

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-11-24

Diarienummer:
PBN 2022-002467

Handläggare
Jesper Ljung Holm

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Vangsby 1:3

Standardförfarande



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

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	23
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	25 augusti 2022
Beslut om samråd	24 oktober 2024
Samråd	28 november 2024 - 10 januari 2025
Beslut om granskning	11 december 2025

Innehåll

Detaljplan för Vangsby 1:3	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5

Sammanfattning av samrådet

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.

Detaljplanen har varit på samråd mellan 28 november 2024 och 10 januari 2025.

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.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

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 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.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden

Myndigheter

Länsstyrelsen

Kommunala lantmäterimyndigheten

Trafikverket region öst

Kommunala nämnder och bolag

Idrotts- och fritidsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kulturnämnden

Omsorgsnämnden

Äldrenämnden

Utbildningsnämnden

Uppsala vatten och avfall

Räddningsnämnden

Arbetsmarknadsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Funktionsrätt i Uppsala kommun

Vårda Uppsala

Ledningsägare

Globalconnect

Svenska kraftnät

Tealia Sonera Skanova Access

Vattenfall eldistribution

Privatpersoner

Privatperson 1

Privatperson 2

Övriga

Bostadsrättsföreningen Vänge hus 1

Postnord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser, föreningar och privatpersoner

Räddningsnämnden

Tillgången till brandvatten i området är begränsad, vilket har uppmärksammats i planen. Brandvatten är det vatten som räddningstjänsten använder vid släckning och hämtas normalt från brandposter i det kommunala vattennätet. I Vänge saknas brandposter, vilket innebär att räddningstjänstens möjligheter att genomföra effektiva insatser vid uppkomst och spridning av brand är begränsade. Det är viktigt att skilja på begreppen brandvatten och släckvatten, då släckvatten avser det förorenade vatten som uppstår efter släckning och innehåller miljöfarliga ämnen. I planbeskrivningen och riskanalysen används begreppet släckvatten felaktigt i stället för brandvatten, vilket riskerar att skapa oklarheter.

Planbeskrivningen anger att grupp- eller serviceboenden, exempelvis LSS-boenden, har särskilda brandtekniska krav för att verksamheten ska godkännas. Dessa krav omfattar bland annat sprinklersystem med tank samt att bostäderna utformas som individuella brandceller. Texten antyder att dessa åtgärder möjliggör tätare bebyggelse trots brist på brandvatten. Räddningstjänsten framhåller dock att dessa åtgärder inte kompenserar för avsaknaden av brandvatten, eftersom kraven är anpassade till boendets riskbild och inte innebär en höjning av brandskyddet utöver grundkraven. För att tätare bebyggelse ska anses lämplig behöver bristen på brandvatten åtgärdas genom kompletterande lösningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Plankartan har reviderats med en reglering som enbart möjliggör för verksamheter med verksamhetsklass 5B, det i syfte att uppnå ett brandskydd som är lika, eller minst lika bra som den verksamhetsklassen. Det utökade brandskyddet gentemot vanliga bostäder bedöms skapa en riskbild som är godtagbar. Brandvatten behöver lösas för Vänge som tätort, och inte specifikt för denna detaljplan.

Planbeskrivningen har korrigerats så att rätt begrepp används på rätt plats.

BRF Vänge hus 1

Bostadsrättsföreningen Vänge hus 1 är i huvudsak positiv till detaljplanen och särskilt till förslaget om en egen lekplats inom området Vangsby 1:3, eftersom det minskar belastningen på befintliga lekplatser. De önskar att den befintliga stigen längs åkerkanten norr om planområdet bevaras då den används flitigt av hundägare och motionärer. Dessutom påpekas behovet av en säkrare skolväg till Vänge skola, och de föreslår att kommunen anlägger en trottoar längs Arkitektvägen mellan Vangsbyvägen och skolan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen reglerar inte några lekplatser, utan det kommer i så fall ske på exploatörens initiativ. Tanken med lekplatsen var aktuell när området skulle bestå av flera rad- och parhus, med mindre egna tomter. Nu är det i huvudsak friliggande villor med egna större tomter.

Plankartan är reglerad så att den stig som norr om det nya området är bevarad och ska kunna användas även efter ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen innehåller dessutom planlagda två avstick mot stigen genom det nya området för att öka tillgängligheten ytterligare.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar med synpunkten om behovet av åtgärder för ökad säkerhet när det gäller skolvägar.

Föreningen vårda Uppsala (FVU)

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) är i grunden positiv till att Vänge utvecklas med ny bebyggelse och ser orten som en plats med potential att stärkas som serviceort och på sikt få förbättrade pendlingsmöjligheter via Dalabanan. Samtidigt anser föreningen att det behövs en mer övergripande analys av ortens utvecklingsmöjligheter och en genomtänkt utbyggnadsordning där fler boendeformer än villor inkluderas, eftersom det i dag saknas både bostadsrätter och hyresrätter. FVU framhåller att den aktuella detaljplanen är exploatörsdriven och att kommunen därför har ett särskilt ansvar att granska, bedöma och kvalitetssäkra det underlag som exploatören tagit fram. Planbeskrivningen bedöms vara vag och oprecis och ger inte intrycket av att kommunen gjort en tillräckligt självständig prövning av materialet.

Föreningen menar att planbeskrivningen innehåller flera brister. Bland annat används en felaktig beskrivning av vad en detaljplan är, vilket enligt FVU ger en missvisande bild av planens juridiska syfte. Vidare konstateras att barnens skolväg identifierats som otrygg men att inga åtgärder redovisas för att förbättra trafiksäkerheten. Det påtalas också att parkeringsbehovet är beräknat utifrån en alltför låg bostadsstorlek, vilket inte överensstämmer med den bygg rätt som planen medger. Dessutom uppmärksammar FVU att höga grundvattennivåer och risk för översvämningar har noterats utan att några konkreta åtgärder föreslås, och att planen inte tar ställning till om källare ska tillåtas.

Föreningen pekar även på oklarheter kring huvudmannaskapet för vägar och gemensamhetsanläggningar. Eftersom angränsande planer har olika huvudmannaskap – vissa kommunala och andra enskilda – framstår ansvarsfördelningen för drift och underhåll som otydlig. Det finns även en risk för framtida samordningsproblem eftersom fyra intilliggande fastigheter inte omfattas av planen trots att de berörs av gemensamma anläggningar. Slutligen kritiserar FVU att planbeskrivningen inte redovisar vilka exploatörer som står bakom planunderlaget, i strid med plan- och bygglagens krav på transparens. Eftersom allt väsentligt underlagsmaterial har tagits fram av planintressenterna själva betonar föreningen vikten av att kommunen säkerställer objektivitet och redovisar sina egna bedömningar tydligt. Sammanfattningsvis anser FVU att detaljplanen behöver preciseras, kompletteras och göras mer transparent för att kommunen på ett trovärdigt sätt ska kunna stå bakom dess slutsatser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen delar föreningens syn på vilka boendeformer som hade varit mest kompletterande i Vänge utifrån nuvarande dominerade boendeformer. Dock gör bristen på brandvatten att det inte är lämpligt att möjliggöra de bebyggelsetyper som föreningen föreslår.

Syftet med att samråda en detaljplan är inte att presentera ett färdigt förslag, utan att samråda. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Därav kan detaljplaneförslag ibland upplevas vaga och oprecisa, för att de är vaga och oprecisa i detta skede. Förvaltningen tackar föreningen för sin gedigna genomsyn av planförslaget och de påpekande om kompletteringsbehov som lyfts fram. Planhandlingarna har

uppdaterats efter samrådet för försöka täppa till de tillkortakommanden som föreningen lyft.

Utbildningsnämnden

Utbildningsförvaltningen har inga invändningar mot detaljplanen. De bedömer att behovet av nya förskole- och skolplatser kan tillgodoses inom befintliga verksamheter i Vänge eller i västra Uppsala. Samtidigt påpekar de att om platserna i Vänge inte räcker till kan barn och elever få längre resvägar till förskola och skola.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Förvaltningen noterar utbildningsnämndens synpunkt.

Äldrenämnden

Äldrenämnden betonar vikten av att principen om universell utformning tillämpas konsekvent i detaljplanen och som styrande utgångspunkt för miljöns utformning, för att skapa inkluderande och tillgängliga miljöer från början och undvika dyra efterhandslösningar. Nämnden saknar en konsekvensbeskrivning som inkluderar ett äldreperspektiv och föreslår att detta kompletteras, så att miljön blir tillgänglig för barn, äldre och personer med olika funktionsnedsättningar. De stödjer förslaget om cykel- och övergångsställen över Vangsbyvägen men poängterar att dessa ska vara säkra även för personer med nedsatt rörelse- eller kognitiv förmåga. ÄLN har inga invändningar mot byggnation av friliggande villor, men framhåller behovet av fler prisvärda seniorbostäder och föreslår att åtminstone en villa kan omvandlas till flerbostadshus med 2–4 mindre lägenheter för att främja kvarboende för äldre, social samvaro och flyttkedjor i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen bedöms innehålla den information som behövs för att lämpligheten ska uppnås. Detaljplanen reglerar inte gator utformning, byggnaders innehåll eller andra saker som nämnden önskar eftersom att en detaljplan enbart ska reglera det som behövs för att uppnå syftet. Därav är ytterligare regleringar inte lämpliga, utan det som nämnden efterfrågas regleras i huvudsak i senare processer eller genom annan lagstiftning. Förslaget om skapa flerbostadshus strider mot den lämplighetsbedömning som detaljplanen vilar på utifrån bristen på brandvatten.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden betonar att principen om universell utformning bör tillämpas konsekvent i detaljplanen och fungera som styrande utgångspunkt för miljöns utformning, för att skapa inkluderande miljöer från början och undvika dyra efterhandslösningar. Nämnden saknar en konsekvensbeskrivning som belyser funktionshinderperspektivet och föreslår att detta kompletteras, så att miljön blir tillgänglig för barn, äldre och personer med olika typer av funktionsnedsättningar. De framhåller att gatustrukturen behöver säkerställa trygghet för gångtrafikanter med hjälpmedel eller kognitiva nedsättningar, året runt. Omsorgsnämnden stödjer förslaget om cykel- och övergångsställen över Vangsbyvägen, men poängterar att dessa måste konstrueras säkert även för barn och personer med funktionsnedsättning. Nämnden ser också positivt på att detaljplanen möjliggör gruppboende inom området och påpekar att praxis och situationsplanen anger sex platser/lägenheter, vilket bör beaktas vid byggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Se svar till äldre-nämnden ovan då yttrandena innehåller lika skrivelser. Detaljplanen styr inte exakt antal bostäder för grupp- eller serviceboendet.

Trafikverket:

Trafikverket påpekar att bullerutredningen behöver revideras med hänsyn till det nya uppräkningsstalet baserat på basprognos 2045. De har förståelse för att utredningen påbörjades innan det nya talet infördes, men framhåller att trafiken förändras betydligt mellan 2040 och 2045, vilket gör en revidering nödvändig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Bullerutredningen har reviderats enligt Trafikverkets synpunkt. Planbeskrivningen har uppdaterats med de nya resultaten prognosår 20245 innebar.

Lantmäteriet:

Lantmäteriet påpekar att en del av området omfattas fortfarande av en äldre detaljplan från 1991, vilket behöver redas ut. Kartor och figurer stämmer inte alltid överens med plankartan, och lösningarna för vatten och avlopp är otydliga, med behov av klargörande om kommunalt eller enskilt VA. Hanteringen av vägar och gemensamhetsanläggningar samt anslutning till befintligt vägnät är osäker. Servitut och rättigheter är delvis felaktigt beskrivna, och vissa kan behöva upphävas vid exploatering. Vissa delar av Vangsby 1:3 och närliggande fastigheter lämnas utanför planen utan motivering, vilket skapar osäkerhet om konsekvenser och ansvar. Det saknas regler för minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgränser, och mark som lagts som prickmark riskerar att bli del av bostadsfastigheter. Myndigheten rekommenderar att planen förbättras och utvidgas för att inkludera hela Vangsby 1:3 och närliggande områden för en mer sammanhållen lösning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Planbeskrivningen har reviderats med information om detaljplanen från 1991 och dess påverkan på den nya detaljplanen. Situationsplaner och plankartan har reviderats för att nu visa mer samstämmiga uppgifter.

Planhandlingarna har reviderats så att gator inom området numera är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Som en konsekvens blir det också tydligare att kvarstående prickmark kan bli del av en bostadsfastighet. Planbeskrivningen har reviderats för att beskriva servitut och rättigheter på korrekt sätt. Planområdet kommer inte utökas och införliva andra närliggande redan bebyggda fastigheter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen påpekar att Dalabanan, ett riksintresse för kommunikation, går nära planområdet. Kommunen måste i planbeskrivningen redogöra för hur detta riksintresse kan påverkas av bostadsbebyggelse, exempelvis med avseende på buller och olycksrisker. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte förväntas orsaka skador på riksintresset med hänsyn till olycksrisker. Däremot krävs en uppdaterad bullerutredning enligt Trafikverkets nya basprognos för 2045, innan Länsstyrelsen kan ta slutlig ställning till bullerpåverkan.

Planområdet har höga grundvattennivåer, och det finns potentiellt artesiskt grundvatten. Dagvattenutredningen visar att dessa förhållanden kan ställa högre krav på dagvattenhanteringen. Kommunen måste tydligare redovisa hur dagvattenlösningarna undviker negativ påverkan på grundvattnets kvalitet. Länsstyrelsen kan inte i detta skede bedöma om den föreslagna dagvattenhanteringen är godtagbar.

Den närliggande grundvattenförekomsten används för dricksvattenförsörjning i Vänge. Kommunen behöver redogöra för hur planen kan påverka denna grundvattenförekomst och hur risker för dricksvattnet kan minimeras.

Området är rikt på fornlämningar, inklusive gravar från järn- eller bronsåldern samt möjliga bebyggelselämningar från medeltiden. Det äldsta kända läget för byn Vangsby ligger på eller nära planområdet.

Länsstyrelsen anser att det krävs en arkeologisk utredning för att säkerställa att eventuella lämningar kartläggs innan exploatering. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om att en utredning kommer behövas.

Kommunen bedömer att planen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Bullerutredningen har reviderats med prognosår 2045, och de nya resultaten har införlivats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningens rubrik Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten har reviderats för att bättre beskriva förutsättningarna och planens påverkan på grundvattnets kvalitet.

Planbeskrivningen har uppdaterats med skrivelser om riksintresset för kommunikation.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om att Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning behövs innan exploatering.

Funktionsrätt Uppsala

Funktionsrätt Uppsala påpekar att området utsätts för höga bullernivåer från både gods- och persontåg, där riktvärden för uteplatser och maximal ljudnivå överskrids vid vissa tågpassager. De rekommenderar att Naturvårdsverkets riktlinjer används och att bullerdämpande åtgärder inkluderas i planen. Organisationen framhåller också att den närmaste busshållplatsen ligger för långt bort, cirka 800 meter, och föreslår därför en ny hållplats inom planområdet för bättre tillgång till kollektivtrafik, särskilt för personer med funktionsnedsättningar. Funktionsrätt betonar vikten av att ny växtlighet inte innehåller allergiframkallande arter som björk och al och föreslår lågallergena växter som prioritering. Tillgänglighet är en central fråga, och de föreslår att gångvägar med ledstråk, taktila markeringar samt helt separerade gång- och cykelvägar integreras för att underlätta för personer med nedsatt syn eller rörelseförmåga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Hur varje fastighet och uteplats utformas regleras inte i en detaljplan. Detaljplanen möjliggör en utformning som gör det möjligt att uppfylla bullerkraven. Bullerutredningen har reviderats efter samrådet för att studera hur prognosår 2045 påverkar bullerkraven.

Detaljplaner reglerar inte busshållplatser. Detaljplanen försvårar inte möjligheten att placera en hållplats närmare planområdet.

En detaljplan reglerar inte typ av växtlighet eller hur gators utformning kommer att se ut. Föreningens synpunkter vidareförmedlas till de som ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Kulturnämnden

Kulturnämnden konstaterar att ett genomförande av detaljplanen innebär att den äldre gårdsbebyggelsen i området rivs för att ge plats åt nya bostäder. Detta kommer att förändra landskapsbilden, som idag präglas av gårdsbebyggelse och ängsmark. Kulturnämnden föreslår dock att de äldre timrade ekonomibyggnaderna antingen flyttas eller integreras i det nya området för att bevara en del av platsens historiska karaktär.

Nämnden uttrycker också uppskattning för att den planerade nya bebyggelsen anpassas efter platsens förutsättningar vad gäller skala och utformning och ser detta som en naturlig utveckling av Vänges befintliga bebyggelse.

Vidare framhäver kulturnämnden att Vänge är en prioriterad tätort enligt kommunens översiktsplan (2016) och kulturnämndens satsning på offentlig konst på landsbygden. Inom detaljplaneområdet planerar nämnden att bevaka möjligheter för att utveckla offentlig konst i samband med grupp- eller serviceboende, samt utreda den potentiella påverkan som projektet kan ha på skolor, förskolor och andra viktiga samhällsfunktioner. Dessutom vill nämnden arbeta för att skapa och förbättra mötesplatser och knutpunkter i området, för att stärka områdets sociala och kulturella infrastruktur.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Förvaltningen skickar med nämndens synpunkter och medskick till de som ansvarar för genomförandet. Det finns inte tillräckligt starka motiv till regleringar i detaljplanen av de äldre ekonomibyggnaderna.

Miljönämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att bostäder kan byggas på platsen om riktvärdena i trafikbullerförordningen följs, vilket innebär att planlösningarna kan utformas fritt utan bullerbegränsningar. Nämnden påpekar att närheten till Bionärs närvärmeverk kan medföra störningar, exempelvis aska, och rekommenderar att värmeverkets ägare får möjlighet att yttra sig om planen. Dagvattenhanteringen bedöms som acceptabel. För en hållbar utveckling uppmanas användning av förnybara resurser, giftfria och klimatvänliga byggmaterial, förnybar energiförsörjning samt skapande av gröna ytor med lokala växtarter för att öka biodiversiteten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Närvärmeverket bedöms tack vare sitt avstånd till planområdet inte som en potentiell oangägenhet för det nya området.

Synpunkt om material och energikällor vidareförmedlas till de som ansvarar för genomförandet.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämnden ser gärna att det, i den mån det är möjligt, ställs krav på exploatörer eller byggherrar att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställningar till målgrupper som behöver stärka sin position på arbetsmarknaden i samband med utvecklingen av området. Nämnden ser gärna att arbetslösa personer i behov av ekonomiskt bistånd i första hand tilldelas sådana platser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplaner kan inte reglera sådant som nämnden önskar.

Idrotts- och fritidsnämnden

Nämnden betonar att folkhälsoperspektivet bör inkluderas i detaljplanen för att tydliggöra dess påverkan på hälsa. Planområdet ligger längre från befintliga idrotts- och aktivitetsytor, särskilt i de norra delarna, vilket skapar behov av ytor för lek och spontanaktiviteter, framför allt för barn och unga. Arkitektvägen bedöms idag inte vara en optimal väg för barns och ungas rörelse, och planförslaget saknar lösningar för trygg framkomlighet mellan bostäder, skola och fritidsaktiviteter. Nämnden ser positivt på planerade övergångsställen och anslutningar till lekplatser, men rekommenderar att en barnkonsekvensanalys genomförs för att säkerställa barnperspektivet och skapa en trygg och hälsosam miljö för barn och unga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens utformning, markanvändning och geografiska läge inte motiverar ett behov av att upprätta en barnkonsekvensanalys. Barnens perspektiv tas om hand i planbeskrivningen. Detaljplanen möjliggör enbart tillskott av tomter som kommer ha tillräcklig yta på egen tomt för spontanaktivitet i och med sin utformning som friliggande villor. I Vänge finns sedan andra mer ordnade ytor för lek inom rimligt avstånd, med stora skogspartier i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte motivera investeringar i ytterligare lekanordningar.

Planbeskrivningen uppdateras med ett förtydligande om trafiksäkerheten vid arkitektvägen.

Privatperson 1 & 2 (har lämnat samma yttrande)

Privatperson 1 och 2 motsätter sig den föreslagna detaljplanen för Vangsby 1:3 och menar att området inte är lämpligt för bebyggelse. De framhåller att kommunen i stället bör pröva andra delar av Vänge som har bättre förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. I yttrandet lyfts ett flertal brister och risker som enligt de boende inte har beaktats i exploatörens utredningar.

De uttrycker oro för att sprängningsarbeten i området kan medföra miljöpåverkan på jordbruket och risk för förorening av Hågaån, som pekats ut som ett skyddsvärt vattendrag. De menar att de geologiska förhållandena med möjliga sulfidbärande bergarter kräver en mer omfattande miljökonsekvensutredning än den som hittills genomförts. Även buller och vibrationer från järnvägen samt från den närliggande flygtrafiken vid F16 bedöms vara underskattade. De anser att utredningen brister i analysen av buller vid inomhusnivåer och att kommunen bör kräva bullerreducerande åtgärder, såsom bullerplank, om planförslaget går vidare.

Vidare lyfts säkerhetsaspekter kopplade till järnvägens närhet, där avståndet till planerad bebyggelse bedöms som otillräckligt med tanke på risken för urspärning och

transporter av farligt gods. De boende hänvisar till Trafikverkets riktlinjer och menar att bostäder inte bör tillåtas inom 150 meter från järnvägsspår.

Yttrandet tar också upp problem med vatten- och avloppskapacitet i Vänge, där Uppsala Vatten enligt uppgift tidigare har varnat för begränsade resurser. De menar att kommunen bör avvakta med ny bebyggelse tills tillräcklig kapacitet finns. Likaså bedöms markens låga genomsläpplighet och återkommande vattenansamlingar som en betydande översvämningsrisk, särskilt med tanke på framtida klimatförändringar.

De boende framhåller även oro för höga nivåer av uran och torium i berggrunden, vilket kan innebära hälsorisker vid sprängning och byggnation. Enligt dem bör kommunen ställa särskilda krav på skyddsåtgärder vid eventuell byggnation. Därtill uttrycks tvivel kring exploatörens ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet, vilket anses kunna leda till långvariga byggstörningar och risk för ofullbordat bostadsområde.

Yttrandet pekar även på att befintliga fastighetsägare inte samtycker till att deras gemensamhetsanläggning (GA3) ska ingå i planområdet, vilket utgör ett hinder för genomförandet. De betonar dessutom områdets kulturhistoriska värden, där befintliga gårdsbyggnader bedöms som betydelsefulla för Vänges karaktär, samt att marken utgör livsmiljö för skyddsvärda arter som salamander och brunsprötd skymningsvärmare.

Slutligen framhålls att en utbyggnad skulle innebära att ett av Vänges få naturliga gångstråk med omgivande natur försvinner och att tidigare utfästelser om att området inte skulle bebyggas åsidosätts. De boende avstyrker därför detaljplanen i sin helhet med hänvisning till miljömässiga, säkerhetsmässiga och sociala skäl samt till brister i exploatörens underlag.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Föroreningar från trafik hanteras genom föreslagna åtgärder inom dagvattenhanteringen. Dagvattenlösningar och rening kommer att dimensioneras för att inte skapa negativ påverkan på recipienten. Eventuella sprängarbeten ska ske med försiktighet och bevaka lagens krav och ske i dialog med tillsynsmyndigheten.

Bullerutredningen har uppdaterats med nya prognossiffror för året 2045, och förvaltningen bedömer att utredningen uppfyller de krav som ställs på en bullerutredning. Inomhusbuller fastställs i senare skeden när man vet husens utformning och tekniska val. Detaljplanen möjliggör för att uppnå godkända bullernivåer även inomhus. Bullerutredningen visar att bullerkraven kan uppnås, och att det därmed är lämpligt att uppföra bebyggelse inom planområdet.

Planområdets distans till järnvägen bedöms inte medföra behovet av extra vibrationsutredningar. Detta är inte heller något Trafikverket har påtalat i sitt yttrande. Detaljplanen reglerar inte vilka konstruktionstyper som är möjliga att använda, vilket möjliggör att skapa vibrationssäker bebyggelse. Trafikverkets prognosår 2045 visar att godstrafiken inte längre kommer trafikera sträckan i framtiden, vilket minskar påverkan av vibrationer ytterligare.

Detaljplanen reglerar inga lekplatser. Detaljplanen möjliggör fler småhusbostäder, vilket är ett samhällsintresse. Riskutredningen visar att riskerna för området är mycket låga kopplat till farligt gods på Dalabanan. Angivelsen 0-150 meter handlar enbart om att det bör undersökas vidare om risker finns, vilket riskutredningen påvisat att så inte är fallet. Det bebyggelsefria området är 30 meter från järnväg med transporter av farligt gods, planområdet är som närmast 85 meter.

Planeringsförutsättningar från Uppsala vatten har från första början varit maximalt 50 nya bostäder i Vänge. Detaljplanen innebär cirka 30 nya bostäder. Detaljplanen bedöms därmed hålla sig inom ramarna för bedömd vattentillgång.

Detaljplaneområdet ligger utanför definierade hinder- och bullerzoner som normalt indikerar hinder eller begränsningar för bostadsbyggande. Buller från militär flygtrafik är inte kontinuerligt utan sker vid övning och beredskap. Ytterligare utredningar bedöms därav inte behövas i och med planområdets läge.

Dagvattenutredningen påvisar en lösning som hanterar dag- och skyfallsvatten på ett tillfredsställande sätt. Därmed bedöms riskerna för översvämning som låga. Försäkringsbolag är ingen remissinstans för detaljplaner, och bedömer heller inte planers genomförbarhet.

Vid framtagandet av en detaljplan bedöms detaljplanens ekonomiska genomförbarhet, inte enskilda exploatörers ekonomi. Detaljplanens genomförandtid har ändrats till 10 år. Marken är privatägd, och hur genomförandet sker i tid är upp till fastighetsägaren.

Vid identifiering av förorenade massor under byggnation ska detta rapporteras till tillsynsmyndigheten och prover ska genomföras. Masshanteringen ska ske så att förorenade massor inte används som fyllnadsmaterial.

Enligt det avtal som är tecknat mellan Uppsala Vatten och gemensamhetsanläggningen(GA) för VA har Uppsala Vatten rätt att säga upp avtalet med ett års uppsägningstid. Uppsala Vatten är VA-huvudman och kan inte ha parallella system med en gemensamhetsanläggning som anläggs i samma VA-schakt, det finns heller inte plats för det. Uppsala Vatten övertar heller inte en GA. Detaljplanen initierar att gemensamhetsanläggningen behöver sägas upp. Uppsala Vatten kommer att säga upp avtalet efter att detaljplanen vunnit laga kraft och varje fastighet kommer att tilldelas en förbindelsepunkt för dag, spill- och vatten. Uppsala vatten kommer att föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas till att innefatta fastigheterna.

Civilrättsliga tvister om löften löses genom en civilrättslig prövning mellan berörda parter, kommunen är ingen av dessa berörda parter. Utsikt är inte något man äger, utan man äger sin fastighet. Det bedöms inte som en oangelägenhet att få liknande bebyggelse som närboende.

Planområdet ingår inte i något utpekat naturvärdeobjekt med höga naturvärden. Planområdet och dess absoluta närhet har inga inrapporterade fynd av rödlistade eller hotade arter i Artportalen senaste 25 åren. Sannolikheten att planområdet skulle vara habitat för hotade eller rödlistade arter bedöms därav som mycket låg. Planbeskrivningen har uppdaterats med ovanstående information.

De befintliga byggnaderna bedöms inte uppnå kulturmiljövärden som motiverar till att reglera rivningsförbud.

Gångstråket ligger utanför planområdet. Genomförandet av detaljplanen får inte skapa skada på annans fastighet, vilket innebär att stigen kommer att kunna ligga kvar i sin nuvarande sträckning även efter ett genomförande av detaljplanen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef