

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2022-002467Handläggare:  
Jesper Ljung Holm  
018-7261082

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Vangsby 1:3

Standardförfarande



Figur 1 – Fastigheten Vangsby 1:3 läge i närområdet. Utbredningen markerad med ljusgrön färg.

Det här är ett förslag till detaljplan

**SAMRÅDSHANDLING**

# Innehåll

Inledning .....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner.....	5
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
Strandskydd .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Trafik och tillgänglighet .....	10
Sociala frågor .....	14
Klimatfrågor .....	14
Mark och geoteknik .....	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	15
Hälsa och säkerhet .....	20
Teknisk försörjning.....	25
Motiv till detaljplanens regleringar .....	28
Användning av mark och vatten .....	28
Genomförandefrågor.....	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Tekniska frågor .....	32
Ekonomiska frågor .....	32
Organisatoriska frågor .....	33
Planens konsekvenser.....	35
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	35
Miljöaspekter.....	35
Hälsa och säkerhet .....	36

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	37
Översiktsplanen .....	37
Miljöbalken .....	37
Medverkande .....	38

# 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 verksamhet 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.

## Vad är en detaljplan?

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

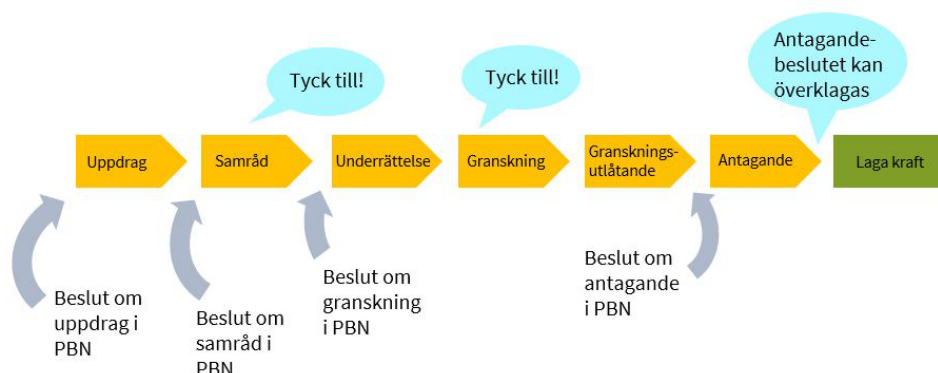
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

## Samrådshandlingar

### 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. Beställd av exploatören.
- Dagvattenutredning, Sweco, daterad 2024-06-27. 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. Beställd av exploatören.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). 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 fastigheten Vangsby 1:3. Den fastigheten är idag inte detaljplanelagd. 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. 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.

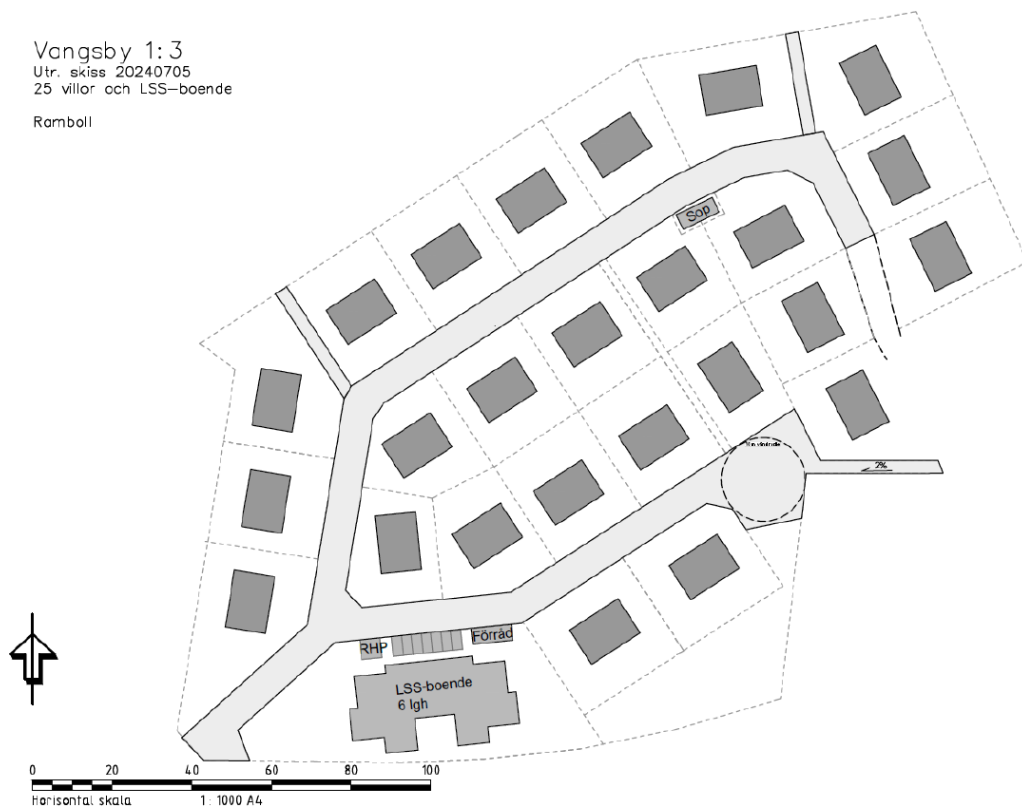
## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för cirka 25–30 nya bostäder i form av friliggande villor och grupp- eller servicebostäder. Syftet med planens utformning är att skapa ett villaområde i omfattning av cirka 25 bostadsfastigheter i samklang med ett gruppboende om cirka 5 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.

Gatustruktur för vägnätet i området planeras enligt en normal villagata med lägre hastigheter och att trafikslag samsas inom samma vägområde där ingen tydlig separering finns. Hur den nya gatan i området ansluter till Vangsbyvägen är under fortsatt utredning, vilket innebär att bostadsfastigheter närmast vangsbyvägen kan behöva bli del av vägstrukturen. Allmännyttiga underjordiska ledningar kommer att förläggas inom vägområdet.



Vangsby 1:3  
 Utr. skiss 20240705  
 25 villor och LSS-boende  
 Ramboll

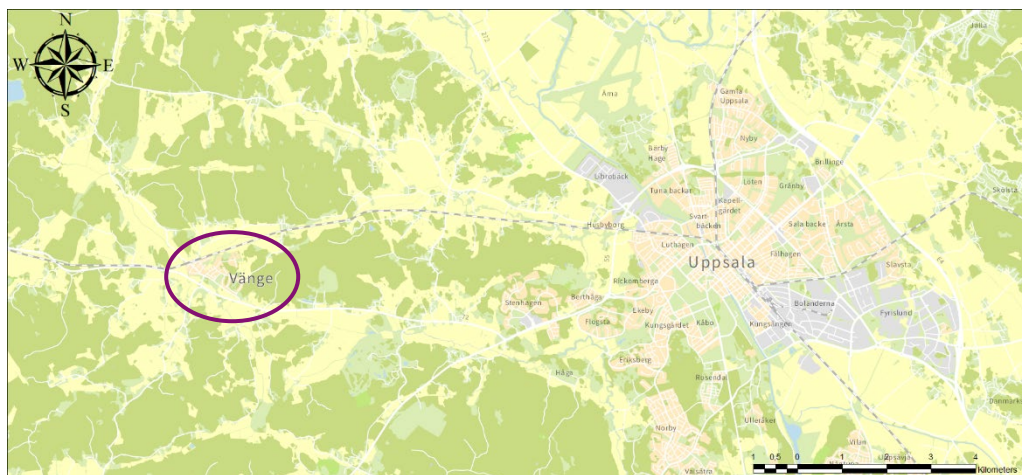


Figur 3 - Situationsplan över planförslaget, Ramboll.

## Planområdet

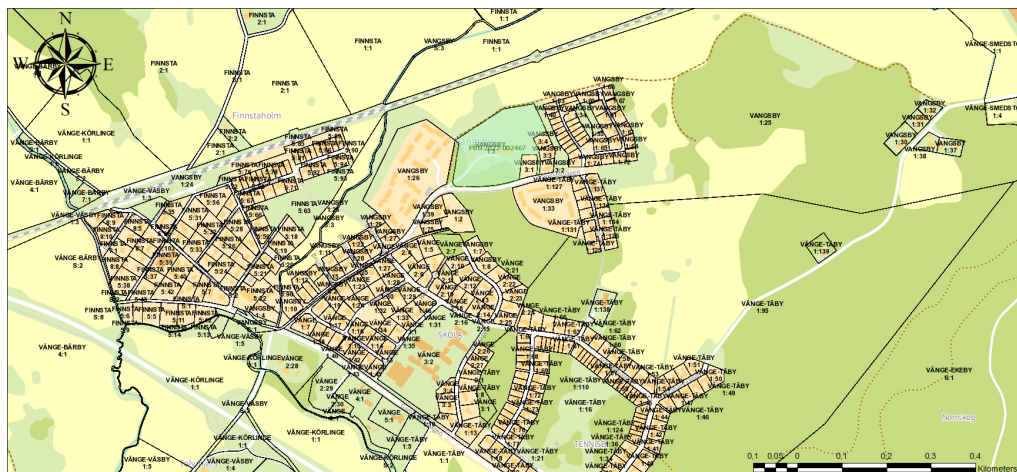
### Geografiskt läge och areal

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 befolkning 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 uppvuxen skog som ligger söder om planområdet på andra sidan Vängsbyvägen. 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 för 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 släckvattenbrist 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 byggregler (BBR) 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 där ingen tydligare separering mer än körbanor/trottoar kommer finnas. Skalan på bebyggelsen hålls ned genom en begräsning 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.

## 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 permanent 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.

## Park och natur

### Förutsättningar & förändringar

Planområdet omges förutom av andra bostadsområden främst av åkermark och skog. 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 1:3s utformning bedöms inga naturvärden finnas på platsen och inga naturvärden i planområdets närhet bedöms påverkas av detaljplaneförslaget. Däremot finns välbesökta gångstråk i planens västra och norra del. Dessa går precis utanför planområdet och kommer således att bevaras i sitt nuvarande läge. Kopplingar mot gångstråken bevakas i planen och det möjliggörs två släpp mellan bostadsbebyggelsen.

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. 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.



Figur 6 – Karta för gång, cykel och kollektivtrafiknätet, 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 halvtimmestrafik 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, men är i sin utformning inte optimal för att hantera flöden av barn som går till och från sina skolverksamheter.





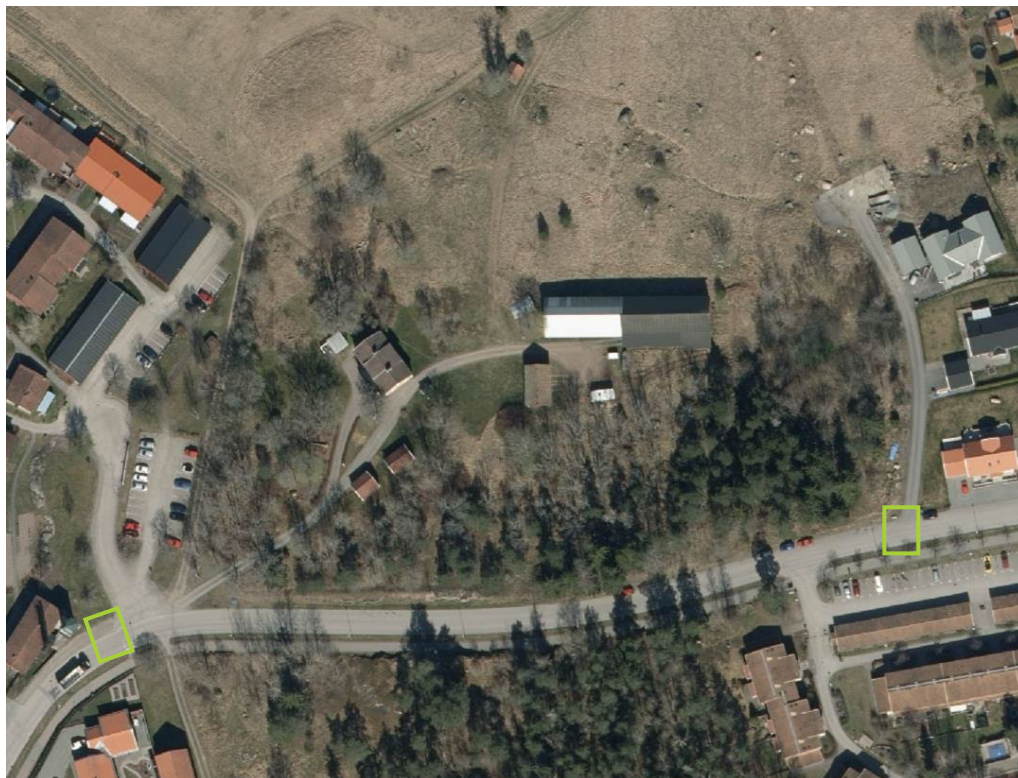
Figur 7 - Skolväg till och från planområdet, Ramboll, Google maps, 2024.

## Förändringar

### Gatunät

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en låg ökning av antalet trafikrörelser i området. Övriga gatunätet bedöms klara av de tillkommande trafikrörelserna.

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 Vangsbывägen. Det innebär att både vuxna och barn kan korsa Vangsbывägen och nå planområdet på ett förutsägbart och skyddat sätt.



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

### *Gators utformning*

Gaturummet planeras bli åtta meter i bredd inom planområdet, vilket innebär att finns det mycket gaturum för fotgängare och cyklister att vistas på och samsas med andra trafikanter om utrymmet, utan att deras säkerhet äventyras i större utsträckning. Nackdelen med breda gator är att det bjuder in till högre hastigheter, därav rekommenderas hastighetsreducerande åtgärder där det bedöms lämpligt.

### *Parkering och angöring*

Parkeringstalen för villabebyggelsen är åtta bilplatser per 1000 kvadratmeter BOA. Trafikutredningen bedömer att planförslaget innebär en total BOA på 3050 kvadratmeter vid användandet av Boverket genomsnittsstorlek om 122 kvadratmeter per småhus. Det innebär en bilparkeringsplats per villa.

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.

Parkering 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.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Grupp- eller serviceboenden som exempelvis LSS-boende har brandtekniska krav för att få en godkänd verksamhet. Det innefattar krav om ett sprinklersystem med tank,

sam 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 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 för cirka 30 nya bostäder. Det bedöms innebära en markant mer effektiv markanvändning utan att stora utbyggnader av infrastruktur behöver göras utanför planområdet. Resurshållning 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 bostäder.

Det finns 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 inom 1 km via gång- eller cykelväg. Det finns således goda förutsättningar för att minimera bilberoendet inom hushållet.

## Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av GeoStatik AB. Utredningen visar att planområdets södra del består av morän/berg och att de nordöstra delarna utgörs av ängsmark med sten och stenblock/ytblock utspridda. SGUs jordartskarta visar att jorden inom undersökningsområdet består av berg, glaciallera och friktionsjord. Utredningen har gjort två provgropar med ett djup om 1 respektive 1,5 meter. utgjordes i bägge provgroparna av cirkaa 0,3 meter tjockt mulljordslager överlagrande glaciallera på friktionsjord. Markmiljöutredningen utförd av Sweco identifierade flertalet punkter där det fanns inslag av stenar och block. I Inget vatten påträffades vid provgropsgrävningen. Invid den befintliga ladugårdsbyggnaden påträffades tegelmaterial som en del av utfyllnaden som bedöms vara den översta halvmetern kring byggnaden.

Utredningen bedömer att projektets tilltänkta byggnader med lätt stomme (trästomme i en till två våningar) bedöms kunna grundläggas direkt i mark med kantförstyvad platta. Förläggning av vatten och avlopp kan kräva bergschakt i sydvästra delen av området respektive schakt i friktionsmaterial/ sten/ block i nordöstra delen av området.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Hågaån. För Hågaån finns miljö kvalitetsnormer. 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

Tabell 1 - Dimensionerade flöden (l/s) och regnintensiteter (l/s/ha) före och efter exploatering av utredningsområdet för olika återkomsttider, Sweco.

Återkomsttid	Regnintensitet (l/s/ha)		Dimensionerande flöde (l/s)	
	Före	Efter	Före	Efter
-				
2 år	134	168	67	150
<b>5 år</b>	<b>181</b>	<b>227</b>	<b>90</b>	<b>203</b>
<b>20 år</b>	<b>287</b>	<b>358</b>	<b>143</b>	<b>321</b>
30 år	328	410	164	367
50 år	388	486	194	435
<b>100 år*</b>	<b>489</b>	<b>611</b>	<b>342</b>	<b>731</b>

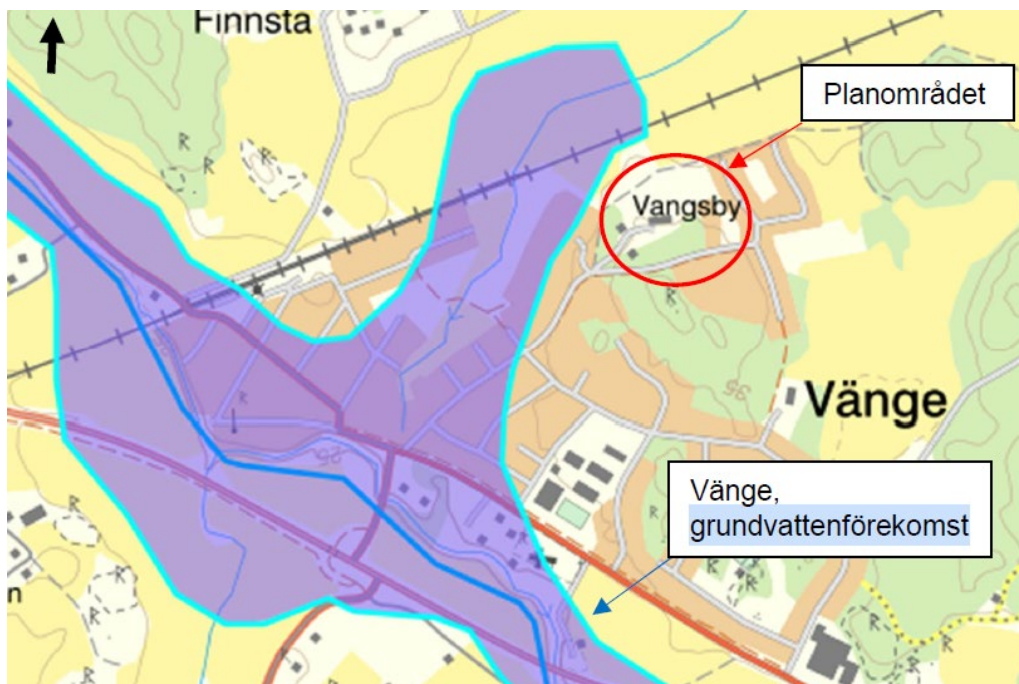
Det dimensionerande 20-årsflödet beräknas öka från cirka 143 liter per sekund till 321 liter per sekund efter genomförandet av detaljplanen.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet av Sweco. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Dagvattenutredningen har tittat på tre olika alternativa lösningar. Dessa benämns som syd, norr samt väst. Föreslagen lösning som både uppfyller grundkraven i dagvattenhanteringen, samt är bäst för utformningen av området utan att innebära större anläggningar och krav på investeringar är alternativ väst. Förslag syd är inte genomförbart på grund av bristande kapacitet i dagvattennätet. Alternativ norr väljs bort då det är en lösning som är mer omfattande än vad som krävs och riskerar att försvåra exploateringen av området. Därav avser stadsbyggnadsförvaltningen att arbeta vidare med dagvattenlösning kallad väst.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av naturmarken ersätts av hårdgjorda ytor. Dagvattenutredningen föreslår en systemlösning som innebär att utnyttja de befintliga förutsättningarna för att effektivt rena och fördröja dagvattnet genom att använda befintliga diken intill planområdet.





Figur 10 - Planområdet i relation till grundvattenförekomsten, Sweco.

Under en genomförd fältundersökning noterades grundvattenuppsträngning 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). Höga grundvattennivåer, och i synnerhet potentiellt artesiskt grundvatten kan medföra svårigheter och hårdare reningskrav för dagvattenhantering och utsläpp.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten*

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 god kemisk status och god kvantitativ status och fastslagen MKN anger fortsatt god status avseende både kemisk och kvantitativ status.

#### *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.

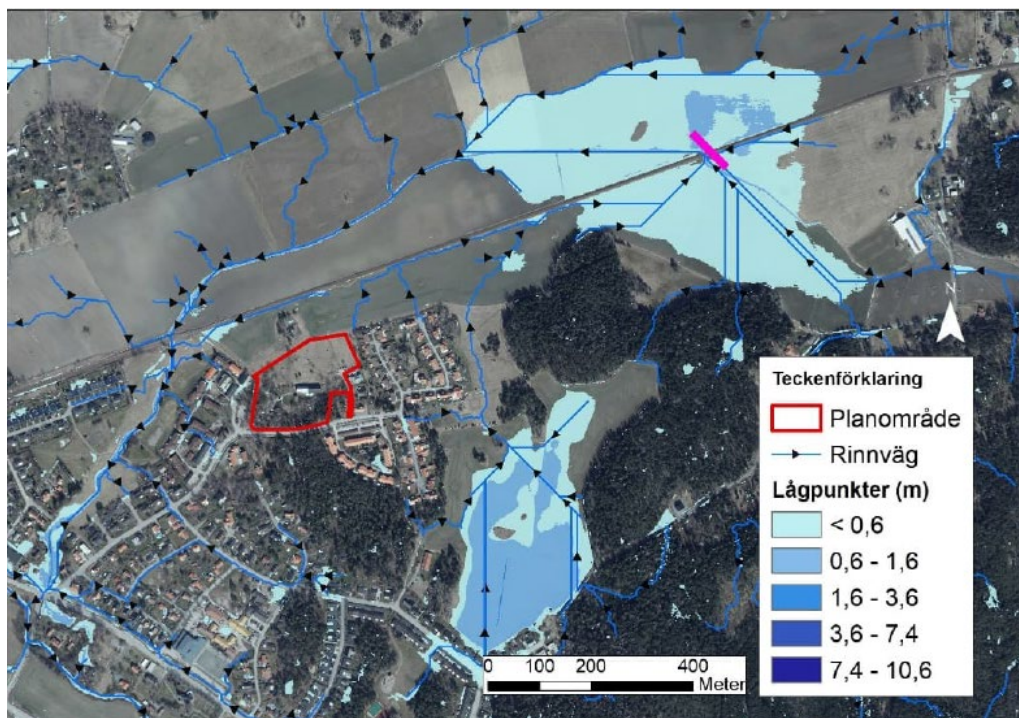
Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. 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 godtagbara systemlösningar 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 11 - 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 2040.

Tabell 2 - Trafikflöden under ett årsmedeldygn (ÅDT) för nuläge, medellängd och hastighet, Sweco.

Tågtyp	ÅDT	Medellängd	Hastighet (km/h)
Godståg	2,5	602	100
Passagerartåg	15,7	202	143
X50-54	24,5	57	143

Tabell 3 - Trafikflöden under ett årsmedeldygn (ÅDT) för prognosår 2040, medellängd och hastighet, Sweco.

Tågtyp	ÅDT	Medellängd	Hastighet (km/h)
Godståg	2,3	608	100
X50	43,8	50	143
X55	28,1	110	143

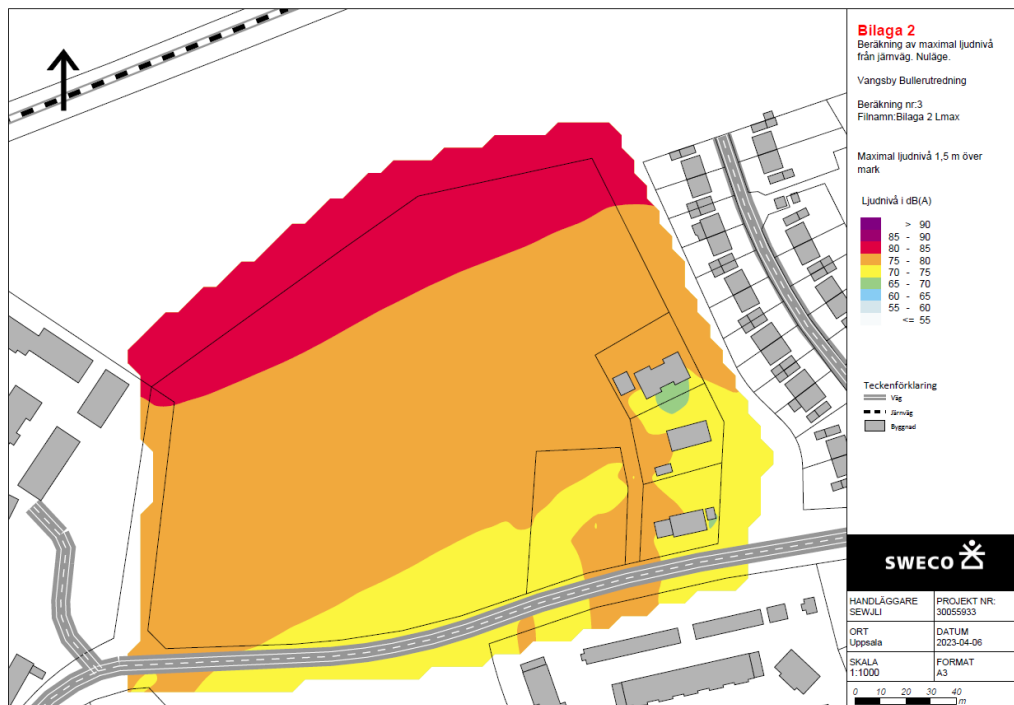


## Ljudnivå uteplats

Bullerutredningen visar att ljudnivån för uteplatser överskrider både för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inom stora delar av planområdet, se figur 11 och 12.



Figur 12 - Beräkning av ekvivalent ljudnivå från järnväg, nuläge, Sweco.



Figur 13 - Beräkning av maximal ljudnivå från järnväg, 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 innehålls. 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. 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 13 och 14.



Figur 14 - Beräkning av maximal ljudnivå

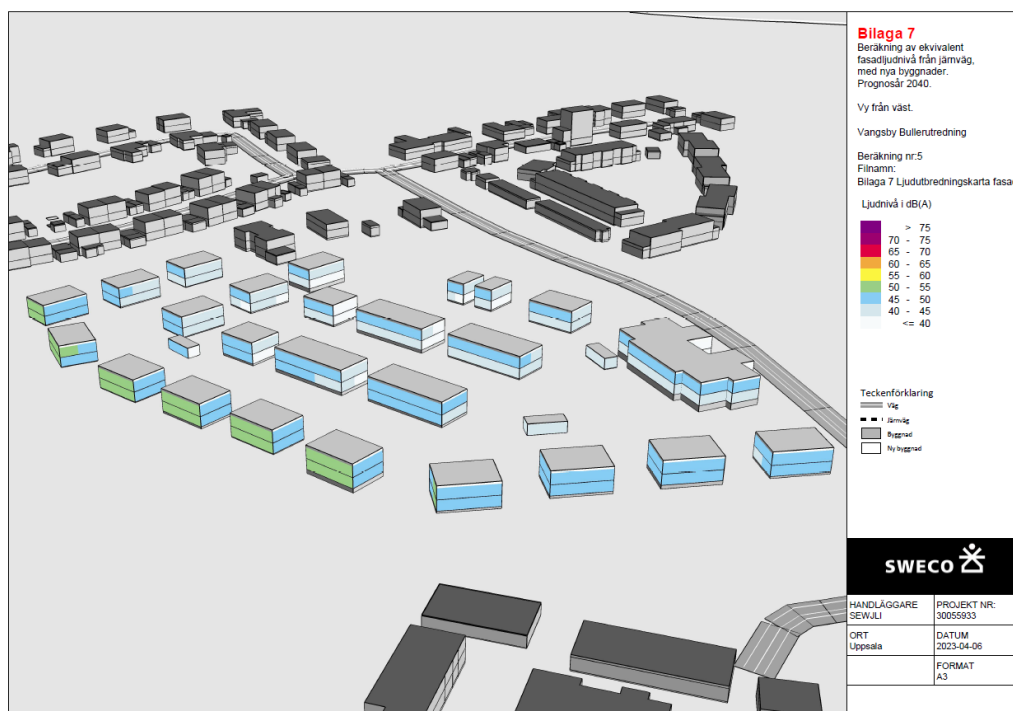


Figur 15 - Beräkning av maximal ljudnivå

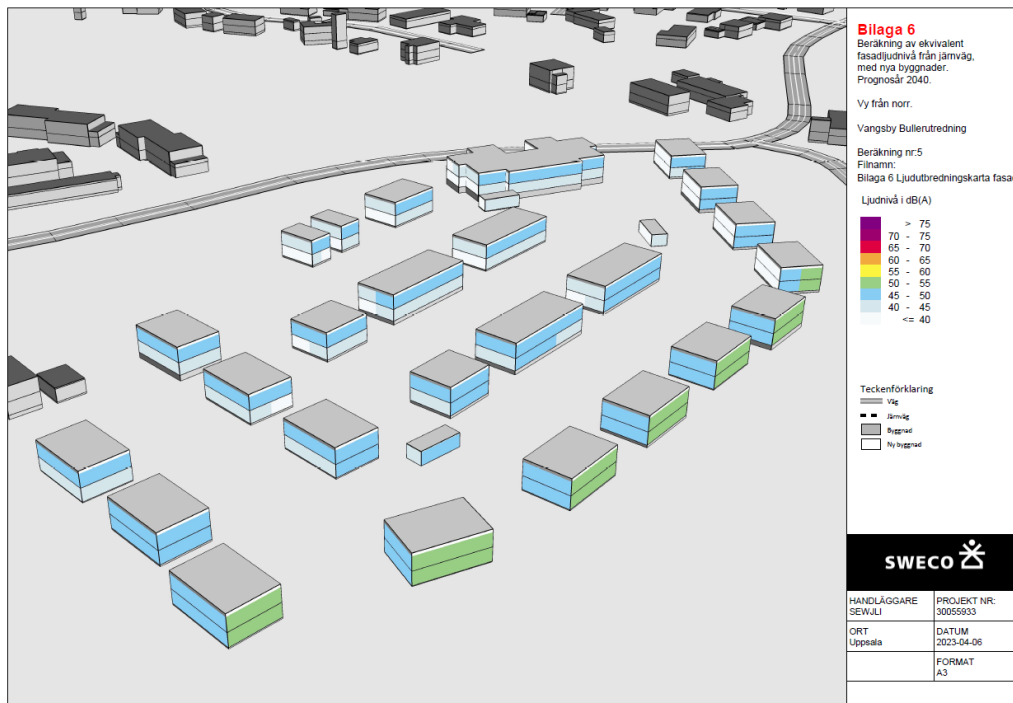


## Ljudnivå fasad

Bullerutredningen visar att riktvärdet vid bostadsfasad innehålls av alla byggnader som redovisar i den föreslagna placeringen inom planområdet i figur 15 och 16.



Figur 16 - Beräkning av ekvivalent fasadjudnivå från järnväg, prognosår 2040, vy från väst, Sweco.



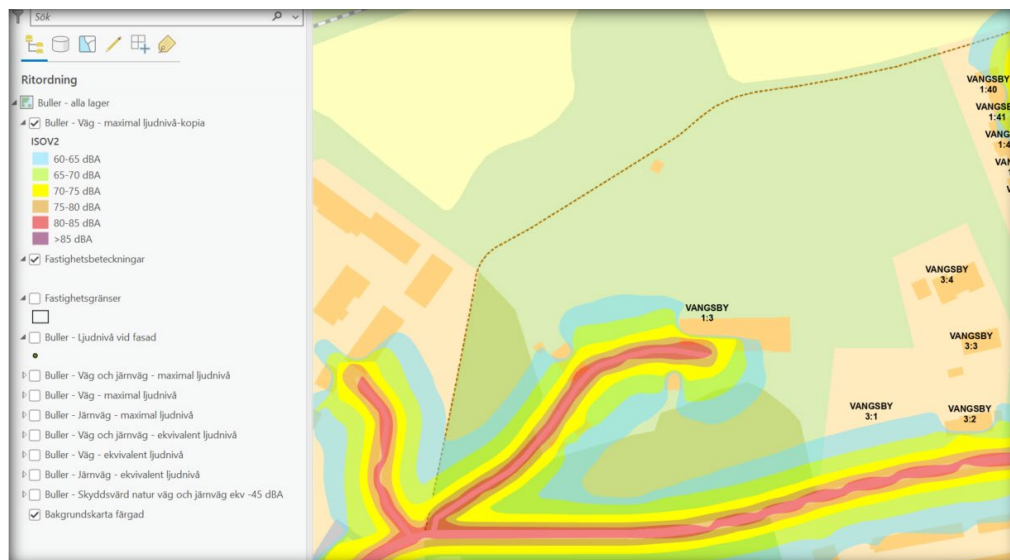
Figur 17 - Beräkning av ekvivalent ljudfasadnivå från järnväg, prognosår 2040, vy från norr, Sweco.

## Buller från väg

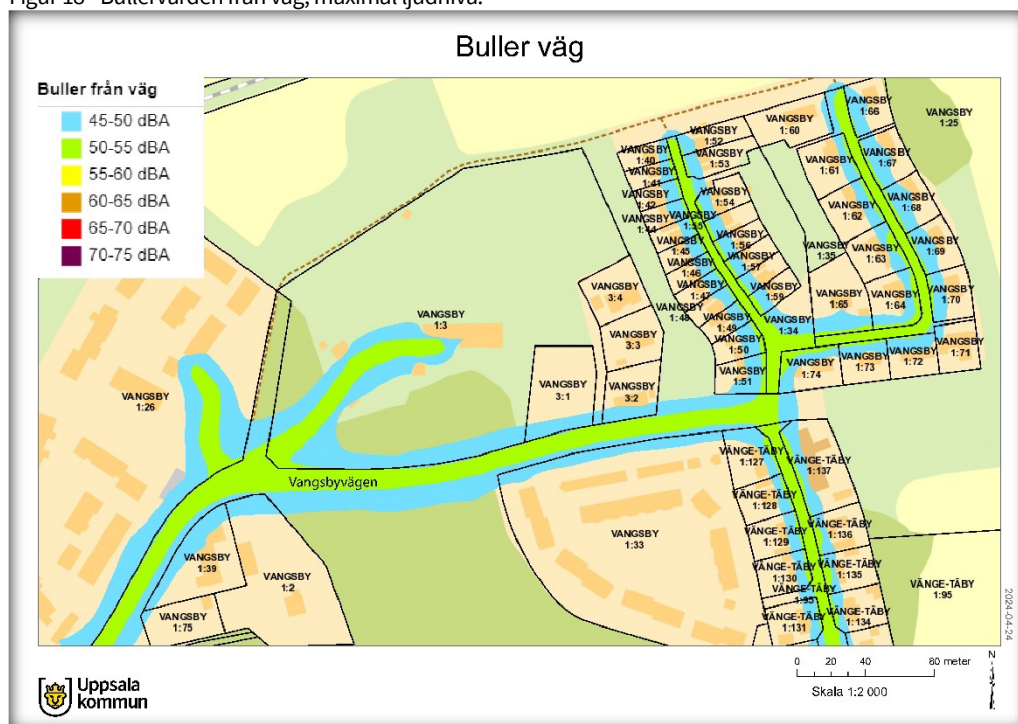
Planområdets närmaste bullerkälla från väg är Vangsbyvägen som löper söder om planområdet. Vangsbyvägen är hastighetsbegränsad till 30 km/h och trafikmängden

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 18 - Bullervärden från väg, maximal ljudnivå.



Figur 19 - Buller från väg, ekvivalent ljudnivå.

## Vibrationer

Vibrationer uppstår vanligtvis nära järnvägen. 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.

## Markföroreningar

En markmiljöundersökning har tagits fram av Sweco. Den visar att det finns förhöjda halter av kobolt, som bedöms komma från den naturligt lagrade leran. I ett av två prov kunde halter av PFAS detekteras. Vid jämförelse av påvisade halter av PFOS samt summahalt PFAS11 ses att båda parametrarna underskred SGI:s preliminära riktvärde för PFOS i mark.

## Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR) 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

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.

Dalabanan är en enkelspårig och elektrifierad järnväg och trafikeras av både person- och godståg. Ytan mellan planområdet och spårområdet består av åkermark och en mindre trädunge. En riskutredning har tagits fram av Sweco där planområdet har utretts kvantitativt genom att risknivåer för individ- och samhällsrisk har beräknats i analysprogrammet @Risk, där lokala förutsättningar så som bebyggelse, persontäthet, järnvägstrafikolymer, hastigheter, typ av farligt gods och planerad bebyggelse används för att beräkna individ- och samhällsrisknivåer för området. Utredningen visar att planområdet innebär mycket låga risker för farligt gods olyckor. Det innebär att det inte finns några motiv till att vidta riskreducerande åtgärder.

Boverkets byggregler (BBR) 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.

## 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 inte ha någon allmän platsmark, vilket innebär att ytorna där VA-ledningarna kommer förläggas kommer ha u-område i plankartan.

### Dricksvatten, spillvatten och dagvattenledningar

VA-kapaciteten för Vänge är satt till ett maxtak om 50 nya bostäder. Denna detaljplan bedöms möjliggöra cirka 30 nya bostadsfastigheter i form av cirka 25 villor och fem till sex bostäder inom ett grupp- eller serviceboende. Planområdet ligger intill verksamhetsområde för dricks- och spillvatten samt dagvattenledningar. Tätorten Vänge har ett eget reningsverk som spillvattnet leds till. Planområdet kommer efter genomförandet av detaljplanen ingå i verksamhetsområdena.

### Brandvatten

Tätorten Vänge har en begränsad tillgång till brandvatten, både i form av laddningskapacitet 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 inrymma 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 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 med eget magasin för brandvatten.

### Avfall

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



Figur 20 - 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 befintlig 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>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>För att möjliggöra uppförandet av bostäder regleras plankartans markanvändning till bostäder. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelsen f<sub>1</sub> som anger att det endast får uppföras friliggande en- och tvåbostadshus då det bedöms uppfylla en tillräcklig god hantering av spridningsrisk mellan byggnader.</p>
<b>B1</b>	<p><i>Grupp- eller servicebostäder</i></p> <p>För att möjliggöra ett uppförande av grupp- eller servicebostad inom detaljplanen regleras markanvändningen Bostäder till att enbart möjliggöra dessa typer av bostäder. Vänge har brist på brandvatten, vilket gör att det inom planområdet inte är lämpligt med flerbostadshus. Grupp- och servicebostäder som exempelvis är LSS-boende ställer krav på brandförebyggande åtgärder för att få en godkänd verksamhet, vilket ett vanligt flerbostadshus inte gör. Därav är det lämpligt att möjliggöra för grupp- eller servicebostäder, men inte för vanliga bostäder.</p>

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Majoriteten av marken som förses med prickmark syftar till att vara vägnätet i området.</p> <p>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</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	av de nya bostadsfastigheterna och erbjuda området ett kvarvarande av karaktärsskapande grönska.
<b>h<sub>1</sub> 0,0</b>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>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.</p>
<b>u<sub>1</sub></b>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>För att säkra möjligheten att kunna anlägga viktiga underjordiska ledningar planläggs ett markreservat inom det tilltänkta vägområdet som består av prickmark.</p>
<b>g<sub>1</sub></b>	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i></p> <p>För att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamt driftansvar för fastigheter inom detaljplanen förläggs det planerade vägnätet med markreservat för gemensamhetsanläggning.</p>
<b>e<sub>1</sub> 0,0</b>	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per fastighet.</i></p> <p>För att området ska få karaktären av ett villaområde begränsas den totala byggnadsarean för varje fastighet.</p>
<b>d<sub>1</sub> 0,0</b>	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>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.</p> <p>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. Grupp- eller serviceboendet har en minsta fastighetsstorlek som innebär att hela den markanvändningen blir en och samma fastighet.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Endast friliggande en- och tvåbostadshus.</i></p> <p>För att anpassa planen till närområdet närområdets karaktär samt uppnå tillräcklig avstånd för att</p>



<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	minimera spridningsrisken regleras uppförandet till friliggande hus.

# Genomförande frågor

## 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 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 bildas för gemensamma vägar och funktioner nödvändiga för kommande bostäder. Fastigheterna ska anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Vänge ga:1 som förvaltas av Vänge samfällighetsförening. Anslutning ska ske genom en fastighetsförrättning och ersättning för anslutning ska utgå enligt anläggningslagen.

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. Gemensamhetsanläggningen bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge.

### Servitut och rättigheter

Inom 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 avloppsnetet.

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 exploitören stå för kostnader kopplade till detta.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheten Vagnsby 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 Vagnsby 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. Fastighetsregleringar till följd av detaljplanens genomförande ansöks och bekostas av exploitören.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

### Ledningar

Det kan finnas ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploitörens 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.

Exploitören 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 dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt planförslag. Det är upp till exploitören att visa hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske för att inte strida mot miljökvalitetsnormerna.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

### **Kostnadsfördelning**

I planförslaget finns ingen utpekad mark för allmänplats utan istället är de tänkta gatorna och gemensamma ytorna i planen markerade med prickad mark. Ansvar 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 brukningsavgift (periodisk avgift).

### **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 fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Projektets genomförande bedöms att en byggstart kunna göras 2026. Projektet bedöms ha en succesiv utbyggnad.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 60 månader över hela planområdet.

Motivet för genomförandetiden är att det saknas anledning att ha en längre genomförandetid än 60 månader då byggtakten förväntas komma igång relativt omgående.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

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

### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Driften för majoriteten av vägarna i tätorten Vänge sköts genom vägförening. Denna detaljplan kommer innebära fortsatt drift och underhåll i privat regi. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör fortsatt tillgång till rekreation i form av gångstigen norr om planområdet. Projektet har ambitioner att skapa kopplingar till gångstigen, men det motiverar inte att lägga in allmän platsmark för dessa släpp i och med att tillgången fortsatt säkras utanför 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 angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av vatten- och avlopps nätet, 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 tar ställning till undersökningen under samrådet.

### 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 naturmakr 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 för Hågaån 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 typ, 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. Ökning bedöms som låg och påverkan på bullernivåerna bedöms låga.

### **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.

#### **Barnperspektiv och barnrättsperspektiv**

Detaljplanen förtätar Vänge inom redan befintlig infrastruktur. Det medför att planområdets eventuella barn 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.



# 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 som är fallet 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 inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna försämras. 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.

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

Lena Mattson, kartingenjör  
Martin Wicksell, mark- och exploateringsingenjör  
Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
Tf. planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- planbesked 2022-08-25
- samråd 2024-10-24
- granskning
- antagande

Laga kraft: