

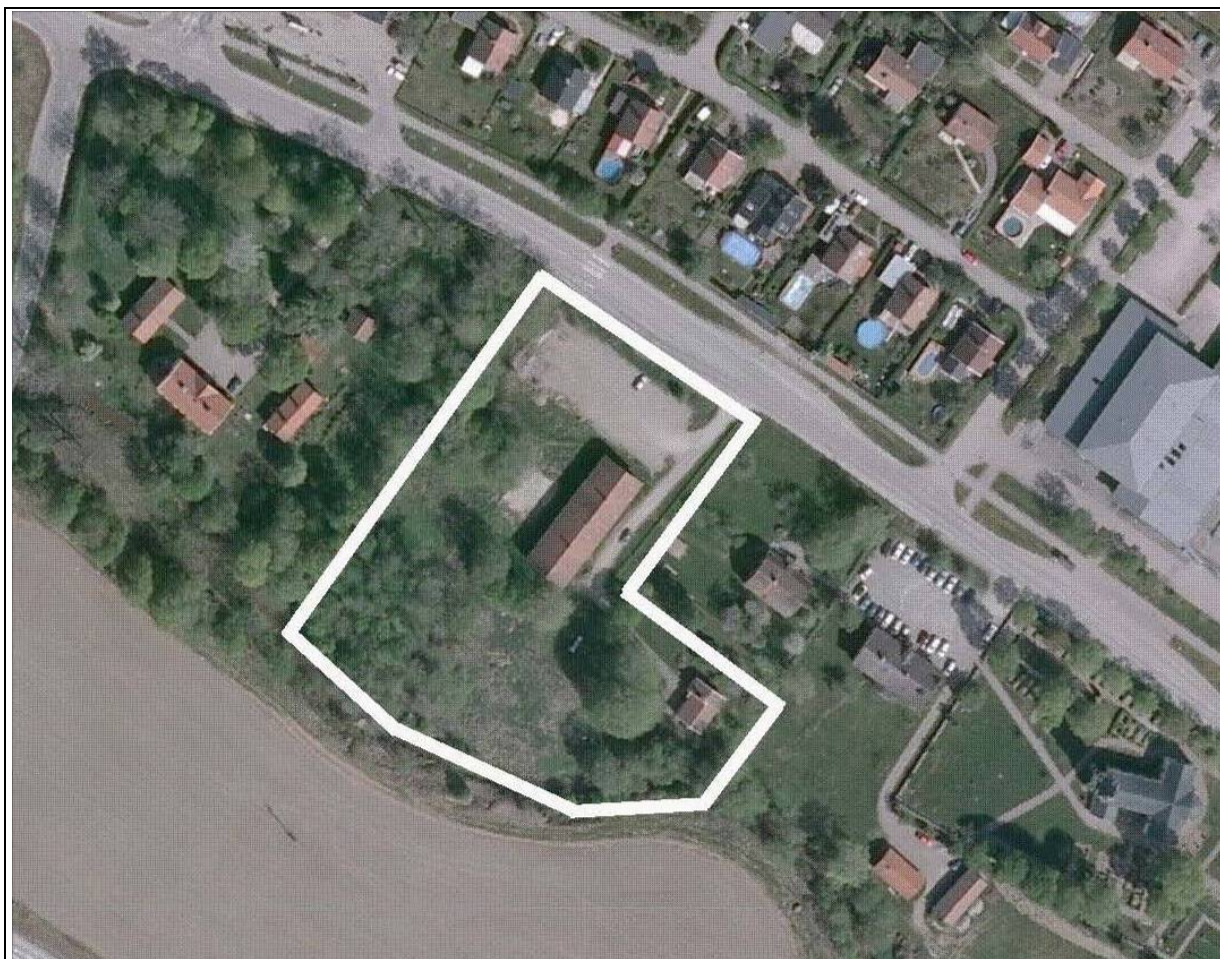
Diarienummer
2012/20115-1



Detaljplan för Vänge 2:29, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-07-06



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, ulla-britt.wickstrom@ uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: 018 – 727 86 00 • Fax: 018 – 727 86 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar.....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar.....	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
MB 7 kap.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Plandata	4
Allmän områdesbeskrivning.....	5
Landskapsbild, stadsbild.....	5
Kulturarv	6
Naturmiljö	7
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service.....	11
Friytor.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik	11
Dagvatten.....	12
Trafik och tillgänglighet	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	15
PLANENS KONSEKVENSER	16
Nollalternativ	16
Miljöaspekter.....	16
Sociala aspekter.....	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplan 2010.....	18
Miljöbalken	18

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- PM Geoteknik
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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.

Medverkande

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

Medverkande konsult i detaljplanearbetet har varit Tengbomgruppen AB som även tagit fram situationsplan och illustrationer. Geoteknisk utredning har utförts av Bjerking ingenjörer AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra en ny förskola nära Vänge prästgård, samt öka byggrätten för den villa som ligger i planområdets östra hörn. Befintlig ladugårdsbyggnad på platsen är i förfall och avses rivas.

Tillkommande bebyggelse består av en byggnad med ca 1100 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande en förskola om 4 avdelningar, samt ett enbostadshus.

Angöring till planområdet sker via Gamla Salavägen norr om planområdet. Befintlig infartsväg i nordöst till villafastigheten bibehålls, och en ny infart till förskolan skapas i nordväst, för att medge goda trafikrörelser till förskolan. Förgårdsmarken utgör parkeringsyta. Marken närmast intill Vängeån och diket intill bevaras som naturmark.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör inga riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

En behovsbedömning, daterad 2011-03-24 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- stämmer överens med översiktsplanen
- innebär en förändring av stads- och landskapsbild lokalt
- påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden i negativ riktning under förutsättning att bebyggelseutformning och placering tillika markens anordnade hanteras
- motverkar inte det rörliga friluftslivet och rekreationsvärden
- leder inte till några störningar till omgivningen
- medför inte någon betydande miljöpåverkan på mark och vatten under förutsättning att dagvatten tas om hand och att avgränsningen mot ån hanteras
- innebär ingen betydande påverkan på natur- eller samhällsresurser
- medför inte någon betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet förutsatt att gällande riktlinjer för buller, hantering av avfall, säkerhet för olycksfall, drunkning m.m. följs
- motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål

Motiverat ställningstagande och samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Vänge 2:29 inte medför risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-05-11 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade i samband med beslut om plansamråd, 2011-12-15, att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

MB 7 kap

Biotopskydd

Öppna diken som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller fuktig markyta utgör biotopskyddsområden enligt Miljöbalken kap 7. Det dike som löper snett upp från Vängeån mot vägen omfattas av biotopskydd. Diket är illustrerat på plankartan. Biotopskyddet bedöms ej beröras av planförslaget. Inga kända särskilt värdefulla växter eller djurarter finns i diket eller vid ån.

Strandskydd

Strandskyddet regleras av miljöbalken 7 kap 13-18§ och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet omfattas för närvarande inte av strandskydd då det är detaljplanelagt. Utanför det planlagda området råder 100 meter strandskydd längs Vängeån.

När den nya detaljplanen vinner laga kraft, upphävs den gällande detaljplanen och strandskydd införs automatiskt. Strandskyddet måste upphävas inom planområdet för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Strandskyddet kan upphävas om det finns särskilda skäl (enligt miljöbalken 7 kap 18c§), om det är förenligt med strandskyddets syften och om intresset av att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Dessutom ska en fri passage alltid finnas längs stranden.

Motiv till upphävande av strandskydd

Intresset att ta planområdet i anspråk bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet ligger centralt i Vänge och det är angeläget för tätortens utveckling att stärka den offentliga servicen i områden med god kollektivtrafik. Det befintliga bostadshuset får en tomtplatsavgränsning.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

För förskoletomten (S) är det särskilda skälet för upphävande att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, förskola, som inte kan tillgodoses utanför området. Möjligheten att anordna skola/förskola är ett angeläget allmänt intresse som behöver tillgodoses centralt i Vänge och med god tillgång till kommunikationer. Förskolans lokalisering i närhet till befintlig skolverksamhet och anslutande busshållplatser uppfyller detta. Några alternativa lägen finns inte tillgängliga. Planens markanvändningsbestämmelse säkerställer att området endast får användas till skola/förskola.

För bostadstomten (B) är det särskilda skälet för upphävande att marken inom denna del av planområdet redan är ianspråktagen med ett bostadshus med bostadsgård. Befintligt bostadshus kan ersättas med ny byggnad ca 15 meter från ån. Planen begränsar byggrättens utbredning så att den omfattar området kring den befintliga bostadsbyggnaden. Marken närmast ån hålls fri från bebyggelse (prickad mark).

Fri passage längs ån

Strandskyddet behålls på ett minst 10 meter brett område längs ån och marken planläggs som naturmark (allmän plats – NATUR). För att säkerställa fri passage har naturmarken avgränsats med hänsyn till terrängen, så att det är möjligt att röra sig obehindrat längs ån. Åtkomst till naturområdet vid ån anordnas via den nordvästra delen av parkeringsytan, och säkerställs på plankartan med ett "x" (område tillgängligt för allmän gångtrafik). Genom att allmänhetens tillgänglighet till Vängeån ökar ger planen också förutsättningar att höja områdets rekreativvärden, främst för promenader och lek.

NATUR

x

Med hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden läggs förskolans byggrätt på samma avstånd från Gamla Salavägen som Vänge kyrkas församlingshem. Detta bidrar till att

byggnaden placeras närmare ån än vad som är nödvändigt ur verksamhetens perspektiv. Nya byggnader får dock inte uppföras närmare strandlinjen än 35 meter vilket säkerställs genom prickmark. Förskolegården kommer att vända sig mot Vängeån och bidra till att det allmänna stråket längs ån upplevs öppet.

Förenlighet med strandskyddets syfte

Planutformningen bedöms vara förenlig med strandskyddets syfte att stranden ska vara tillgänglig för allmänheten då marken närmast ån säkerställs för fri passage genom markanvändningen allmän plats – NATUR.

Den föreslagna tomtmarken har trädgårdskaraktär och rymmer inte växtlighet och djurliv som är beroende av närheten till Vängeån. En bearbetning av trädgården till förskolegård riskerar därför inte att skada livsvillkoren för växt- och djurlivet som har anknytning till ån.

Planen bedöms därför förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv genom att det blir allmän plats – NATUR närmast ån och att kvartermarken närmast ån behålls obebyggd.

a1 Upphävande av strandskydd sker med en administrativ bestämmelse på plankartan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010

I översiktsplan 2010 är Vänge utpekat som utvecklingsområde, och det finns möjlighet till en utveckling med kollektivtrafiknära boende med nytt stationsläge med pendeltåg på Dalabanan. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens intentioner om utveckling av orten.

Ortsfördjupning från ÖP 2006 gäller som stöd för ärendehantering. I ortsfördjupningen ligger planområdet mellan område med bevarandevärde och befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling.

Detaljplaner

Gällande plan är en byggnadsplan från år 1953-54 (B601, Tätorten Brunna) och området där förskolan avses förläggas är idag planlagt för lantbrukssändamål för "erforderliga ekonomibyggnader". Marken närmast vägen är planlagd som parkmark. Östra delen av planområdet är planlagd för lantbrukssändamål för mangårdsbyggnad. Marken väster om planområdet är planlagd för bostadsändamål.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Vänge. Angränsande områden utgörs av Vänge kyrka med församlingshem i öster, Vänge centralort och Vänge prästgård i väster, i söder finns Vängeån och i norr Gamla Salavägen som går genom Vänge.

Areal

Planområdet omfattar ca 10 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Vänge församling.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under våren 2013. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger centralt i Vänge intill kyrkan, skolan och busshållplatser. Vänge är en tätort bebyggd i huvudsak med bostäder, och hade år 2010 en befolkning som uppgick till ca 1300 personer. Planområdet är en del i en värdefull by- och medeltida kyrkomiljö. Sydväst om planområdet löper Vängeån, och ett stort åkerlandskap öppnar sig vid ån. Riksväg 72 mellan Sala och Uppsala är belägen drygt 100 meter från planområdet.



Orienteringskarta: Röd markering visar planområdets läge i Vänge.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Området vid Vänge kyrka med prästgården utgör en väl sammanhängande enhet och ett sockencentrum med höga kulturhistoriska och miljöskapande värden i samhället. Planområdet ligger inom denna enhet och utgör samhällets gräns mot landskapet i söder som består av öppen åkermark.



Vy över planområdet sett från åkern i söder, Vänge Kyrka i bakgrunden.

Förändringar

Området är idag planlagt för jordbruksändamål "erforderliga ekonomibygnader", och är bebyggd med en äldre ladugårdsbyggnad i dåligt skick, som ej används. Ny bebyggelse i form av en förskola innebär en förändring, dock innebär det att området närmast ån och landskapsrummet kommer bevaras som grönområde för att därefter åtföljas av en lägre bebyggelse in mot samhället, vilket inte bedöms ge negativ påverkan för mötet mellan landskap och samhälle.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård K 39 som är en del av viktig forntida dalgångsbygd med monumentala fornlämningar samt en by- och medeltida kyrkomiljö i Vänge.

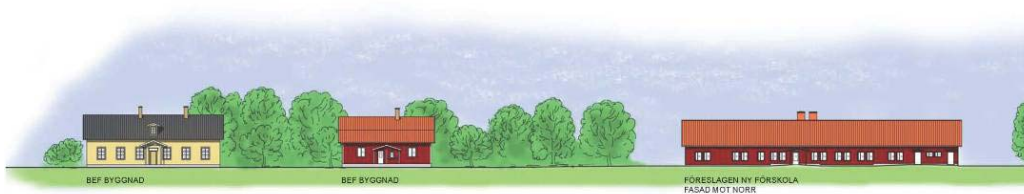
Planområdet ligger även inom kommunalt kulturmiljöområde U19 som utpekar Vänge medeltida kyrka med nyrenässansexteriör, prästgård med huvudbyggnad från 1850, äldre flyglar och skolhus. Brunna samhälle (det tidigare namnet på orten) har välbevarade sekelskifteshus i panelarkitektur. På västra sidan planområdet ligger Vänge prästgård som är klassad som byggnadsminne. På planområdets östra sida ligger Vänge kyrka med tillhörande församlingshem.



Vägen som går förbi planområdet, till höger i bild, med Vänge Kyrka i bakgrunden.

Förändringar

- p₁**
f₁ Tillkommande byggnaders placering och utformning ska anpassas till kringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljö. Detta innebär att förskolebyggnaden i huvudsak förläggs med långsidan parallellt med gatan i linje med den närliggande bebyggelsen. Byggnaderna inom planområdet utformas med tegelröda takpannor och träpanel.
- v₁** För förskoletomten medges en högsta byggnadshöjd mot Gamla Salavägen på 4,5 meter, något som motsvarar intilliggande bebyggelse. Tomten sluttar ner mot ån, vilket ger utrymme för en suterrängvåning inom ramen för planbestämmelserna. En totalhöjd för byggnader på 36 meter över nollplanet, medges därför på förskoletomten.
- +36,0**
4,5 m För bostadstomten i söder anges en byggnadshöjd på 4,5 meter för ny bebyggelse, vilket motsvarar en våning.



TERRÄNGSNITT ÖST - VÄST (VY MOT GAMLA SALAVÄGEN)

Naturmiljö

Förutsättningar

Marken ned mot Vängeån är gräsbevuxen och kring ån finns dungar av mindre lövträd. Ett biflöde (dike) till ån löper väster om ekonomibygnaden och sedan framför prästgården. Det finns inga kända värdefulla växt- eller djurarter inom området.

Förändringar

Det dike som löper snett upp från Vängeån mot vägen omfattas av biotopskydd. Biotopskyddet bedöms ej beröras av planförslaget, då byggrätten är indragen cirka 4 meter från diket och området intill diket planläggs som naturmark (allmän plats). Diket finns illustrerat på plankartan.

- NATUR**
- x** Ett minst 10 meter brett område längs ån planläggs som naturmark (allmän plats). Därmed säkerställs fri passage längs ån och goda livsvillkor för växt- och djurliv. Åtkomst till naturområdet vid ån anordnas via nordvästra delen av parkeringsytan, och säkerställs på plankartan med ett "x" (område tillgängligt för allmän gångtrafik).
- a₁** Strandskyddet kvarstår på naturmarken (allmän plats) och upphävs på kvartermarken med en administrativ bestämmelse på plankartan, för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen. Särskilda skäl för upphävande, se Strandskydd sid 3.
- Byggrätten begränsas i höjd med befintligt bostadshus, så att nya byggnader inte får uppföras på området närmast naturmarken och ån. Se vidare under Strandskydd sid 3.



Diket som löper från Vängeån mot Gamla Salavägen i västra delen av planområdet.



Vängeån rinner söder om planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet idag finns endast en rödfärgad ladugårdsbyggnad med sadeltak i tegel och vitfärgad grund. Byggnaden är till stora delar förfallen. På västra sidan planområdet ligger Vänge prästgård som är klassad som byggnadsminne.



Planområdet sett från söder med Vängeån i ryggen. Ladugården som avses rivas till vänster i bild och den gula villa som planläggs som bostad till höger i bild.

Den bebyggelse som gränsar till planområdet på södra sidan Gamla Salavägen är åt öster, en gul putsad envåningsvilla samt ytterligare en rödfärgad villa med träfasad och brutet sadeltak. Vänge församlingsgård rymmer ett plan och har en gulmålad rappad fasad. Väster om området ligger Vänge Prästgård som består av två gulmålade mangårdsbyggnader i ett respektive två plan samt rödmålade mindre ekonomibygnader.



Villabebyggelsen på norra sidan av Gamla Salavägen.

På norra sidan av Gamla Salavägen finns ett villaområde som byggts under 1960–70-talen. Dessa villor har i huvudsak träfasader av varierande kulörer, och sadeltak täckta med tegelröda takpannor.

Förändringar

S
B

Detaljplaneförslaget innebär att befintlig ladugårdsbyggnad kan rivas och ersättas med en eller flera byggnader som kan användas till förskola eller skola. I aktuellt projekt planeras för en förskola med 4 avdelningar på tomten. Befintlig bostadsfastighet ges dessutom möjlighet att utvecklas och bebyggas med ett lite större hus än vad som medges i gällande plan.



Illustration över planområdet med ny förskola och större villa (illustration Tengbom)

p₂
f₁

Tillkommande byggnaders placering och utformning ska anpassas till kringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljö. Detta innebär i huvudsak att förskolebyggnaden förläggs med långsida utmed förgårdsmark i linje med närliggande bebyggelse. Byggnaders fasader ska utföras med träpanel. Huvudbyggnad ska ha sadeltak eller mansardtak med tegelröda takpannor. Se även Kulturarv, sid 6.

v₁

+36 meter
4.5 meter

För förskoletomten medges en högsta byggnadshöjd mot Gamla Salavägen på 4,5 meter något som motsvarar höjden på intilliggande bebyggelse. Mot ån kan tvåvåningar medges för förskoletomten som suterrängvåning, med anledning av tomtens lutning. En totalhöjd för byggnader på 36 meter över nollplanet, medges därför på förskoletomten. För bostadstomten i söder anges en byggnadshöjd på 4,5 meter för ny bebyggelse, vilket motsvarar en våning.



Vy genom planområdet som visar anpassning till terräng (illustration Tengbom)

+++

Detaljplanen styr inte hur mycket som får byggas på förskoletomten, dock styr planen att förgårdsmarken i huvudsak ska vara obebyggd och ska kunna medge parkering. Planen medger 2 mindre komplementbyggnader på högst 20 kvm per byggnad på förgårdsmarken. Dessa är avsedda för framtida behov för avfall, cykelförråd och liknande behov som kan uppkomma. Högsta byggnadshöjd är 3 meter.

e₁
p₁

Bostadstomten får bebyggas med huvudbyggnad på högst 140 kvadratmeter byggnadsarea, och komplementbyggnad på högst 30 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnad ska här placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Vänge. Avståndet till skolan är cirka 250 meter. Skolområdet inrymmer förutom skolbyggnader för årskurs F-6 även en gymnastikhall och ett bibliotek. Busshållplatsen ligger nära, vid Vänge kyrka, och därifrån går det bussar mot Uppsala och mot Järlåsa.

Förändringar

S

Planen medger markanvändningen förskola samt skola. Förskola och skola ges en central placering i Vänge i närhet till befintlig skola och goda allmänna kommunikationer.

Friytor

Förutsättningar

Området närmast ån anges som närnatur för skola i översiktsplanen, och hela planområdet ingår i en viktig brynzon mot jordbruksmarken för närrekreation. Marken är idag dock bevuxen med sly och är tämligen outnyttjad.

Förändringar

NATUR

Marken intill ån och diket planläggs som naturmark (allmän plats), och marken bevaras med hänsyn till naturmiljön med dess värden intill vattendragen. Området närmast ån blir därmed tillgängligt för allmänheten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

En ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovsskedet.

Förändringar

Marken sluttar ned mot ån. Förutsättningarna för tillgänglighet är dock god, och med goda angränsningsmöjligheter. Ingen besvärlig terräng med stenblock eller liknande förekommer. Gården kan sannolikt behöva terrasseras för att uppnå riktlinjer avseende tillgänglighet utomhus.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Marken består i huvudsak av lera ca 1- 10 meter tjock. Djupare ner förekommer berg. Leran har relativt fast beskaffenhet 0,6- 2,2 meters djup, men är därefter lös till mycket lös.

Förstärkning kan komma att krävas vid schaktning av marken inom planområdet. Vid våt väderlek kan marken få flytjordsegenskaper.

Uppfyllnad av marken bör undvikas till ett generellt avstånd av 10 meter från ån, med anledning av markstabiliteten.

Förändringar

För grundläggningen av nybyggnaden föreslås pålning, med anledning av markens beskaffenhet.

Marken intill ån är planlagd som naturmark (allmän plats) minst 10 meter från ån, vilket medverkar till att markuppfyllnad inte tillåts. Om laster kan undvikas minskar risken för skred.

Dagvatten

Förutsättningar

Vängeån har en dålig ekologisk status.

Förändringar

Vängeån bedöms inte få ökad övergödning jämfört med dagens situation, med anledning av att tomten får annan bebyggelse med förskola, skola och bostad. Dagvatten kommer främst från parkering, och andra hårdgjorda ytor inom tomtmark samt från tak. Dagvattnet bör tas om hand lokalt och renas inom fastigheten innan det går ut i Vängeån.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Gamla Salavägen som löper genom Vänge och utmed vilken planområdet ligger längs med, fungerar idag som en lokalgata för de boende i Vänge, med måttlig trafik.

Kollektivtrafik

På Gamla Salavägen går bussar som förbinder Vänge med Uppsala och Järlåsa. En busshållplats ligger direkt intill planområdet i norr.

Parkering, angöring, utfart

Det finns en angöring till området som leder till villan i öster och till parkeringen inom planområdet som idag i huvudsak används av busspendlare.

Gång- och cykelväg

Det finns både gång- och cykelväg utmed Gamla Salavägen.

Förändringar

+++

Förgårdsmarken ska i huvudsak vara obebyggd och kunna medge parkering. Två mindre komplementbyggnader medges dock inom förgårdsmarken, med syfte att tillgodose behov såsom mindre förråd, sophus och liknande. Två ut/infarter planeras i fastighetens gräns mot gatan, varav den ena sammanfaller med befintlig ut-/infart i öster. Detta medger goda och trafiksäkra lastning/lossnings- parkerings- samt angöringsförhållanden. I planområdets västra del läggs en del av Prästgårdens fastighet till skoltomten, för att medge lämplig infart.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Planområdet är beläget drygt 100 meter från riksväg 72. Trafikflöden på riksväg 72 har år 2006 uppmätts till ett så kallat ÅDT (årsdygnstrafik) på ca 7 400 bilar, med 15 % tunga fordon, vid en punkt ca 4 km öster om Vänge. Vid en punkt ca 4 km väster om Vänge, uppmättes år 2006 ett ÅDT på ca 5 100 bilar, med 17 % tunga fordon. Trafikflödet har bedömts vara på ungefär samma nivå 2012.

Hastighetsbegränsningen förbi Vänge, på väg 72, är 90 km/h, nedsänkt till 70 km/h förbi infarten till Vänge.

Solinstrålning

Planområdet gränsar till det öppna åkerlandskapet och solinstrålningen är god.

Förändringar

Platsen och detaljplanens utformning medger goda möjligheter till en gård som medger sol från sydväst men som även kan skuggas av vegetation där så behövs.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten

VA-ledningar ansluter i gatan öster om ladugården. Dessa går även genom planområdet till ladugården och vidare till prästgården i väster.

Det finns idag inget dagvattensystem på platsen, det regn som faller över området rinner ned i Vängeån. Ett dagvattendike finns norr om planområdet utmed Gamla Salavägen.

El

Vattenfall har en inkommande elledning söderifrån som fördelas ut inom planområdet till angränsande fastigheter.

Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom området.

Tele

Skanova har ledningar inom planområdet.

Förändringar

Avfallshantering

Hämtställe för avfall ska anordnas med god tillgänglighet utan backningsrörelser.

VA, dagvatten

Förskolan kan kopplas till befintlig VA-ledning. Prästgården behöver dock få en ny förbindelsepunkt och ny ledningsdragning på egen tomtmark, till huvudledningen som är belägen i Gamla Salavägen. Detta då befintlig ledning är belägen diagonalt över den föreslagna förskoletomten.

Dagvatten måste hanteras så att föroreningar till Vängeån inte ökar. Parkeringen och delar av gården kommer att utgöra hårdgjord mark samt takytor, dagvattnet från dessa ytor bör renas och ledas till befintligt dagvattendike vid Gamla Salavägen.

El

Ledningsomdragningar behöver ske, så att de olika fastigheterna får separata ledningsanslutningar. Omdragning sker söder om planområdet och fördelas ut på de olika fastigheterna.

Tele

Teleledningarna behöver sannolikt dras om.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för omdragningar av ledningar, som berörs av plangenomförandet.

Uppsala kommun ansvarar för detaljplaneutredningar samt inrättande av gemensamhetsanläggning och fastighetsregleringar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Geoteknik

Särskild geoteknisk utredning bör utföras om åtgärder planeras nära ån, eftersom markstabiliteten kan påverkas.

Byggskedet

I god tid innan pålnings- och schaktningsarbeten bör en riskanalys upprättas, med inventering av angränsande byggnader och anläggningar. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Sökning efter ledningsägare i aktuellt område har skett via hemsida ledningskollen.se. Av de som svarat har följande intressen inom planområdet:

Vattenfall
Skanova
Uppsala vatten och avfall AB

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatören ska kontakta de berörda fastighetsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet innan det släpps ut i dagvattendiket som mynnar ut i Vängeån.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för en flytt av ledningarna regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägarna.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, samt inrättande av gemensamhetsanläggning, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken avses delas in i 2 fastigheter, en för förskola och en för bostad.

g Gemensamhetsanläggning för väg bildas, på planområdet mot Gamla Salavägen, med syfte att medge ut-/infart till bostadsfastigheten och förskolefastigheten, inom område angivet med g på plankartan.

x Servitut för allmän gångtrafik bildas på förskolefastigheten med syfte att nå naturmarken (allmän plats) från gamla Salavägen, inom område angivet med x på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Del av Vänge 2:28 regleras samman med Vänge 2:29. Det aktuella området är ett litet triangulärt område i nordväst, intill det som blir infart till Vänge 2:29. Detta för att kunna medge infart för tunga transporter och samtidigt bibehålla den nyanlagda gatan med trafiksäkra övergångsställen och busshållplats.

Del av Vänge 4:1 regleras samman med Vänge 2:29. Detta innefattar södra delen av Vänge 4:1, för att medge en rimligare tomt för nybildad bostadsfastighet på Vänge 2:29. Den senare avgränsas mot ån av Naturmark, som avser säkerställa rekreation tillika djur- och växtliv ned mot ån. På grund av markinstabilitet ska marken närmast ån inte fyllas upp, vilket även det säkerställs genom att marken övergår till Naturmark.

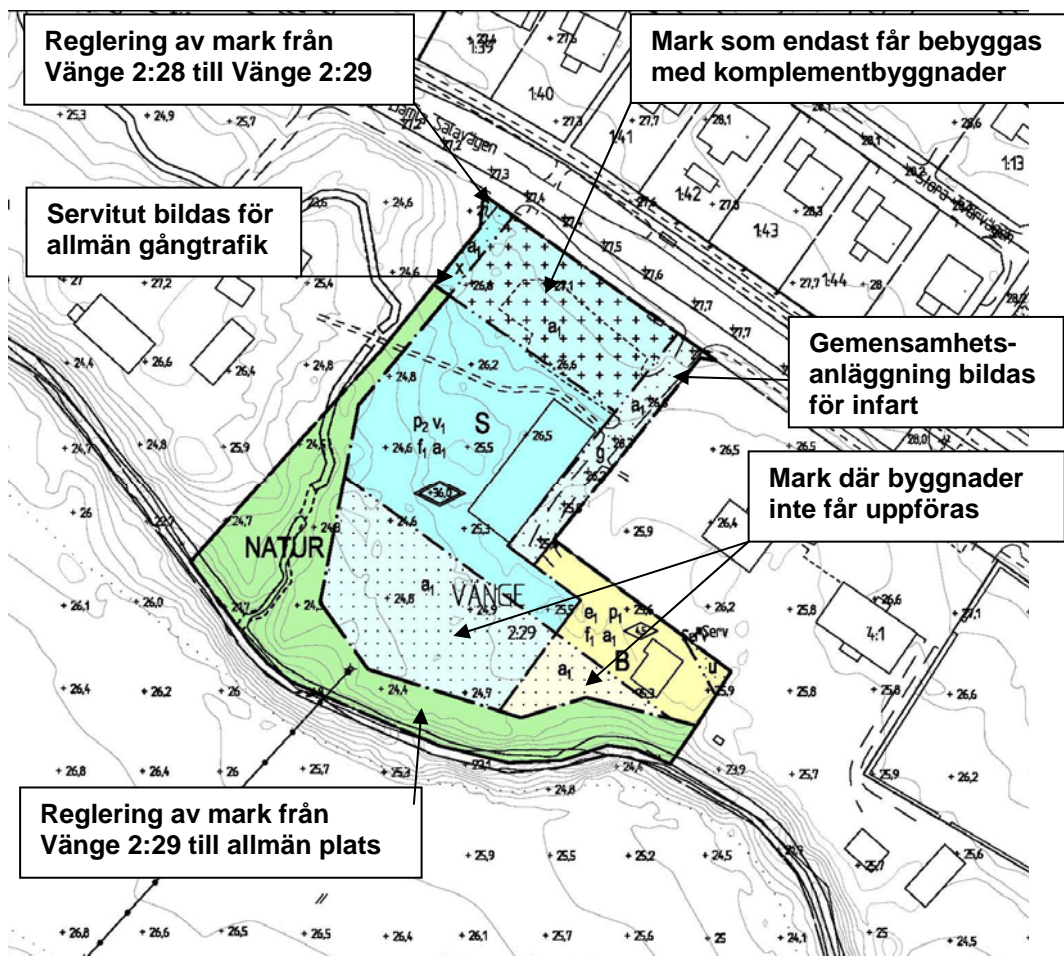


Illustration över de fastighetsregleringar samt begränsningar som planen berör.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att gällande plan kvarstår vilken medger bebyggelse av ekonomi-byggnad på platsen för lantbrukets behov. Då detta behov inte längre finns, innebär det att marken fortsatt står outnyttjad med en rivningsfärdig byggnad på plats och tillhörande tomtplats som ej omhändertas. Detta skulle i sin tur kunna innebära att det blir en mindre attraktiv plats att vistas på och påverka upplevelsen av närmiljön negativt.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Nya byggnader i området kan komma att påverka upplevelsen av landskapsrummet och innebär en förändring. Då byggnader ska utföras med tegelröda tak och fasader i träpanel i anpassning till kringliggande bebyggelse bedöms påverkan inte bli negativ.

Kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård K 39 samt inom kommunalt kulturmiljöområde U19. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära negativ påverkan på befintlig områdeskaraktär. Detaljplanen styr gestaltningen av tillkommande bebyggelse vilket bidrar till att den kulturhistoriska miljön i området förtydligas och förstärks.

Naturmiljö

Det finns idag inga dokumenterade värdefulla växt- eller djurarter inom området. Marken närmast Vängeån och biflödet till ån säkerställs i planen som allmän plats, Natur. I kombination med strandskyddet ger det goda förutsättningar för att bevara naturmiljön. Upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken bedöms inte påverka naturmiljön negativt då stora delar av kvartersmarken närmast ån inte får bebyggas. Den föreslagna tomtmarken har trädgårdskaraktär och rymmer inte växtlighet och djurliv som är beroende av närheten till Vängeån. En bearbetning av trädgården till förskolegård riskerar därför inte att skada livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Rekreation och friluftsliv

Ett genomförande av planen medför att området närmast ån blir tillgängligt, såsom planlagd naturmark (allmän plats). Åtkomst till naturområdet vid ån säkerställs i plankartan med ett "x" (område tillgängligt för allmän gångtrafik). Genom att allmänhetens tillgänglighet till Vängeån ökar ger planen också förutsättningar att höja områdets rekreativvärden, främst för promenader och lek.

Mark och vatten

Övergödning till Vängeån, som har en ekologiskt dålig status, bedöms ej öka med anledning av föreslagen markanvändning. Hårdgjorda ytor i form av parkeringsytor mot vägen, skolgård samt takytor kommer att alstra dagvatten. Planen ger förutsättningar för att hantera infiltration lokalt inom fastigheten genom att stora delar av kvartersmarken inte får bebyggas.

Resurshushållning

I Vänge är tillgången på grund- och ytvatten för dricksvattenproduktion begränsad. Nuvarande kapacitet i vattenverket kan endast höjas marginellt. Föreslagen markanvändning bedöms inrymmas inom nuvarande kapacitet.

Hälsa och säkerhet

Utifrån en jämförelse med likvärdiga objekt bedöms inte trafikmängderna utgöra en bullerkälla över de rekommenderade riktvärden på 55 dBA, som utgör riktvärden för ekvivalent ljudnivå för buller utomhus, vid undervisningslokaler och lekplatser.

Närheten till ån och diket kan utgöra en risk för mindre barn. Den direkta närheten till ån måste beaktas både ur tillgänglighetsaspekt men även ur säkerhetssynpunkt då antal barn som kommer vistas dagligen i direkt närhet kommer öka vid en genomförande av planen. Frågorna hanteras dock inte av detaljplanen utan löses vid projektering. Därför behövs särskilda skyddsåtgärder för att förebygga drunkningsolyckor, t ex stängsling mellan förskolan och ån. Vid ån kan även kanterna behöva utformas på så sätt att det är enkelt ta sig upp, om någon ramlar i. Detta hanteras i samband med byggnation, och eventuella åtgärder i åkant kräver strandskyddsdispens.

På motsatt sida av Gamla Salavägen finns enbostadshus, ca 40 meter från vägen. Ljuskänsligheten från lastbilar och bilar som hämtar/lämnar barn kan uppstå men bedöms inte påverka de boende nämnvärt, inte minst då de flesta villor har plank mot vägen.

En geoteknisk utredning är utförd och visar att marken inom planområdet innehåller normala till höga radonhalter. Planerade byggnader ska utföras radonsäkert.

Byggskedet kan komma att ge upphov till störningar för närboende. Störningarna bedöms dock inte vara större än vid ett normalt byggprojekt och förväntas inte leda till betydande miljöpåverkan

Sociala aspekter

Ett genomförande av planen ökar ytterligare servicen till Vänge genom att den planerade förskolan gör det lättare för barnfamiljer att bo i Vänge.

Trygghet

Detaljplanen medger även att skolan ges utbyggnadsmöjligheter och samlar skolverksamheten, vilket är positivt för barnens rörelsefrihet, säkerhet och trygghet.

Säkerhet

Gamla Salavägen är måttligt trafikerad, men kommer belastas mer vid hämtning/lämning av barn samt vid lastning/lossning av mat/avfall. Rörelsemönstret för trafik samt gång- och cykeltrafik ändras då förskolan flyttar till annan plats. Många barn rör sig på egen hand i området, och rörelserna över Gamla Salavägen kommer öka, vilket kan öka risken för oskyddade trafikanter. Separat gång- och cykelväg finns på nordöstra sidan med övergångsställe vid planområdet. Vägen har dock nyligen gjorts om i partiet intill planområdet med trafikdämpande åtgärder och åtgärder för busshållplatserna, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Tillgänglighet

Markhöjder och lutningar har beaktats och bedöms kunna hanteras på ett fullgott sätt. Frågorna hanteras dock inte av detaljplanen utan förväntas bli lösta vid projektering.

Barnperspektiv

Konsekvenserna beskrivs med utgångspunkten att planområdet bebyggs med en förskola. Barnen har sällskap av en vuxen. Många barn rör sig dock på egen hand i området, och storasyskon kan komma att hämta sina mindre syskon på förskolan. Barnen i Vänge bor i huvudsak i bostadsområdet norr om Gamla Salavägen, men en del barn kommer även med buss, som angör vid skolan. Vid ett genomförande av planen uppförs förskolan på andra sidan en lokalgata, jämfört med bostadsområdet och befintlig

skola. Gatan direkt invid planområdet har gjorts om, med trafiksäkra lösningar för gående under sommaren 2011, vilket bidrar till goda trafiklösningar.

Förskolan ligger direkt invid den gamla kyrkomiljön, och vetter ut mot öppna landskap med direkt närhet till ett naturområde ned mot ån. Detta ger goda möjligheter till små lokala utflykter och fin närmiljö för barnen.

Mötesplatser

Verksamheterna som möjliggörs inom planområdet är förskola och skola, dessa utgör i sig själva naturliga mötesplatser. Läget är centralt i Vänge vilket ökar sannolikheten att detta kan bli en mötesplats även andra tider på dygnet.

Stadsliv

Förslaget innebär att området kan bebyggas med verksamhet av allmän karaktär såsom förskola och skola. En verksamhet som bedöms lämplig att lokalisera centralt i Vänge. Området har god tillgänglighet till buss, gång- och cykelstråk och är beläget nära bostadsområden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan 2010

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om utveckling av orten.

Miljöbalken

Planen berör område av riksintresse för kulturminnesvärden enligt Miljöbalken kap 3. Detaljplanen hanterar detta genom en planutformning tar hänsyn till detta och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med Miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör inte Miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och inte heller miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör strandskydd samt biotopskydd enligt Miljöbalken kap 7. Detaljplanen hanterar detta genom en planutformning som tar hänsyn till dessa värden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med Miljöbalkens kapitel 7.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i augusti 2012, revidering i maj 2013.

Revideringen avser begränsning av markanvändning från CKS till S samt precisering av särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom planområdet.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2011-12-15
Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för granskning	2012-08-23
Antagen av plan- och byggnadsnämnden	2013-06-13
Laga kraft	2013-07-06