ökat flöde” för att säkerställa att nedströms markavvattningsföretag inte påverkas negativt.

Dagvattenhanteringen föreslås ske i två steg, lokalt omhändertagande på kvartersmark genom stenkistor på varje tomt, dimensionerade för 20 mm nederbörd, samt en anläggning på allmän plats i form av en torrdamm med en total volym på cirka 550 m³. Torrdammen ansluts till befintligt ledningsnät och kompletteras med sandfångsbrunnar för partikelavskiljning och bräddlösning. Den allmänna anläggningen placeras i planområdets nordöstra hörn. Torrdammen dimensioneras för att hantera 20 mm nederbörd sett till hela planområdets reducerade area och tar inte hänsyn till det lokala omhändertagandet som sker på respektive fastighet. Den erforderliga fördröjningsvolymen för hela planområdet bedöms få plats i den för planområdet dimensionerade anläggningen i det nordöstra hörnet, inom markanvändning E1 i plankartan. Torrdammen fungerar som sedimentationsyta där partiklar och bundna föroreningar avskiljs. Sandfångsbrunnar placeras i systemet för att fånga upp grova partiklar innan vattnet når dammen.



Figur 11 - Principskiss för dagvattenhantering, Sweco.

Anläggningen rekommenderas att utformas med strypt utlopp för att säkerställa att erforderlig fördröjningsvolym kan kvarhållas. Reningseffekten för en dagvattenanläggning skiljer sig beroende på utformning och praktiska förutsättningar, men ligger enligt beräkningsverktyget StormTac på följande procentsatser:

Tabell 1 - Reningseffekt i procent, Sweco.

	Reningseffekt (%)												
Anläggningstyp	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil	PAH16	BaP
Torr damm	10	25	40	30	30	40	40	30	10	50	75	30	30

Efter exploatering uppskattas föroreningsbelastningen att öka något för vissa föroreningar, medan det för andra föroreningar ligger kvar på samma nivåer eller minskar, se tabell 2 nedan. Generellt är en exploatering på en naturlig och obebyggd yta alltid förknippat med en ökad föroreningsbelastning, oavsett vilken typ av reningsanläggning som används.

Tabell 2 - Föroreningsbelastning kilo per år, Sweco.

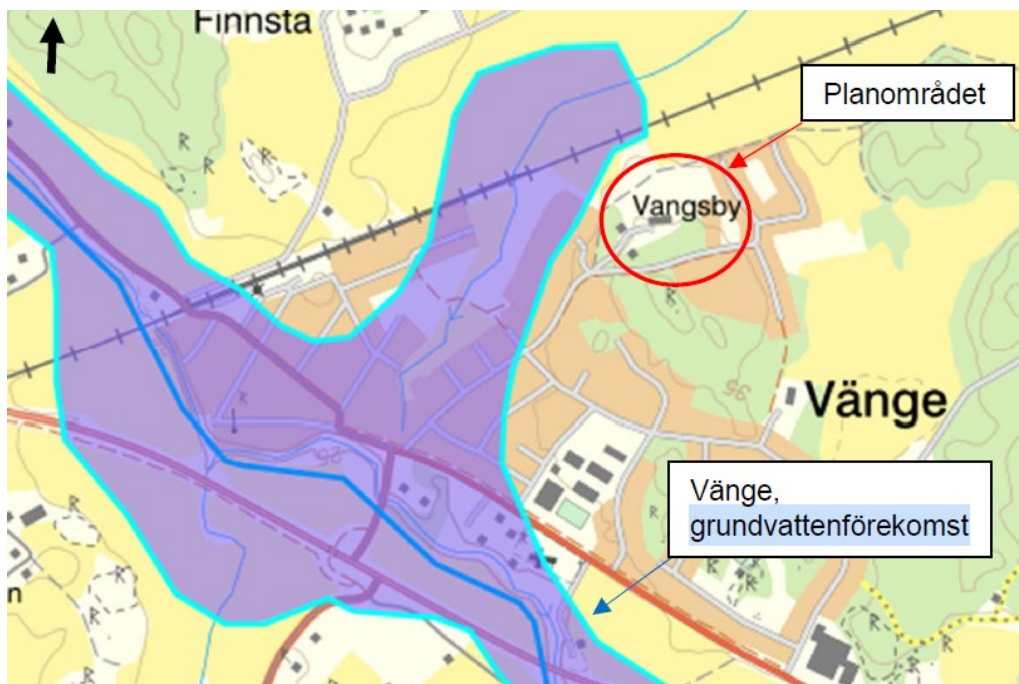
	Föroreningsbelastning (kg/år)											
Scenario	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Före exploatering	0,44	7,3	0,02	0,05	0,14	0,0013	0,02	0,01	0,000076	140	1,1	0,000064
Efter exploatering	1,1	12	0,06	0,11	0,37	0,0028	0,06	0,04	0,00026	320	4,3	0,00032
Efter exploatering, inkl. rening	0,88	7,2	0,02	0,08	0,24	0,0015	0,02	0,02	0,00018	110	0,45	0,00015

Sammanfattningsvis bedöms dagvattenhanteringen kunna lösas inom planområdet i enlighet med gällande riktlinjer. Föreslagen lösning minimerar risken för översvämning, uppfyller krav på fördröjning och rening samt säkerställer att miljökvalitetsnormer för vatten inte äventyras.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför ett vattenskyddsområde, men i närheten av grundvattenförekomsten Vänge.



Figur 12 - Planområdet i relation till grundvattenförekomsten, Sweco.

Under en genomförd fältundersökning noterades grundvattenuppträngning vid 1,8 meter under markytan. Området i stort bedömdes vara blött i ytjorden, och speciellt i närhet till mindre diken som vid markmiljöprovtagningen var vattenförande (2024-04-10). De höga grundvattennivåerna som påträffats hanteras genom den föreslagna dagvattenlösningen för både rening och fördröjning i kombination med att planen omöjliggör källare.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar. Senaste statusklassning anger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) att förekomsten inte bedöms vara i risk. Det största vattenuttaget i förekomsten har upphört, därmed finns inte längre några kvantitetsproblem. Den kemiska statusen för förekomsten bedöms vara god. Eventuella tidigare kvalitetsproblem bedöms varit relaterade till uttag.

Dagvattenlösningen som presenteras för detaljplanen bedöms uppnå tillräcklig reningseffekt för att inte påverka MKN för grundvattnet negativt. Planområdet ligger utanför grundvattenförekomsten, och detaljplanen möjliggör inte byggande av någon högförorenande markanvändning. Detaljplanen regleras också med att källare inte får finnas i plankartan. Således bedöms detaljplanen inte medföra negativa konsekvenser för miljökvalitetsnormerna för grundvattnet.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

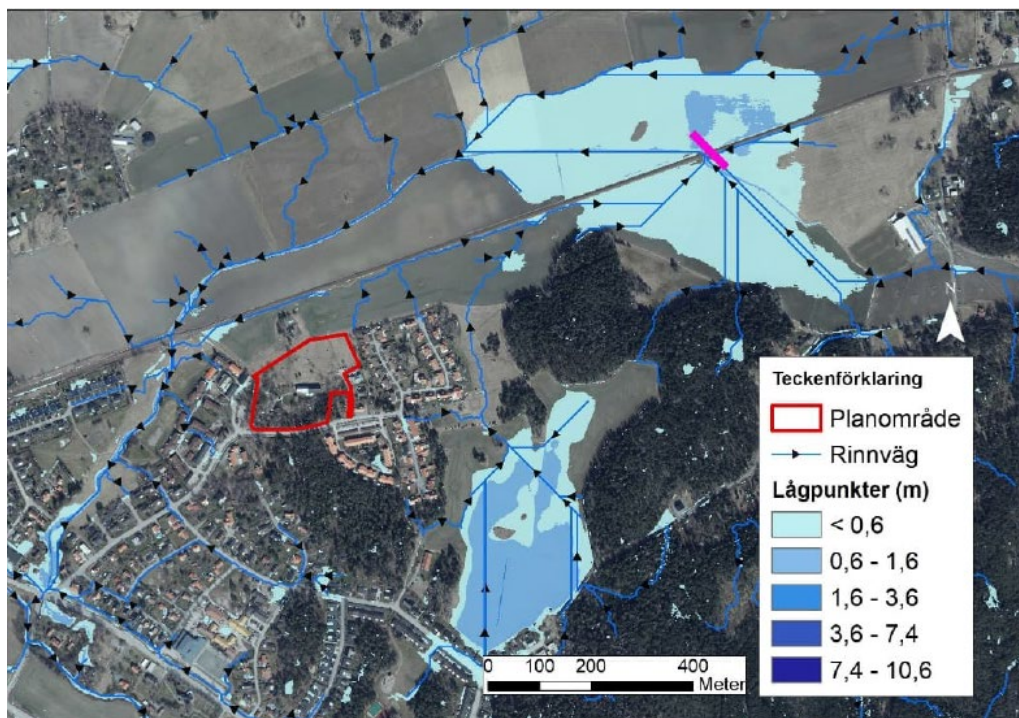
Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Användningen av marken inom planområdet bedöms inte innebära några högre risker för grundvattnet. En dagvattenutredning har tagits fram och påvisar en godkänd systemlösning för rening av dagvattnet.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet är fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt dagvattenutredningen finns det inga större lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Däremot finns en rinnväg i västlig riktning som passerar bostadsområdet som ligger väster om planområdet innan det når vattendraget. Det är viktigt att utgående flöde inte ökar i denna riktning efter exploatering för att undvika påverkan på bostadsområdet. Det är viktigt att den planerade exploateringen inte förvärrar för befintliga lågpunkter nedströms. Eventuellt kan trummors kapacitet behöva ses över för att säkerställa avledningen av vattnet om flödet ökar, men eftersom det planeras för fördröjning inom planområdet bör flödet inte öka nämnvärt.



Figur 13 - Vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd (68 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25%), Sweco. Lila markering indikerar trumma.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen ligger i närheten av järnvägen Dalabanan och en bullerutredning har därför upprättas av Sweco som underlag till detaljplanen. Utredningen utgår från riktvärdena för spårtrafik enligt förordning 2015:216 som anger 60 dB(A) som gränsvärden för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, samt 50 dB(A) ekvivalent och 70dB(A) maximal ljudnivå för uteplats i anslutning till bostaden. Relevanta tågtrafiksiffror som använts i beräkningarna presenteras i tabell 1 för nuläget och i tabell 2 för prognosår 2045.

Tabell 3 - Trafikflöden under ett årsmedeldygn (ÅDT) för nuläge, medellängd och hastighet, Sweco.

Tågtyp	ÅDT	Medellängd	Hastighet (km/h)
Godståg	2,3	608	100
Passagerartåg	15,5	202	143
X50-54	25,2	59	143
ER1	1	105	143

Tabell 4 - Trafikflöden under ett årsmedeldygn (ÅDT) för prognosår 2045, medellängd och hastighet, Sweco.

Tågtyp	ÅDT	Medellängd	Hastighet (km/h)
ER1	35,1	105	143
X55	28,1	110	143

Ljudnivå uteplats

Utredningen beräknade ekvivalent och maximal ljudnivå (L_{eq} och L_{max}) enligt den nordiska beräkningsmodellen för buller från spårbunden trafik, Naturvårdsverkets rapport 4935, i beräkningsprogrammet SoundPLAN 8.2. Utbredningen av den ekvivalenta och maximala ljudnivån beräknades på 1,5 meters höjd. Samtliga beräkningar utfördes som frifältsvärden med inverkan av tre reflexer. Den maximala ljudnivån vid fasad är beräknad för respektive tågtyp.

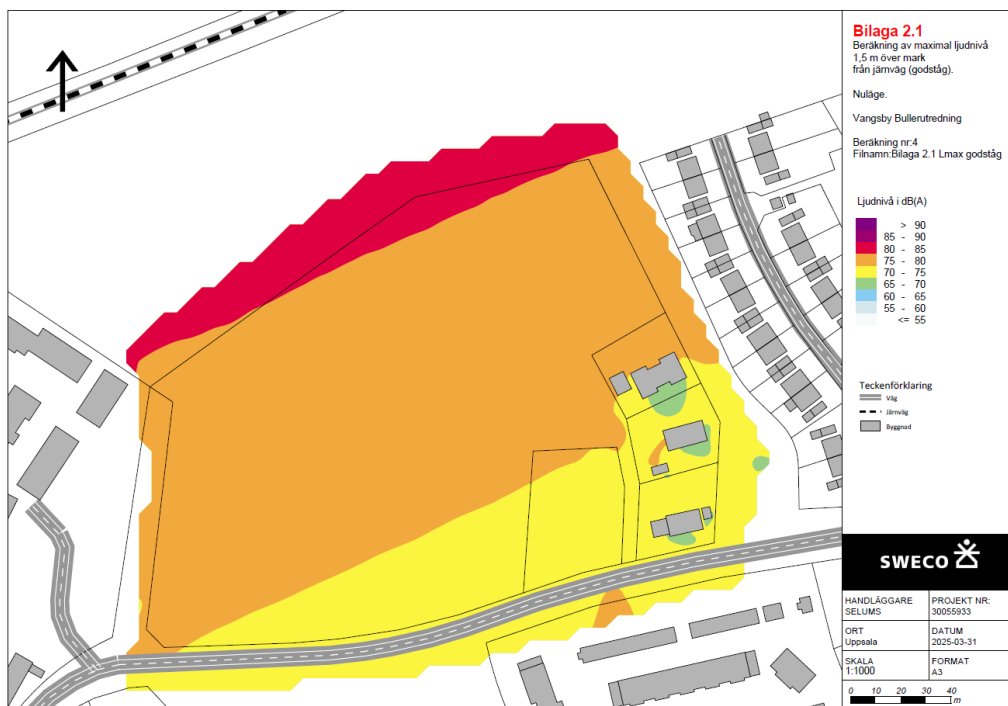
Bullerutredningen visar att ljudnivån för uteplatser överskrider både för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inom stora delar av planområdet, se figur 14, 15 och 16.



Figur 14 - Beräkning av ekvivalent ljudnivå från järnväg, nuläge, Sweco.



Figur 15 - Beräkning av maximal ljudnivå från lokdragna passagerartåg, nuläge, Sweco.



Figur 16 - Beräkning av maximal ljudnivå från godståg, nuläge, Sweco.

För att uppnå riktvärden på uteplats krävs att uteplatsen placeras så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A). Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats får överskridas, men inte med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme kl. 06-22. Utredningen visar att riktvärdet överskrids och blir som mest 80 dB(A) i större delen av området, men det är färre än fem tågpassager i timmen vilket gör att riktvärdet hålls. För att uppnå riktvärdena på uteplatser kan uteplatser i söderläge anläggas, med bostadsbyggnaden som bullerskydd mot järnvägen. Med den åtgärden bedöms alla tomter kunna uppfylla kravet om en uteplats som uppfyller riktvärdena för buller, med eventuella

bullerskärmar som en möjlig ytterligare åtgärd. Uteplats i bullerutsatt norrläge kan anläggas, om det finns en bullerskyddad uteplats i söderläge. Exempel på husplaceringar och därmed förändrade bullervärden som en konsekvens syns i figur 17 och 18.



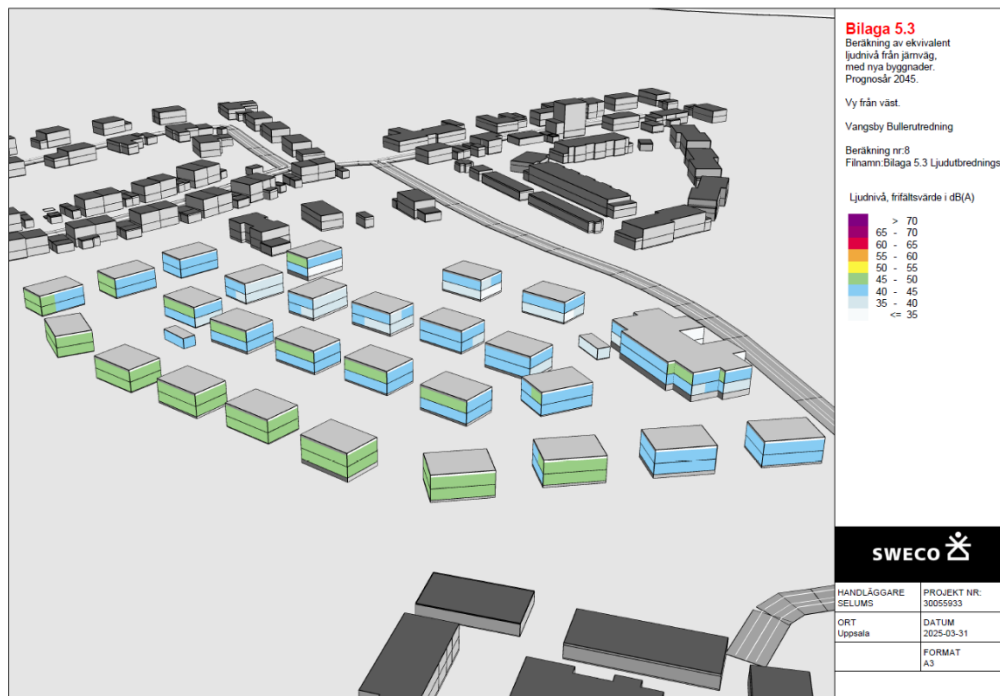
Figur 17 - Beräkning av maximal ljudnivå, persontåg, motorvagnar, prognosår 2045 med nya byggnader, Sweco.



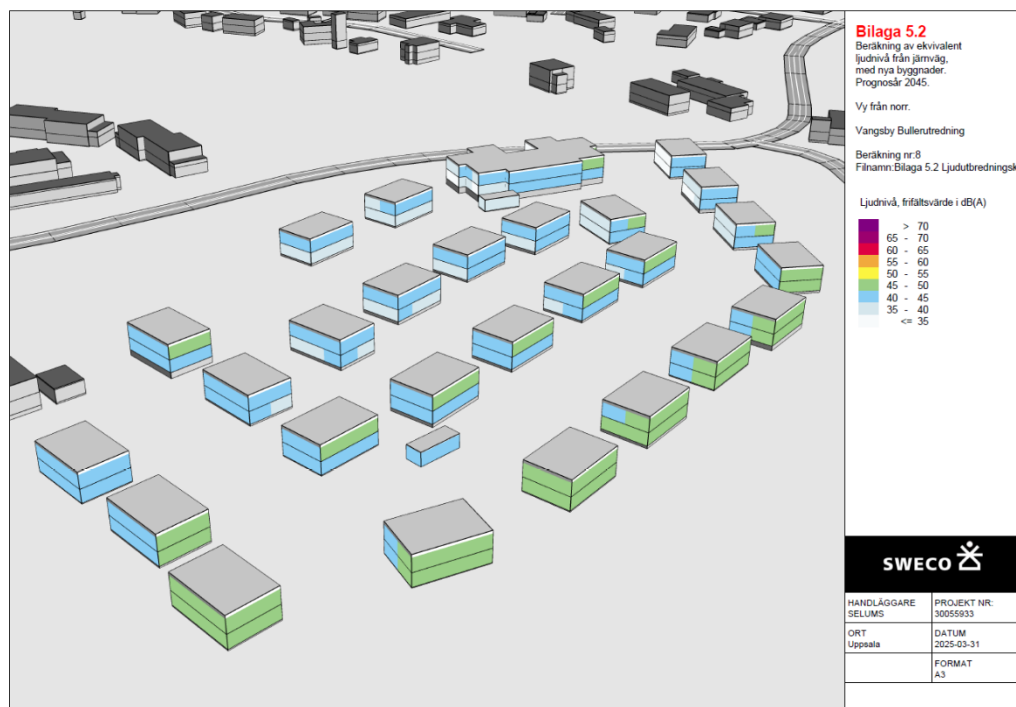
Figur 18 - Beräkning av ekvivalent ljudnivå med nya byggnader, prognosår 2045, Sweco.

Ljudnivå fasad

Utredningen visar att riktvärdet 60 dB(A) vid bostadsfasad klaras av samtliga byggnaders fasader i *nuläge* precis som för *prognosår 2045*. Den ekvivalenta och maximala ljudnivån bör tas i beaktning vid planering av byggnadens konstruktion, för att säkerställa att ljudnivåer inomhus inte kommer att överskridas.



Figur 19 - Beräkning av ekvivalent fasadljudnivå från järnväg, prognosår 2040, vy från väst, Sweco.



Figur 20 - Beräkning av ekvivalent ljudfasadnivå från järnväg, prognosår 2040, vy från norr, Sweco.

Slutsatser buller från järnväg

Sweco har fått i uppdrag att kartlägga trafikbuller i två steg: en nulägesutredning där ljudutbredningen beräknas på tomten utan bostäder, och en prognos för år 2045 som visar hur ljudnivåerna blir när de nya bostäderna är färdigställda. I båda stegen har ekvivalent ljudnivå (Leq) och maximal ljudnivå (Lmax) beräknats och jämförts med gällande riktvärden. Riktvärdet för fasader är 60 dB(A) Leq och gäller för både nuläge och prognosår 2045. För uteplatser krävs att Leq understiger 50 dB(A) både idag och 2045; den maximala Lmax får vara under 80 dB(A) i nuläget och under 70 dB(A) år 2045.

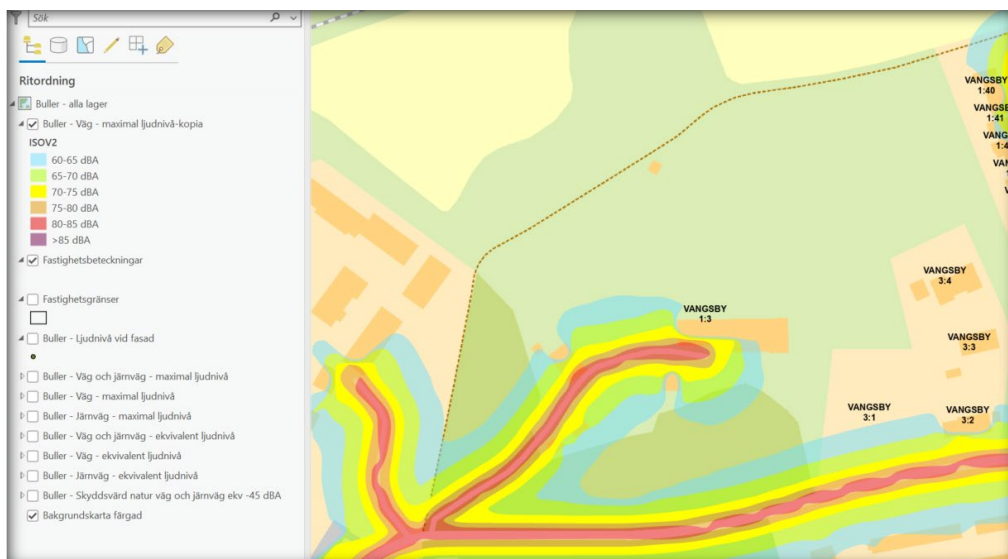
Resultaten visar att ljudnivåerna förväntas förbättras år 2045 eftersom vissa tågtyper planeras att fasa ut, men planeringen av fasader och uteplatser bör ändå ta hänsyn till de högre nivåerna som råder i nuläget. Om en uteplats placeras mot spåret där ljudnivån överstiger riktvärdet, måste en extra skyddad uteplats byggas i ett läge med lägre ljudnivå. Beroende på placering av huskroppar kan det också bli aktuellt med en lokal ljudskärm för att hålla $L_{max} \leq 70$ dB(A) år 2045. Med rätt placering av byggnader, uteplatser och eventuella ljudskärmar kan samtliga nya bostäder erbjuda uteplatser som uppfyller de föreskrivna ljudmiljökraven.

Detaljplanen bedöms möjliggöra att bullerkraven kan uppfyllas.

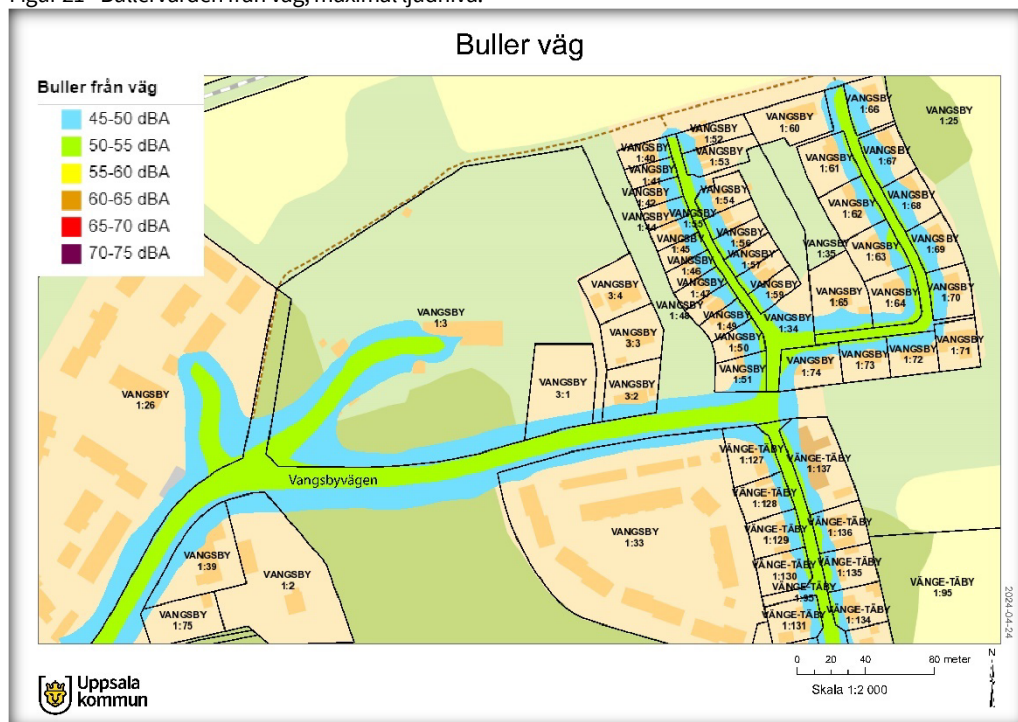
Buller från väg

Planområdets närmaste bullerkälla från väg är Vangsbyvägen som löper söder om planområdet. Vangsbyvägen är hastighetsbegränsad till 30 km/h och trafikmängden för sträckan förbi planområdet är låg. Vangsbyvägen bedöms inte generera några bullervärden som utgör risk för att gränsvärdena överskrids för varken maximal eller ekvivalent ljudnivå, vare sig för ljudnivå för uteplatser eller ljudnivå vid fasad.

De nya interna lokalgatorna inom området som kommer som en konsekvens av bostadsbyggandet bedöms inte medföra sådana bullernivåer att åtgärd behövs i detaljplanen.



Figur 21 - Bullervärden från väg, maximal ljudnivå.



Figur 22 - Buller från väg, ekvivalent ljudnivå.

Vibrationer

Vibrationer uppstår vanligtvis nära järnvägen. Mindre delar av planområdet ligger inom cirka 100 meter från Dalabanan, vilket medför att byggnationen av de nya byggnaderna behöver säkerställa att rådande vibration från järnvägen införlivas och redovisas vid bygglovsansökan. Genomförd bullerutredning visar enligt prognosår 2045 att godståg i framtiden inte längre kommer trafikera sträckan, vilket minskar utsatthet för vibrationer i det längre perspektivet.

Markföroreningar

Sweco har på uppdrag av exploatören tagit fram en miljöteknisk undersökning för planområdet. Området har använts för jordbruk sedan åtminstone 1960-talet. Inga

kända skyddade områden eller tidigare identifierade förorenade anläggningar finns inom eller omedelbart intill fastigheten. SGU:s kartor visar ett tunt moränlager över ytnära berg i sydväst, glacial lera i östra delen och sandig morän i centrala området. Jorddjup varierar från 0–1 m i söder till 3–5 m i norr.

Undersökningen har tagit åtta slumpmässigt placerade provpunkter på öppen mark. Minsta avstånd mellan punkter är mindre än 20 meter. På grund av berg-/blockstopp i flera punkter lades en extra provpunkt (24SW09) till. En grävmaskin och spade användes för att nå ett provdjup upp till 2 meter eller tills berg nåddes. Totalt genomfördes 9 provpunkter, och 14 jordprover skickade till laboratorium.

Undersökningen identifierade att det finns förhöjda halter av kobolt. De förhöjda halterna anses vara naturliga bakgrundshalter för lerig jord i Uppsala-området. Därmed klassas de inte som föroreningar enligt Naturvårdsverkets definition. Identifierade PFAS-nivåer är mycket låga och under de preliminära SGI-riktvärdena. Inga halter överstiger de generella riktvärdena för känslig mark (KM).

Undersökningen fastslår att inga hinder för ett genomförande av detaljplanen identifierades.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets nya byggregler angående dagsljus. Sett till detaljplanens reglering av höjd för byggnader bedöms ingen konsekvens för omkringliggande befintliga byggnader komma som en konsekvens av genomförandet. Detaljplanen möjliggör för anläggande av solceller på taken.

Risk

Järnväg

En riskbedömning bör alltid göras om tilltänkt markanvändning befinner sig inom ett avstånd på 150 meter från transportled med farligt gods. Inom detta riskhanteringsområde bör även ett generellt bebyggelsefritt avstånd som sträcker sig 30 meter från riskkällan upprätthållas. Planområdet ligger som närmast cirka 85 meter från mitten av Dalabanans järnväg. Det innebär att en riskutredning gällande olyckor och farligt gods har utförts.

Utredningen har utförts av Sweco på beställning av exploatören. Utredningen utfördes med en kvantitativ metod och omfattar beräkningar av individrisk och samhällsrisk baserat på lokala förutsättningar såsom avstånd till järnväg, persontäthet, trafikvolym och typ av farligt gods. Beräkningarna har värderats mot vedertagna acceptanskriterier enligt ALARP-principen.

Resultaten visar att både individrisk och samhällsrisk ligger under ALARP-områdets nedre gräns, vilket innebär att risknivån är mycket låg och acceptabel. Detta gäller även med hänsyn till prognoser för framtida godstransporter. Därmed bedöms inga riskreducerande åtgärder vara motiverade. Planerad bebyggelse kan genomföras utan att människors hälsa och säkerhet äventyras.

Brandvatten

Tätorten Vänge har brist på brandvatten, vilket för det olämpligt med tät bebyggelse som riskerar brandspridning. Boverkets nya byggregler anger att ett tillfredsställande

skydd för brandspridning uppnås om huvudbyggnader placeras minst 8 meter från varandra. Det har bedömts som tillräckligt avstånd för att minimera brandspridning. Ytterligare regleringar på plankartan är därav inte motiverade för att kompensera för bristen på brandvatten i tätorten Vänge. Riskbilden för det grupp- eller serviceboende som möjliggörs i detaljplanen hanteras genom att det regleras till en verksamhetsklass som har ett tillfredsställande brandskydd, vilket skapar en acceptabel risknivå.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg. Området planeras med en gatubredd om 8 meter för att möjliggöra VA-ledningar i gatan. Området kommer ha allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att ytorna där VA-ledningarna kommer förläggas kommer vara i allmän plats, och i vissa delar ha kompletterande u-område på kvartersmark för att uppnå totalt 8 meter.

Dricksvatten, spillvatten och dagvattenledningar

VA-kapaciteten för Vänge är satt till ett maxtak om 50 nya bostäder för tätorten. Denna detaljplan bedöms möjliggöra cirka 30 nya bostadsfastigheter i form av cirka 25 villor och cirka sex bostäder inom ett grupp- eller serviceboende.

Planområdet ligger intill verksamhetsområde för dricks- och spillvatten samt dagvattenledningar. Planområdet kommer att byggas ut med kommunala VA-ledningar och ingå i det kommunala nätet. Tätorten Vänge har ett eget reningsverk som spillvattnet leds till. Planområdet kommer efter genomförandet av detaljplanen ingå i verksamhetsområdena för både dricks-, spill- och dagvatten.

Brandvatten

Tätorten Vänge har en begränsad tillgång till brandvatten, både i form av kapacitet och tillgång till brandposter. Det medför att det bedöms olämpligt att tillåta bebyggelse som är tätare än friliggande villor sett till spridningsrisken vid brand.

Detaljplanen möjliggör ett uppförande av en byggnad som ska möjliggör grupp- eller servicebostäder i planens södra del. Ett grupp- eller serviceboende är av tätare karaktär än friliggande villor, men bedöms genom den kravbild som finns för att få en godkänd verksamhet enligt verksamhetsklass 5B, ändå uppfylla godtagbara spridningsrisker vid brand. Kraven innebär att grupp- eller serviceboendet uppförs med separata brandceller för varje enskild bostad inom boendet och att boendet förses med ett sprinklersystem för brandvatten. De brandskydden bedöms skapa en godtagbar risknivå.

Avfall

Avfall hanteras vid varje enskild fastighet alternativt vid uppsamlingsplatser. Detaljplanen har dimensionerats för att möjliggöra rundkörning inom området och vid de fastigheterna som angörs med en återvändsgränd istället för rundkörning har vändplanen dimensionerats för att möjliggöra för avfallsfordon att vända utan backrörelser.

Vangsby 1:3
 Utr. skiss 20240703
 25 villor och LSS-boende
 Ramboll



Figur 23 - Körspårsanalys för typfordon LOS, Ramboll.

El

I närområdet finns elnätstationer som bedöms klara av tillkommande kapacitetsbehov antingen i form av inkoppling på befintliga stationer eller utbyggnad av befintliga stationer. Ansvarig elförsörjare Vattenfall har bedömt att det finns utrymme inom de redan existerade nätstationerna att fördela det behov som kommer som en konsekvens av detaljplanen.

Värme

Uppvärmningen av de nya bostäderna avses ske med frånluftvärmepump.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> För att möjliggöra uppförandet av bostäder regleras plankartans markanvändning till bostäder. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelsen f_1 som anger att det endast får uppföras friliggande en- och tvåbostadshus då det bedöms uppfylla en tillräcklig god hantering av spridningsrisk mellan byggnader.
B1	<i>Grupp- eller servicebostäder med verksamhetsklass 5B</i> Vänge har brist på brandvatten, vilket gör att det inom planområdet inte är lämpligt med flerbostadshus. Men för att tillgodose behovet av vårdboenden möjliggör planen Grupp- och servicebostäder med verksamhetsklass 5B. Brandskyddet som följer av denna verksamhetsklass är utformat utifrån att det ska finnas möjligheter att utrymma, men i det fall utrymning inte är möjlig begränsas branden av ett automatiskt släcksystem. Ett automatiskt släcksystem bedöms kompensera för bristen på brandvatten, vilket gör det lämpligt att uppföra ett boende som har verksamhetsklass 5B. Andra boendeformer som inte uppnår likvärdigt eller bättre brandskydd bedöms därav olämpliga.
E	<i>Tekniska anläggningar</i> Hanteringen av dagvattnet ställer krav på att en dagvattendamm måste inrymmas inom planområdet. Området regleras med tekniska anläggningar för att inte låsa ytan helt och hållet till dagvattendamm ifall behov och förutsättningar förändras över tid.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Majoriteten av marken som förses med prickmark syftar till att vara vägnätet i området. Marken som förses med prickmark i den sydöstra delen syftar till att inte möjliggöra huvud- eller komplementbyggnader i ett område där det finns en utmanande topografi med vegetation som skärmar av området från Vangsbyvägen. Det lämnar också möjligheten att de uppvuxna träden kan vara en del av de nya bostadsfastigheterna och erbjuda området ett kvarvarande av karaktärsskapande grönska.
h₁ 0,0	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> För att den nya bebyggelsen ska anpassas till närområdets karaktär av villabebyggelse begränsas höjden i syfte att möjliggöra två våningar, vilket är typiskt för närområdets maxhöjd.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> För att säkra möjligheten att kunna anlägga viktiga underjordiska ledningar planläggs ett markreservat inom det tilltänkta vägområdet som består av prickmark.
b₁	<i>Källare får inte finnas</i> Inom planområdet finns högt grundvatten, vilket gör det olämpligt att bygga källare.
e₁ 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.</i> För att området ska få karaktären av ett villaområde begränsas den totala byggnadsarean för varje fastighet.
d₁ 0,0	<i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²</i> För att bostadsfastigheterna ska styckas av i vad som bedöms vara ändamålsenliga fastigheter anges en minsta fastighetsstorlek, vilket omöjliggör att det styckas av i allt för små tomter. Planområdet regleras i huvudsak med minsta fastighetsstorlek 700 kvadratmeter, men den centrala ytan i området förläggs med 600 kvadratmeter utifrån att skisser visat att det skapar bättre förutsättningar för bostadsfastigheternas avstyckning i det området.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Grupp- eller serviceboendet har en minsta fastighetsstorlek som innebär att hela den markanvändningen blir en och samma fastighet.
f₁	<i>Endast friliggande enbostadshus.</i> För att anpassa planen till närområdet närområdets karaktär samt uppnå tillräcklig avstånd för att minimera spridningsrisken regleras uppförandet till friliggande enbostadshus.

Huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₁	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.</i> I Vänge är många delar av skötsel för allmän plats i privat regi. Detaljplanen kommer fortsätta på samma struktur med enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen enligt ortens sed.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar stora delar av fastigheten Vangsby 1:3, vilken ägs av Vangsby Utveckling AB (Org.nr. 559381-1259).

Gemensamhetsanläggningar

Inom området ligger gemensamhetsanläggningen Vangsby Ga:3 för ett vägområde och en vändplan in till de befintliga fastigheterna inom planområdet. I gemensamhetsanläggningen ingår fastigheterna Vangsby 3:1-3:4. Gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas i samband med detaljplanen eftersom vändplanen i planförslaget ligger inom kvartersmark avsedd för bostäder. Vid omprövningen av anläggningen kommer en ersättning utgå för intrånget som görs på anläggningen. Exploatören är den part som begär omprövning av gemensamhetsanläggningen. Ersättningen för anläggningen ska fastställas i kommande fastighetsförrättning.

Inom Planområdet ska gemensamhetsanläggning omfatta gemensamma vägar och funktioner nödvändiga för kommande bostäder. Fastigheterna kan anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Vänge ga:1 som förvaltas av Vänge samfällighetsförening. Eller bilda ny gemensamhetsanläggning.

Genom planområdet går även gemensamhetsanläggningen Vangsby ga:4 som består av vatten-, avlopp- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Ledningarna går genom området och ansluter till de kommunala anläggningarna.

Befintlig gemensamhetsanläggning bedöms bli överflödig i och med att anläggningen sannolikt kommer plockas bort i och med genomförandet av detaljplanen. Funktionerna i Vangsby ga:4 kommer att ersättas och förvaltas i kommunal regi.

Servitut och rättigheter

Till förmån för fastigheten Vangsby 1:3 finns det servitut med aktbeteckningar 03-92:54.3 (Väg), 03-92:54.2 (Gång- och cykelväg) I och 0380-2018/266.1 (Avlopp). Servituten som avser väg och gång- och cykelväg påverkas inte av planförslaget och kan vara kvar i nuvarande utsträckning. Servitutet för avlopp bedöms kunna upphävas eftersom planområdet kommer att kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Servitut inom planområdet kan komma att omprövas i samband med planförslaget.

Ledningsrätt ska bildas för områden markerade på plankartan med u (underjordiska ledningar). Området ligger inte inom verksamhetsområde för VA idag men ska anslutas när detaljplanen får laga kraft. Uppsala vatten och avfall AB ska vara huvudman för kommande vatten-, avlopp- och dagvattenledningar inom området.

Markavvattningsföretag

Ett markavvattningsföretag, Vagnsby-Finsta df av år 1938, passerar nordväst om planområdet och ansluter till Hågaån. I dagvattenutredningen föreslås alternativ att använda diket som utlopp till detaljplaneområdet. Dagvatten ska hanteras inom planområdet genom fördröjning så att vattendjup och flöden i markavvattningsföretaget inte förändras. Skulle en hantering av dagvatten inom planområdet påverka diket vilket leder till upprustningsbehov ska exploatören stå för kostnader kopplade till detta.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheten Vangsby 1:3 kan styckas av till enskilda bostadsfastigheter med utfart mot en gemensam kvartersgata. Detaljplanen medger att den befintliga vägen i området byggs om och att samtliga nya fastigheter ansluts till det övriga vägnätet i Vänge. Detta medför konsekvenser för närliggande fastigheter som ingår i Vangsby ga:3 som får en ny utformning på vägen. Planförslaget resulterar även i att de nya fastigheterna ansluts till vägnätet som förvaltas av Vänge samfällighetsförening. Befintliga fastigheter Vänge 3:1–4 ska vara sakägare i förrättningen och ingå i vägens nya dragning och den ombildade gemensamhetsanläggningen. Fastighetsbildning till följd av detaljplanens genomförande ansöks och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Det kan finnas ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Detaljplanen förses med u_1 i plankartan, vilket innebär ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som avser att möjliggöra anläggandet av kommunalt vatten- och avlopp på platsen.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Planförslaget visar en lösning för hur både fördröjning och rening av dagvattnet kan hanteras vid ett fullt utbyggt planförslag under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

I planförslaget finns ingen utpekad mark för allmänplats utan istället är de tänkta gatorna och gemensamma ytorna i planen markerade med prickad mark. Ansvaret och kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll av gemensamma anläggningar ligger på exploatören och de kommande fastighetsägarna i området.

Tillkommande kostnader som kan uppkomma i samband med genomförandet av detaljplanen är exempelvis samordning vid ledningsdragning, markberedning, sanering eller grundläggning. Dessa är även kostnader som ligger på exploatören att bekosta.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Avgiften erläggs av exploatören.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har fått laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart bedöms kunna göras 2026. Projektet bedöms ha en succesiv utbyggnad.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år över hela planområdet.

Motivet för genomförandetiden är att området planeras att succesivt byggas ut där 10 år bedömts som en rimlig genomförandetid.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Uppsala Vatten ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän platsmark, med enskilt huvudmannaskap. Driften för majoriteten av vägarna i tätorten Vänge sköts genom vägförening. Denna detaljplan kommer innebära fortsatt drift och underhåll i privat regi enligt ortens sed. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör fortsatt tillgång till värdefull rekreation i form av gångstigen norr om planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal behöver inte upprättas innan planen antas av kommunen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Övriga

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angoringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av vatten- och avloppsnätet, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-09-04, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat risker i form av föroreningar om inte dagvattnet hanteras, närhet till transportled med farligt gods samt att närheten till järnvägen medför behov av att geotekniska utredningar.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit ställning i samrådet och bedömer likt kommunen att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Miljöaspekter

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av planen som idag är naturmark kommer att omvandlas till bostadsmark med tillhörande vägar, byggnader och

trädgårdar. Det innebär att markens förutsättning att rena och hantera dagvatten förändras. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att genomföra detaljplanen med tillhörande systemhantering för dagvattnet utan att miljökvalitetsnormerna påverkas negativt.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar och att planen bygger bort ett område med naturmark. Detaljplanen möjliggör för trästomme, vilket också är exploatörens avsikt att bygga med, vilket gör att klimatpåverkan hålls nere när trä väljs framför betong.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Planområdet kan anses vara av en förtätande karaktär, vilket innebär att befintlig infrastruktur som exempelvis vägar, VA-ledningar och kollektivtrafik redan finns etablerat intill planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära fler trafikrörelser i närområdet. Ökningen bedöms som låg och påverkan på bullernivåerna för närområdet bedöms låga eller ingen alls. Framtagna utredningar visar att det genom åtgärder som placering av huskropparna och eventuella lokala skärmar går att klara bullerkraven inom detaljplanen.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Vänge domineras i huvudsak av friliggande villor med varierande storlek på tomter. Det finns inslag av rad- och parhus samt några få lägenhetshus. Detaljplanen kommer innebära ännu fler friliggande villor, men bristen på brandvatten i tätorten Vänge medför att det inte är möjligt att uppföra annan bebyggelse som bättre hade kompletterat redan befintligt bostadsbestånd.

Barn- och äldreperspektiv

Detaljplanen förtätar Vänge inom redan befintlig infrastruktur. Det medför att planområdets barn och äldre kommer att nyttja samma rörelsestråk och målpunkter som befintliga boende i närområdet. Detaljplanen föreslår vissa åtgärder i trafiksituationen med exempelvis nya övergångsställen som möjliggör säkrare korsningar av bilvägar i närheten av planområdet. Tätorten Vänge har gott om uppvuxen skog och lekplatser där barnen kan vistas, i kombination med den egna tomten som kommer som en konsekvens av regleringen av friliggande villor. Området bedöms kunna bebos av både barn och äldre på ett tillfredsställande sätt.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen påverkar ett järnvägsreservat för Dalabanan, men detaljplanens närmaste plangräns mot järnvägen är i höjd med redan befintliga bostadsbyggnader, vilket gör att den nya bebyggelsen inte kommer närmare järnvägen än vad befintlig bebyggelse redan gör idag.

Detaljplanen bedöms således vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB, vilket i detta fall är järnvägen Dalabanan. Planområdets närmaste del är cirka 85 meter från järnvägens nuvarande spårmitt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset i och med sitt avstånd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. En dagvattenutredning har tagits fram till planarbetet som utrett och identifierat systemlösningar för dagvattenhantering som möjliggör hantering av dagvattnet utan att miljökvalitetsnormerna försämrats för grundvattnet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av respektive konsultfirma som anges. Där inget anges har kommunen tagit fram materialet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jesper Ljung Holm. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattson, kartingenjör

Martin Wicksell, mark- och exploateringsingenjör (samråd)

Anton Hägglund, mark- och exploateringsingenjör (granskning -)

Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman

Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • planbesked | 2022-08-25 |
| • samråd | 2024-10-24 |
| • granskning | 2025-12-11 |
| • antagande | |

Laga kraft: