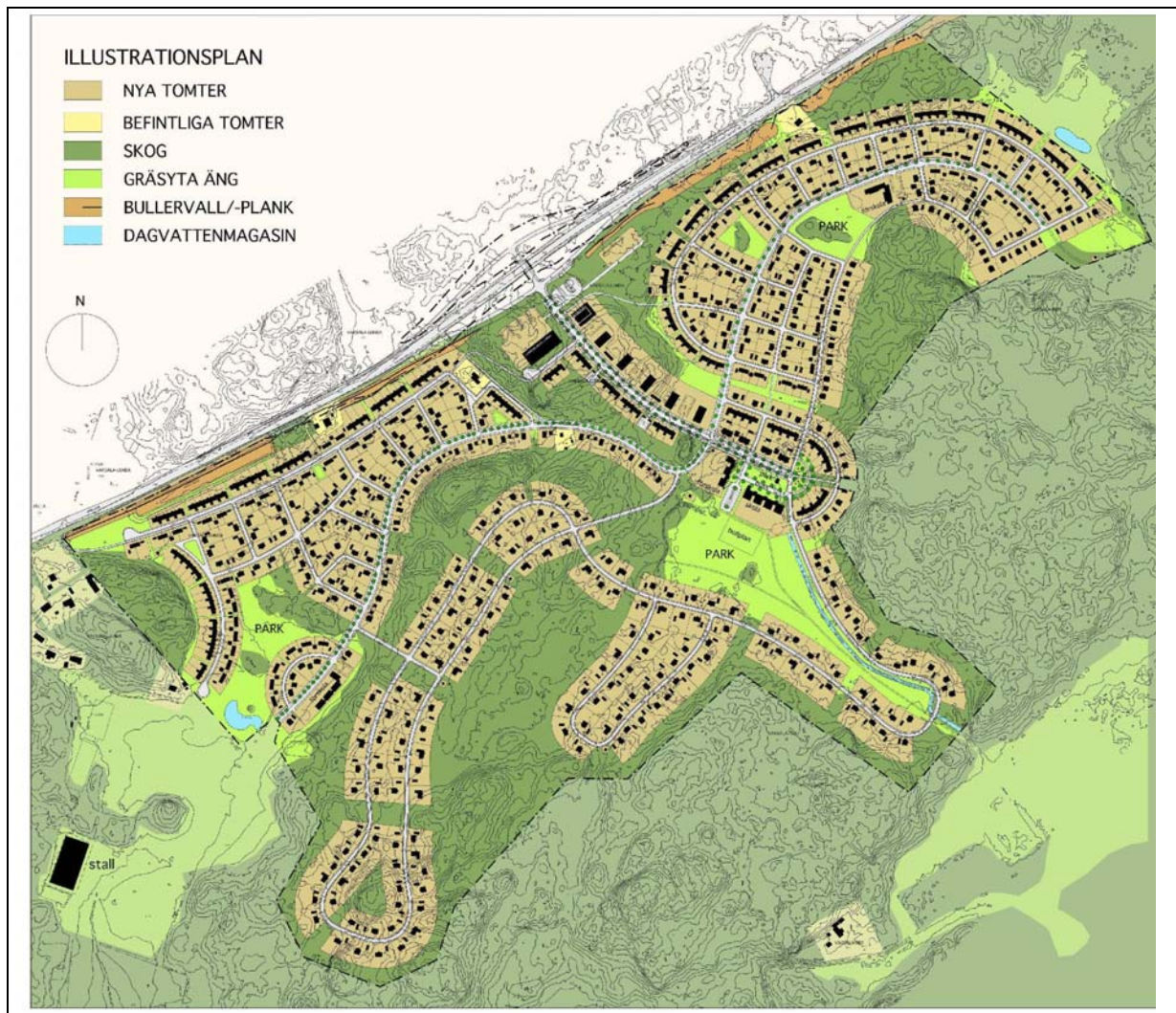




## Detaljplan för Vaksala-Lunda 1:12 m fl,

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2010-10-22



Handläggare: Ann-Mari Lindberg, telefon: 018-727 47 09

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se) [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**Vaksala-Lunda 1:12 m fl (Jälla)**  
**Uppsala kommun**

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse med skola och viss handel inom planområdet. Planen innehåller en blandning av olika hustyper såsom friliggande villor, parhus, kedjehus och stadsvillor. Planen möjliggör olika boendeformer i drygt 700 bostäder.

Bullerskydd planeras närmast väg 288 för att bostäderna får ett skyddat läge från störningar. Grönstråk för rekreation sparas mellan de nya bostadsgrupperna. I planen skyddas flera naturvärden och fornlämningar med planbestämmelser. Centralt i området föreslås en tomt för förskola/skola. Dessutom möjliggörs två förskoletomter i södra respektive norra delen. Vid infarten föreslås en handelstomt för en större livsmedelsbutik. Utmed norra delen av huvudvägen möjliggörs centrumändamål och bostäder i stadsvillor. Norr om huvudgatan skapas en tomt för en eventuell närvärmecentral eller småindustri.

För att klara anslutningen mot väg 288 föreslås en planskild korsning. Bussangöring möjliggörs vid den nya trafikplatsen och vid skolan. Inom planområdet föreslås ett gång- och cykelvägnät som ansluter till befintlig gång- och cykelväg mellan Jälla och Uppsala.



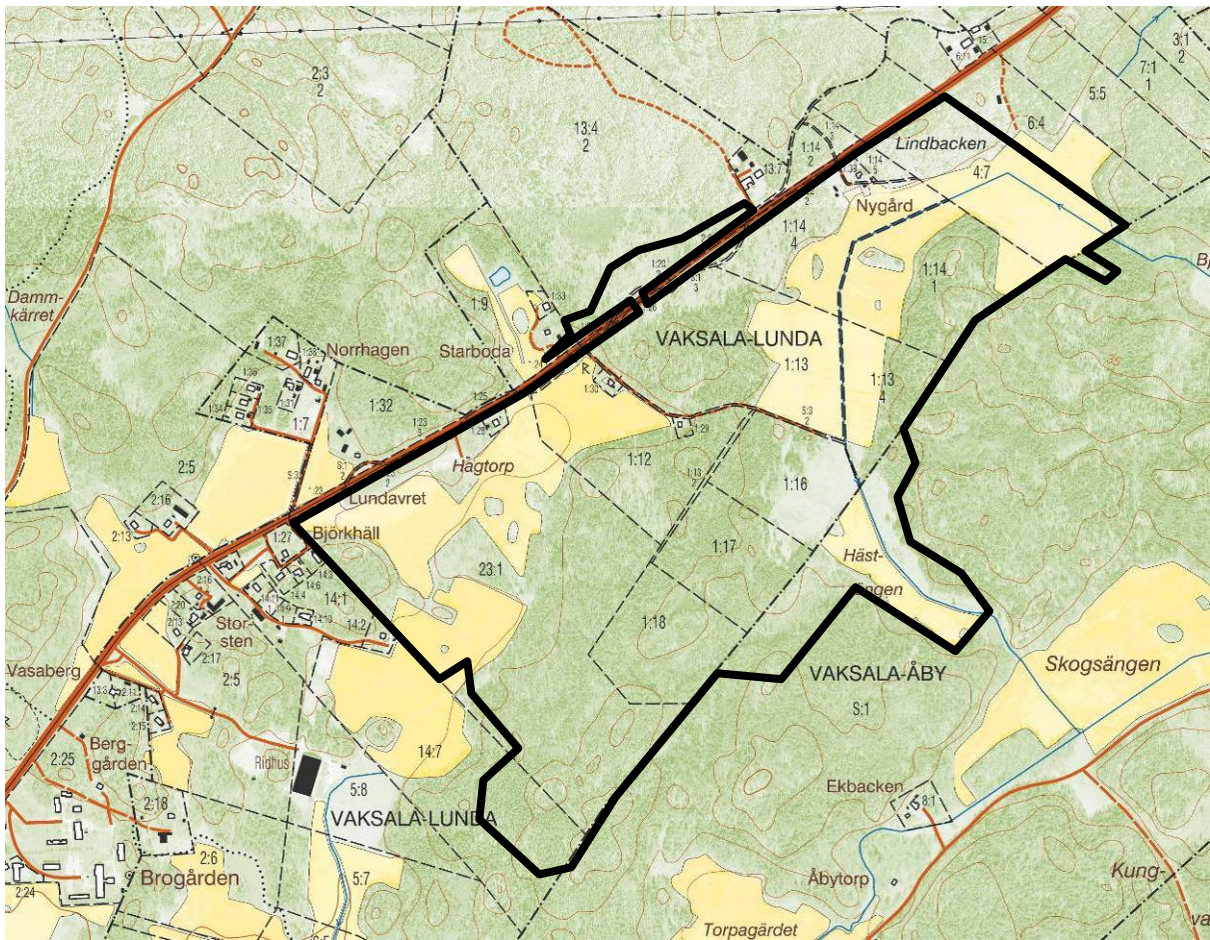


## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 5 km nordost om Uppsala, på östra sidan om väg 288, mellan Jälla och Hovgården. I söder gränsar området till ett småbrutet landskap med stall och villabebyggelse. I öster gränsar området till ett sammanhängande skogsområde.





### Areal

Planområdet upptar ca 110 ha.

### Markägoförhållanden

Uppsala kommun äger fastigheten Vaksala-Lunda 14:7, 1:18, 1:17 och 1:16. Vaksala-Lunda Fastighets Handelsbolag äger fastigheterna Vaksala-Lunda 23:1, 1:13, 1:14 och 4:7. Vaksala-Lunda 1:12 ägs av KB Jälla Ängar. Resterande fastigheter är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och program

Aktuellt detaljplaneområde ligger enligt Översiktsplan 2006 i södra delen av ett stråk som utpekats som lämpligt för bebyggelse tillskott. Här avses i första hand tillskott av sammanhållna bebyggelsegrupper med främst bostäder. Dessa områden avses detaljplanläggas med gemensamma anläggningar för uppvärmning och VA. Även näringsverksamhet med förhållandevis blygsamma ytkrav och miljöstörningar kan förläggas till detta stråk. Översiktsplanen anger vidare att anläggningar för arealkrävande besöksnäringar av mer typisk landsbygdskaraktär (till exempel hästanläggningar och golfbanor) med fördel kan förläggas så att de ges en entré inom stråket, men har sin huvudutbredning bakom stråket. Planen överstämmer med Översiktsplanens intentioner.

I nyligen antagen Översiktsplan 2010 anges Jälla som pågående

planläggningsområde. Området kan på sikt expandera enligt ÖP. Dessutom anges att det finns behov av att utveckla basservice i Jälla.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan och utgör inte samlad bebyggelse.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

I Uppsala kommuns bostadspolitiska strategi, fastlagd av kommunfullmäktige i februari 2005 finns mål för bostadspolitiken. I rapporten konstateras att det finns en stor efterfrågan på villa- och småhusbebyggelse. I den strategiska inriktningen anges att planer som möjliggör 1000 nya bostäder per år ska upprättas. Det finns även en målsättning om att 50 småhustomter ska kunna erbjudas varje år.

### **Program för planområdet**

Ett program har upprättats för området 2001. I programmet föreslogs ca 100 bostäder på de öppna markytorna inom fastigheterna Vaksala-Lunda 23:1 och 1:13 och 1:14. I programmet anges att tomterna bör vara minst 1 000 kvm och att bebyggelsen bör grupperas i mindre klungor för att bibehålla landsbygdskaraktären. Dessutom anges att möjligheten att ordna en cykelbana en bit in från väg 288 bör prövas.

Programmet visade att flera frågor behövde klarläggas ytterligare innan planuppdrag kunde ges. Byggnadsnämnden beslutade därför att ge stadsbyggnadskontoret ett utvidgat programuppdrag för att pröva ny samlad bebyggelse inom stråket Jälla-Grönviken längs väg 288. De beslutade även att detaljplanen för Vaksala-Lunda skulle avvakta till dess att tillräckligt underlag från programarbetet fanns att tillgå.

Under år 2001- 2004 drevs därför ett programarbete där frågeställningar som uppmärksammades i programsamrådet diskuterades med berörda kommunala förvaltningar och statliga organ. I en redogörelse konstaterades att efterfrågan på småhustomter i det stadsnära området är hög och att Jälla är fördelaktigt eftersom bebyggelsen inom avsett område inte påverkar landskapsbilden på Uppsalaslätten negativt. VA- och avfallskontoret gjorde bedömningen att det är ekonomiskt och tekniskt möjligt att dra ut kommunalt VA från staden till både Jälla och Skölsta förutsatt att minst 400 hushåll ansluts. Skyddsavstånd till Hovgården, Rörken och ridstallet föreslogs.

Byggnadsnämnden beslutade 2004-11-02 att utifrån redogörelsen avsluta programarbetet för stråket Jälla – Grönviken och påbörja arbetet med en detaljplan för ny samlad småhusbebyggelse inom fastigheterna Vaksala-Lunda 1:12, 1:13, 1:14, 1:16, 1:17, 4:7, 23:1 samt del av Vaksala-Åby S:1.



## Mark och vegetation

Utbyggnadsområdet ligger i det omland som med sina skogsbryn avgränsar det öppna slättlandet omkring Uppsala stad. Landskapet består av ett omväxlande och småskaligt kulturlandskap. Flikig öppen odlingsmark omges av skogsklädda moränbackar med stråk av uppstickande glest skogsbevuxna berghällar.

Skogsmarken är delvis mycket blockrik och höjden varierar där med cirka 15 meter (ungefär 30 – 45 meter över havet). Lutningarna är på några ställen mycket branta.

Odlingsmarkerna är tydligt avgränsade av mer eller mindre väl utvecklade skogsbryn som bildar tre välavgränsade öppna landskapsrum. Brynen är karaktärsskapande och de öppna landskapsrummen berikas av oregelbundna åkerholmar med stora stenblock, vidkroniga lövträd, slånbuskage och enar. Öppna diken finns främst i den norra delen.

Skogsmarken domineras av barrskog med huvudsakligen gran i sluttningar och lägre partier, samt inslag av lövträd, ibland i större bestånd. I söder finns en sänka med våtmark med flera öppna vattenytor. Dessa ingår i en nyckelbiotop som har avgränsats av Skogsstyrelsen. Nyckelbiotopen utgörs av gammal barrskog med lövträdsinslag, lågor, torrakor, mossblock, ekar och enstaka signal- eller rödlistade arter. I sydväst gränsar planområdet till ett naturområde som har skyddsvärde, klass 3 enligt kommunens naturinventering.



*Utsikt mot slättlandet och Vaksala från planområdet*



*Åkerholme med solitärträd*

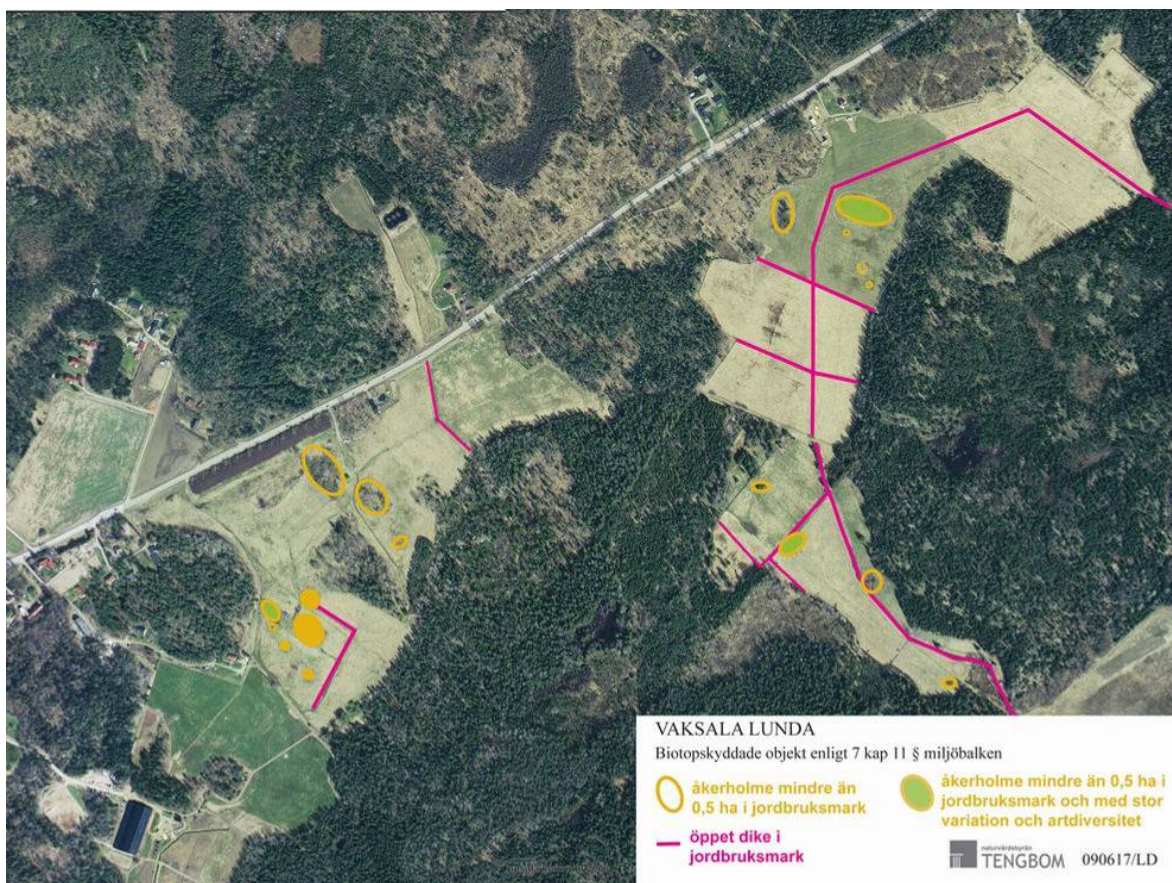
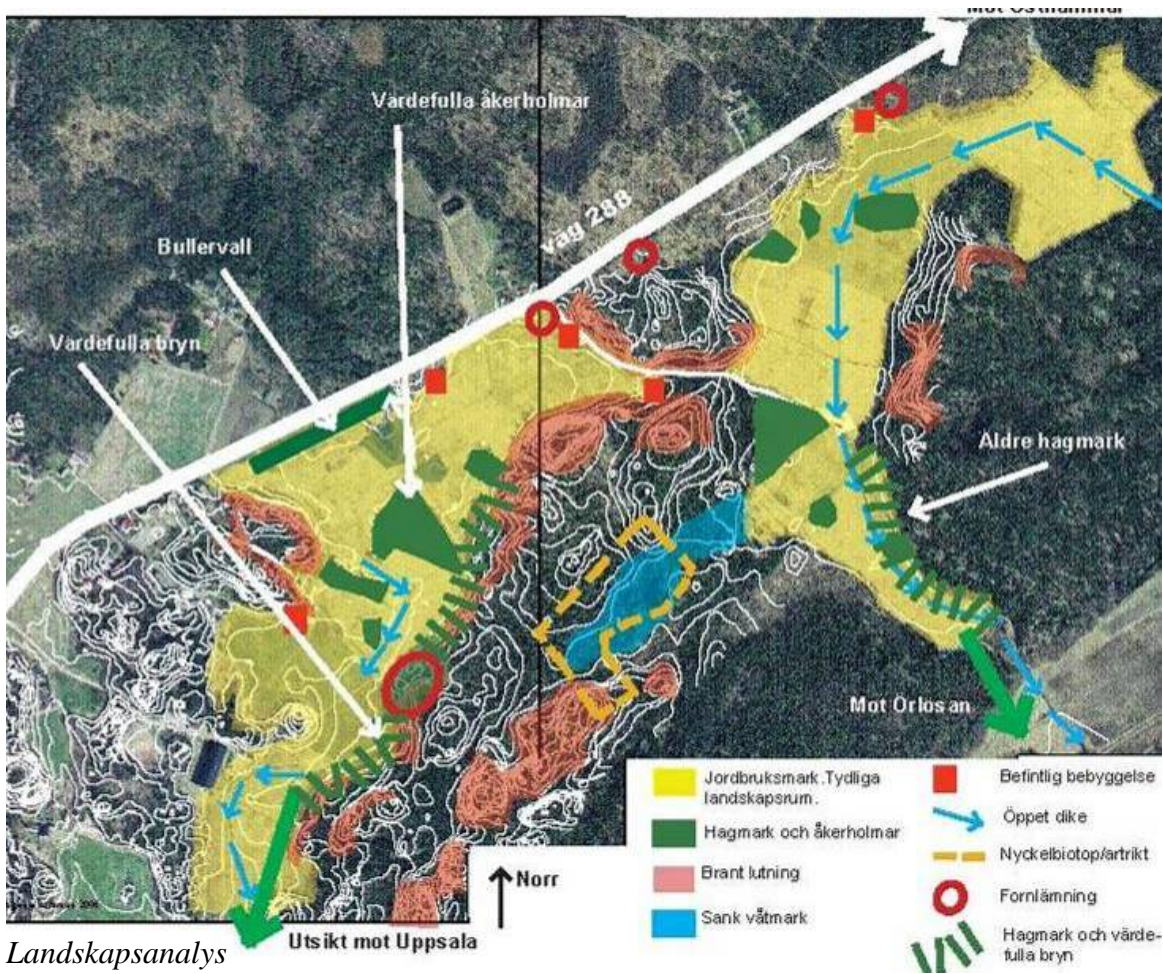


*I skogsmarken finns stora stenblock*



*Skogsbryn runt de öppna markerna*







### *Biotopskydd*

Åkerholmar, småvatten och våtmark i jordbruksmark är generellt biotopskyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken och enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Holmar av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 ha som omges av åkermark eller kultiverad betesmark omfattas av bestämmelserna liksom öppna diken i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta. Planområdet bedöms innehålla 18 sådana åkerholmar och 8 öppna diken.

Tre av åkerholmarna i väster ingår i Jordbruksverkets Ängs och betesinventering. Se karta till höger.



Ängs- och betesinventering

I planen säkerställs den utpekade nyckelbiotopen inom Naturmark. Dessutom bevaras 7 av de mest värdefulla åkerholmarna av hänsyn till områdets särprägel och den biologiska mångfalden. Dessa skyddas med bygg-

nadsförbud samt planbestämmelse **n<sub>1</sub>**, som anger att åkerholmar och värdefull naturmark ska bevaras. Av de tre åkerholmar som ingår i Ängs och betesinventeringen bevaras större delen av den största åkerholmen. I södra delen av planområdet bevaras ett dike. Planförslaget innebär att 11 av åkerholmar samt 5 diken och delar av ett större dike tas i anspråk för bostadsbebyggelsen.

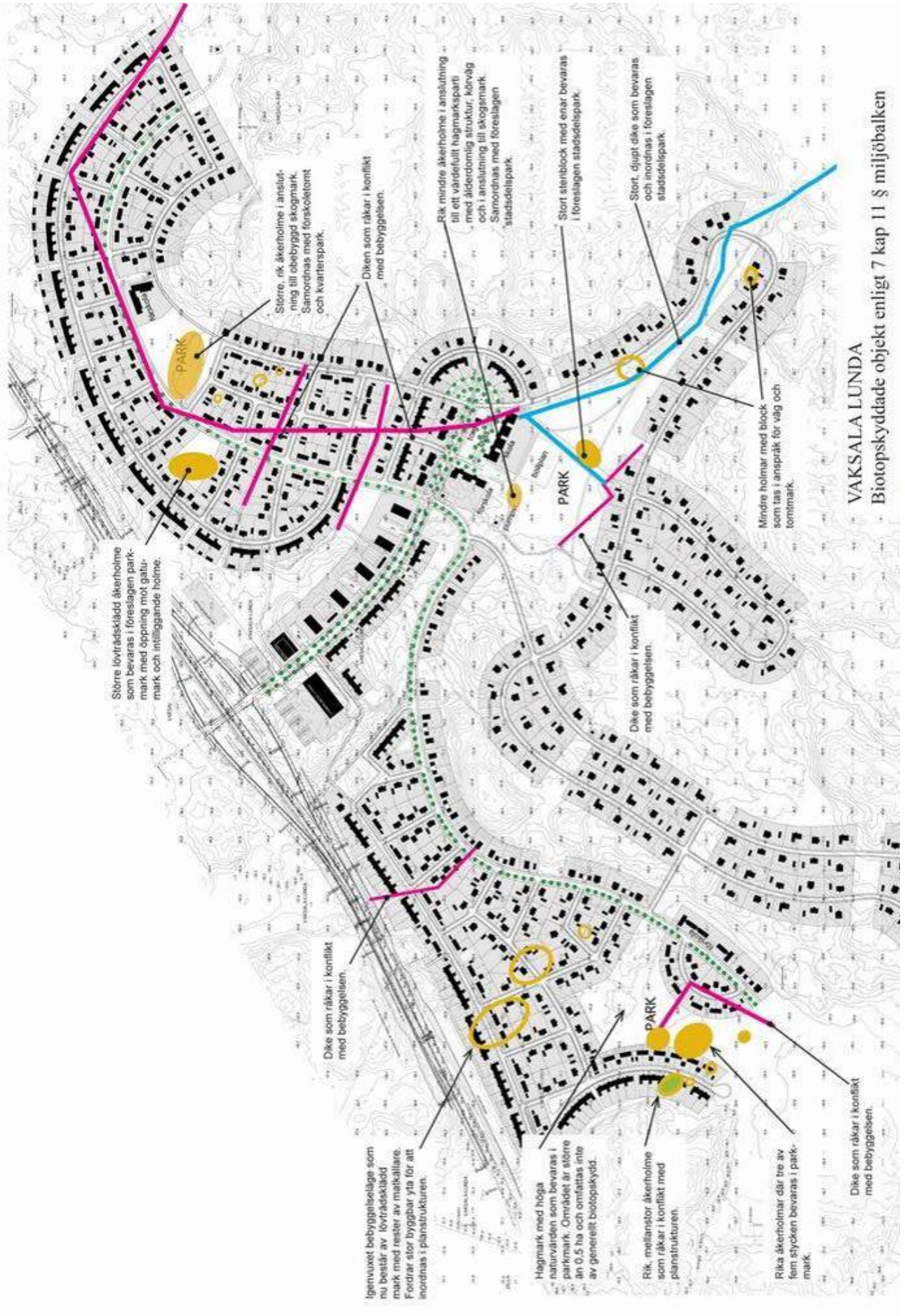
### *Särskilda skäl för dispens*

Länsstyrelsen kan medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. Dessa skäl bedöms vara:

Området ligger attraktivt för bostadsbebyggelse med möjlighet för kollektivtrafik och cykelavstånd till Uppsala. För att få en hållbar bebyggelseutformning med underlag för kollektivtrafik, service och skola krävs föreslaget tillskott av bostäder. Åkerholmarna som sparas har bedömts innehålla större art- och åldersdiversitet samt är topografiskt varierade med berghällar och stenblock. Det dike som bevaras i sydöstra delen av Hästängen har bedömts vara intressant genom dess storlek, djup och läge intill ett ovanförliggande fastmarksstråk med rester av beteshävd. Diket föreslås utgöra del i områdets dagvattensystem. Bevarande av alla åkerholmar och diken bedöms inte möjligt då det medför konflikt med kravet på en väl utformad plan. Bebyggelsemiljön skulle bli uppsplittrad vilket även skulle kunna skapa otrygghet. Ett bevarande av biotoper i isolerade lägen i bostadsbebyggelsen bedöms dessutom få ett försämrat värde som livsmiljö för flora och fauna istället för att vara omgivna av jordbruksmark.

Ansökan för dispens från biotopskyddsbestämmelserna har skickats till länsstyrelsen. Dispensen kan hanteras efter att planen har fastställts.





VAKSALA LUNDA  
Biotopskyddade objekt enligt 7 kap 11 § miljöbalken

De särskilda värden som bör beaktas vid förvaltning av kvarvarande diken och åkerholmar är den hävdgynnade floran och faunan samt moränpartier och berghällar och den öppna gräsmarken. Beskyddning av biotoperna ska undvikas och röjning av sly bör ske. Avverkning av äldre träd kan skada naturmiljön. Flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter är beroende av att döda eller döende träd finns kvar. Vid ersättning av träd bör inhemska trädslag eftersträvas. För att säkerställa en sådan skötsel kommer en sköteselplan att upprättas inför genomförande av planen.

Som kompensationsåtgärd för de diken som försvinner planeras två dagvattendammar i öster och väster.

Den befintliga bullervallen mot väg 288 kommer att kompletteras utmed hela området. Häggmispeln på den befintliga vallen kan föryngras och användas även på den nya vallen.

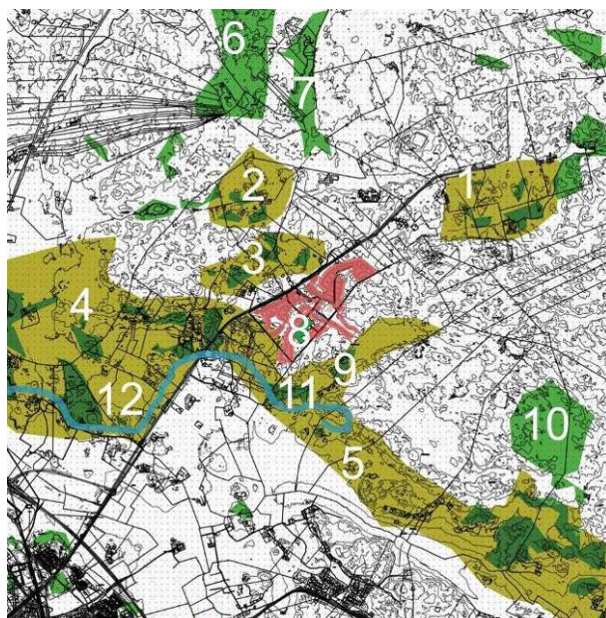
Planområdet berör en kant av Örlösans sydöstra del (nr 80.161 i Naturvårdsprogrammet för Uppsala län). Det markområde som tas i anspråk för bebyggelsen ligger närmast väg 288 och i kanten av den skogsmark som omfattas av det lägre naturvårdsanspråket innanför Östra Örlösans bryn. Förslaget berör åkrar och blockmarker med skog. Större delen av skogsområdet lämnas dock oexploaterat. Det är framför allt det flikiga brynstråket mot Uppsalaslätten och Lillåns dalgång som anges som värdefullt (mycket högt naturvärde), vilket inte påverkas av planen. I förslaget skapas parkstråk och en plan-skild förbindelse över väg 288 mellan två delarna av Örlösans skogsområden. Siktlinjerna i dalgången söderut mot Uppsala bevaras.

#### Allmänt skyddsvärde

1. Landskap vid Hovgården
2. Odlingslandskapet kring gårdarna Djödyn och skogsängen
3. Myrrikt skogsområde nordost om Jälla
4. Back- och brynmarkerna Råby-Eke-Vittulsberg-Jälla
5. Östra Örlösans bryn öster om Jälla

#### Speciellt skyddsvärde

6. Naturskogsområde sydost om Storvreta
7. Ädellövrika bryn kring Gamelängen och Fjällen
8. Nyckelbiotop med blockrik barrskog
9. Ädellövrik skog och hage kring Åbytorp och Ekbacke
10. Bredmossen med omgivande skog och myr
11. Linnéstigen Vaksalavandringen
12. Hagmarker och betesbackar vid Åby



Översiktlig karta över skyddsvärda naturområden och planområdet markerat med rött.

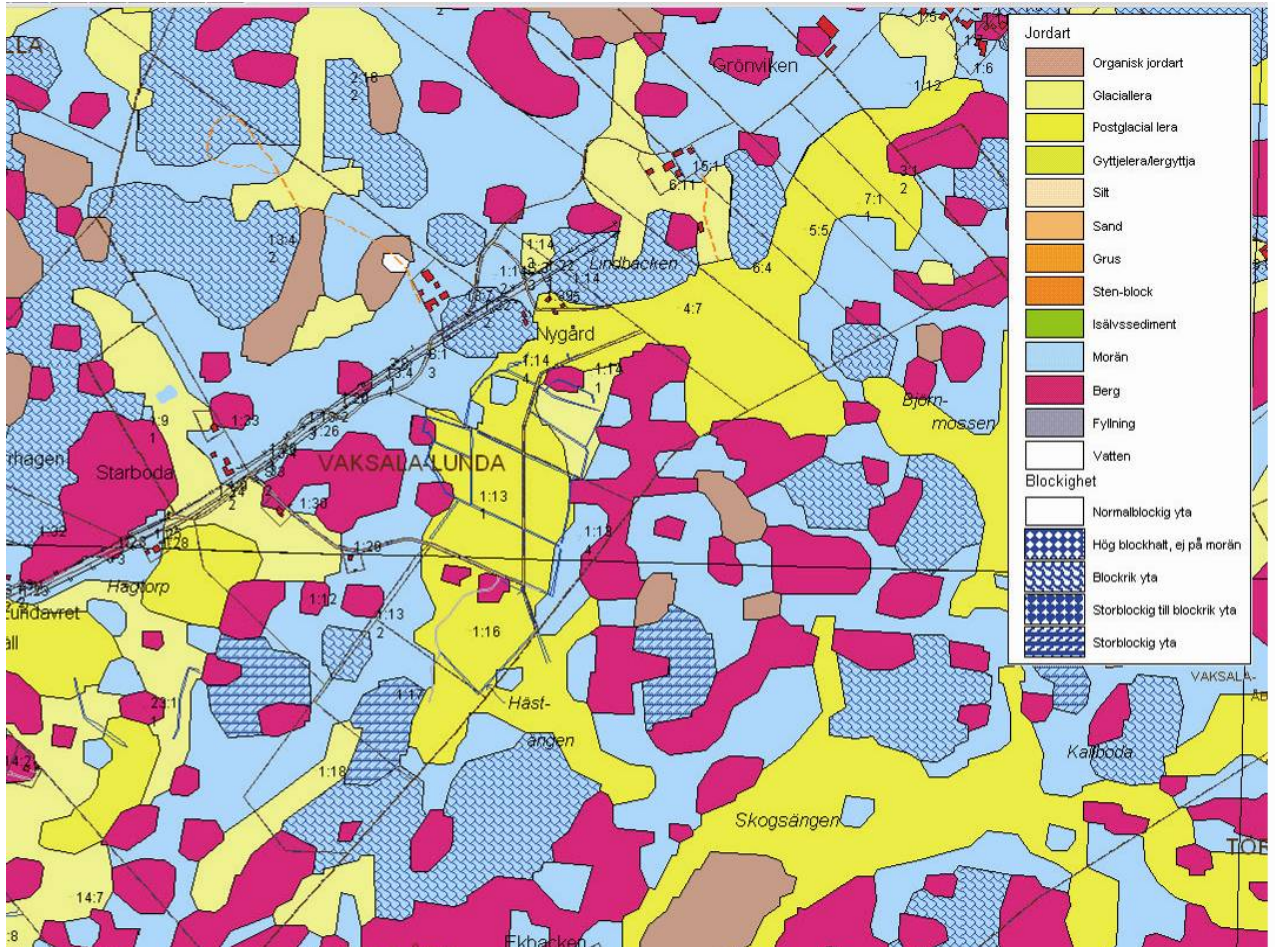
## Geoteknik

Planområdet består huvudsakligen av lera och morän. Mindre områ-



den av berg finns.

En översiktlig geoteknisk utredning finns för fastigheten Vaksala-Lunda 11:4 m.fl. framtagen av Geoprojektering Konsult i Uppsala AB 2004-12-15. Den geotekniska utredningen omfattar åkermarken inom Vaksala-Lunda 1:12, 1:13, 1:14, 1:16, 4:7 och Vaksala-Åby. Inom den norra åkermarken varierar avståndet till fastbotten mellan ca 4-9 meter, varför pålning rekommenderas. Vid Hästängen anges att grundläggning kan ske direkt på mark eller på plintar på fast botten. Utredningen redovisar att det finns risk för sättningar vid ökad belastning.



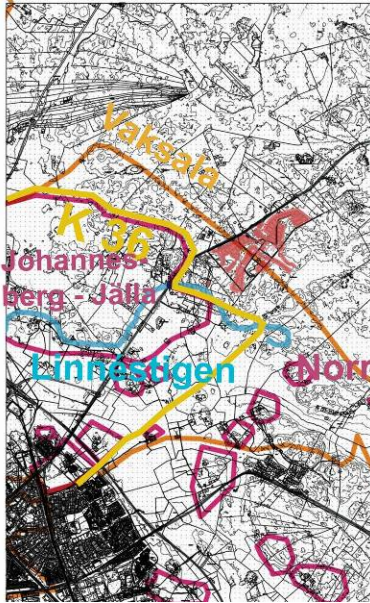
Översiktlig jordartskarta

### Markföroreningar

Området har tidigare varit odlingsmark. Några markföroreningar bedöms därför inte finnas inom området.

### Radon

Norra delen av planområdet utgör högriskområde för radon och i södra delen finns lokal risk för högradonmark. Radonundersökning ska utföras innan byggnation och om så behövs ska husen uppföras radonsäkert.



Karta som visar riksintresseområde för kulturmiljö (gul), kärnområde kulturmiljö (röd), kulturmiljöområde (orange), Linnestigen (blå linje) och planområdet (rosa)

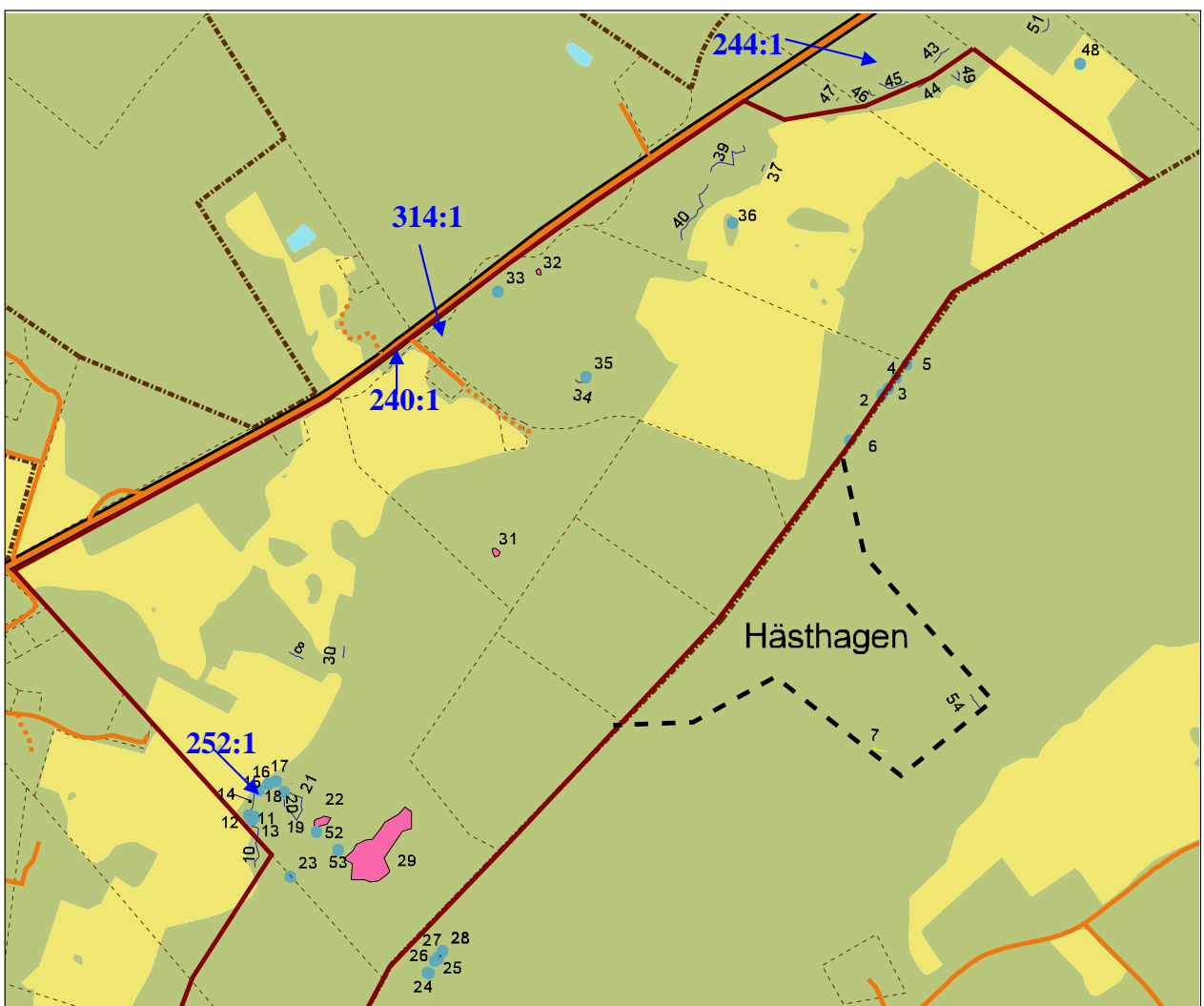
## Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet, betecknat K36, som är omfattande och representativa fornlämningsmiljöer i huvudsak från bronsåldern och med väsentliga inslag från hela järnåldern.

Den södra delen av planområdet ingår i ett kommunalt kulturmiljöområde runt Vaksala, betecknat U28. Planområdet ligger dock utanför kärnområdet för U28 (Johannesberg-Jälla). Linnestigen går en bit söder om Vaksala.

Söder om väg 288 finns en milsten (RAÄ - Vaksala 240:1) som utgör en fast fornlämnning. I den sydvästra delen av planområdet finns en bebyggelselämning (RAÄ - Vaksala 252:1). Söder om planerad bro över väg 288 finns en lämning i form av ett par stenröjda ytor (RAÄ - Vaksala 314:1), som klassas som övrig kulturhistorisk lämning. I nordvästra delen finns även en torplämning (RAÄ - Vaksala 244:1), som även den utgör övrig kulturhistorisk lämning.

En särskild arkeologisk utredning (etapp 1 och etapp 2) har tagits fram av Upplandsmuseet under 2008, se observationer på karta nedan. Vid hästängen i sydost påträffades en ca 30 meter lång stensträng



Karta över observationer i Särskild arkeologisk utredning, etapp I och II samt tidigare registrerade fornlämningar.



som utgör fast fornlämning (nr 7). Nära väg 288 hittades en röseliknande stensättning (nr 32) som har legat som en markering i anslutning till en äldre väg. Dessa kommer även att registreras som fasta fornlämningar. I området har också påträffats ett antal gränsmarkeringar och rör, främst längs planområdet gräns mot sydost. Dessa bedöms utgöra övriga kulturhistoriska lämningar.

Utanför planområdet, söder om RAÄ 252:1, påträffades tre stenformationer (nr 11-13) som sannolikt utgör gravar som utgör fasta fornlämningar.

Fornlämningarna är skyddade enligt Kulturminneslagen. Enligt lagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Enligt Kulturminneslagen ska den som påträffar ett fornfynd, snarast anmäla fornfyndet hos Riksantikvarie-ämbetet, länsstyrelsen, länsmuseum eller polismyndighet.

Bebyggelselämningarna RAÄ Vaksala 252:1 och 2:441 skyddas i planen med bestämmelsen **n<sub>3</sub>**, som innebär förbud mot schaktning och markuppfyllnad. RAÄ - Vaksala 314:1 berörs vid utbyggnaden av trafikplatsen. En milsten vid väg 288 (RAÄ - Vaksala 240:1) behöver troligen flyttas i samband med byggnation av bullervall. Stensträngen (nr 7 på kartan) bedöms inte kunna bevaras i bebyggelsestrukturen. Den röseliknande stensättningen nr 32 berörs vid en utbyggnad av **JE<sub>1</sub>** området.

Fornlämningarna inom planområdet har fått nummer i fornlämningsregistret. Dessa anges på plankartan.

Inga byggnadsminnen finns inom planområdet. Inom fastigheten 1:14 finns ett bostadshus från ca 1900. Planen möjliggör att bostadshuset kan stå kvar.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns det idag 4 bebyggda småhustomter. Husen varierar i storlek och utformning. I söder gränsar planområdet till en samlad bebyggelsegrupp med småhus. Där finns även ett ridhus.

Planen möjliggör en blandning av olika bebyggelse typer såsom friliggande småhus, kedjehus, parhus och lägenheter i ”stadsvillor”. Totalt innebär förslaget att drygt 700 bostäder samt lokaler för handel och centrumändamål kan byggas.

Friliggande småhus med större tomter om minst 900 kvm får byggas i skogsmarken. På de öppna markerna planeras en tätare bebyggelse med parhus, mindre gruppbebyggda friliggande hus och kedjehus/radhus. Byggrätterna för tomterna varierar mellan 20 och 35 procent av tomtarean. Huvudbyggnaderna får uppföras i två våningar. I planen anges en bestämmelse om att förskola, kontor och handel får inrymmas där stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt under förut-

sättningar att gällande p-norm uppfylls.

En tomt för förskola/grundskola möjliggörs centralt inom planområdet vid stadsdelsparken. Skolan får uppföras i två våningar. I norra och södra delen av planområdet möjliggörs även två förskoletomter (**S**).

Utmed huvudgatan kan fem stadsvillor uppföras i fyra våningar med översta våningen är indragen från gatan. Möjlighet finns att inrymma centrumändamål för till exempel service i byggnaderna (**BC**). Där kan även t.ex. äldreboende inrymmas. På andra sidan gatan kan radhus byggas.

Vid infarten till området planeras en tomt för centrumändamål som kan rymma en större livsmedelsbutik (**C<sub>1</sub>**). Tomten ska även rymma erforderligt område för återvinning. På norra sidan om infarten finns en tomt för en närvärmecentral eller en annan verksamhet som inte är störande för omgivningen.



## **Gestaltningprogram**

Ett gestaltningprogram har upprättats av Södergruppen arkitekter i samarbete med markägarna. Gestaltningprogrammet ska vara vägledande för att skapa ett attraktivt område med en samlad gestaltning.

Bebyggelsens placering utgår från viktiga landskapselement som höjder, vackra trädbestånd, åkerholmar, våtmarker och öppna landskap. Naturen ska vara nära och enkel att nå. Där bebyggelse planeras ska variationerna i landskapstyper synas och förstärkas och karaktärsskillnader i bebyggelsen framhävas. Arkitekturen ska vara sammanhållen, särskilt i det öppna landskapet och inom respektive delområde.

Förslaget eftersträvar varierade hus- och lägenhetstyper, byggda för olika behov. Bebyggelsen ska över tiden kunna kompletteras och planen ska medge tillbyggnader för förråd, bostad eller verksamhet i liten skala.

Entrén till området ska vara tydlig och välkomnande. En större livsmedelsbutik, mindre butiker och verksamheter kantar områdets alléplanterade huvudgata som också är bussgata. Allén sträcker sig ner till dalgången där skolan och områdets stora park ligger.



*Huvudgatan in till området (Illustration Södergruppen arkitekter)*

Bebyggelse, tomter och gator ska anpassas till befintlig terräng så långt möjligt. Avgränsning mot gata ska i första hand utgöras av häckar. För att ta upp nivåskillnader mot gata bör mur uppföras. Murar bör utformas med natursten och bör inte vara högre än 80 cm.

## Bebyggelsekaraktärer



## Förslag på hustyper





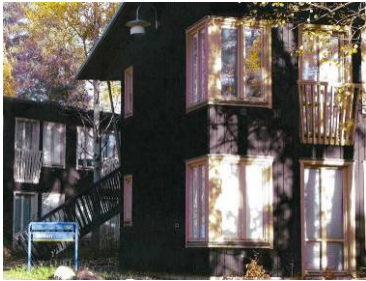


*Exempel på bebyggelse i det öppna landskapet, putsat hus i ljus kulör*

### *Det öppna landskapet*

Bebyggelsen i det öppna landskapet är relativt tätt och stadsmässigt. Trädgårdsstaden står som förebild. Husen är i två våningar, placeras nära gatan och bildar tydliga och täta gaturum. Parhus, småhus, kedjehus och radhus bildar kvarter med variation och tydlighet. Husens fasader är ljusa och är till övervägande del putsade, men kan också utföras med släta träfasader eller en kombination av de båda. Intill det öppna landskapet, i skogsbrynet, är tomterna större och husen solitära villor. Bebyggelsens gestaltning avseende utformning, placering och färg ska samordnas i kvarter eller gaturum.

Lokalgatan som följer låglinje eller skogsbryn är trädplanterad och bildar ”ryggrad” genom området och gatusträckningen. Kvartersgatorna är korta och relativt raka och mynnar i den mer svängda lokalgatan.



*Exempel på skogsnära bebyggelse i dov kulör*

### *Skogsnära bebyggelse*

Bebyggelsen i skogsmarken är glesare, tomterna och husen större och de varierar mer. Husen bör placeras längre in på tomten och avståndet till gatan kan variera. Vid stora nivåskillnader bör husen utformas med sluttningstvåning. Fasadmaterialet är trä och kulörerna samordnat dova.

### *Bebyggelse kring gemensam park*

Kring parken finns stora tomter med villor, sammanhållen bebyggelse med samordnad färgsättning. Husens läge i förhållande till gata kan variera.



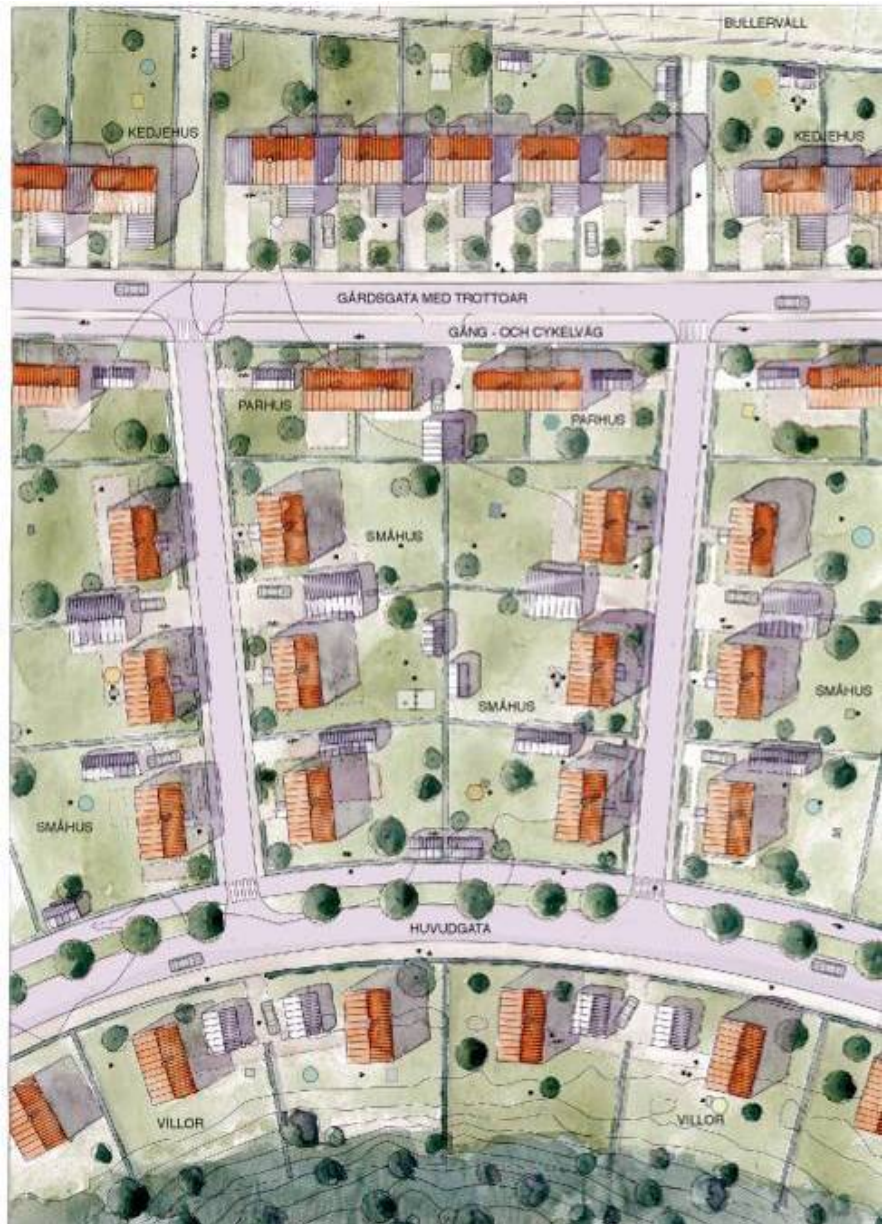
*Exempel på bebyggelse efter huvudgata, stadsvilla*

### *Bebyggelse kring huvudgata*

Längs huvudgatan placeras stadsvillor som är tre våningar höga med en fjärde indragen våning. Husen kantar huvudgatan där en större bottenvåning ger plats för butiker och verksamhetslokaler. Husen är putsade. De lägre husen utefter huvudgatan samordnas i karaktär med stadsvillorna och fasaderna putsas.

### *Förskola, skola*

Förskolor och skolor bör utformas så att de ansluter i karaktär till omgivande bebyggelse.



*Kvarter i det öppna landskapet med småhus, villor, parhus och kedjehus.*

### *Stadsvillor*

Stadsvillorna bildar entré till området kring huvudgatan. Del av bottenvåningen ger plats för lokaler. Den översta våningen är indragen från gatan och bidrar till småskalig bebyggelsekaraktär. Minst hälften av boningsrummen vetter mot tyst sida. Lägenheterna har rymliga terrasser och balkonger med möjlighet till utsikt.

### *Småhus*

Småhusen uppförs i två våningar. Husen placeras nära gata för att skapa tydliga gaturum. Garage och sidobyggnader kan placeras i tomtgräns.

### *Villor*

Villorna kan byggas i upp till två våningar och är större än småhusen. Tomterna är relativt stora. I det öppna landskapet placeras byggnaderna 6 meter från gatan. I skogslandskapet placeras husen



friare på tomterna. På så sätt möjliggörs en placering av husen i den delvis otillgängliga terrängen.

#### *Kedjehus*

Kedjehusen är i två våningar. Tomterna är relativt små. En envåningsdel bildar vinkel och bidrar till en väl skyddad tomt. Tomten kan bebyggas med ytterligare uthus och vinkelbyggnaden kan variera i längd. Husen följer de svängda gatorna. Garage och förråd byggs i en våning och fungerar som länk mellan huskropparna.

Några av kedjehusen som ligger närmast väg 288 måste ges en annan utformning på grund av bullerkrav. Mot norr får de uppföras i en våning och mot söder i två våningar. Detta bidrar också till att ge området en större variation.

#### *Radhus*

Mitt emot stadsvillorna utefter huvudgatan ligger ett antal radhus med gemensam parkering. Husen är möjliga att bygga i två våningar och möjlighet till en vindsvåning. För att klara gällande bullerkrav planeras sekundära utrymmen mot gatan och boningsrummen på insidan. Husens fasader är putsade.

#### *Parhus*

Parhusen är i två våningar och ligger i grupper om två. Tomterna är relativt små. Husen är placerade längs gatorna och fungerar rumsavgränsande för både gata och kvarter.

#### *Parvillor*

Ett fåtal större parvillor har placerats i huvudgatans avslutning mitt emot skola och förskola. Fasaderna samordnas med övrig bebyggelse kring huvudgatan.

### **Sociala förhållanden**

#### *Trygghet och säkerhet*

Genom att skapa en samlade bebyggelsestruktur med gång- och cykelbanor utmed gatorna ökar känslan av trygghet. För att säkerställa en trygg och trivsamt miljö även under utbyggnadsperioden blir etappindelning och utbyggnadsordning extra viktigt.

Utmed de större gator som bedöms bli mer trafikerade leds gång- och cykeltrafikanter på gång- och cykelbanor för att få en ökad trafiksäkerhet. Till skolan finns dessutom alternativa gångvägsstråk genom kvarteren. (Se karta sida 22)

#### *Barn*

Vid ängen vid skolan kommer en kvarterspark ordnas med bollplan, vilket säkerställs i planen. Inom bostadsområdet finns även flera mindre parker och grönområden som kan användas för lek.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Det nya gatunätet bedöms få god tillgänglighet för funktionshindrade. Bostäderna ska placeras och utformas med god tillgänglighet för funktionshindrade. Ny byggnad för allmänt tillträde, t.ex. skolan, skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

## **Offentlig service**

Sydväst om planområdet ligger Jällaskolan, gymnasium. Vårdcentral finns i Rasbo. I Uppsala finns all övrig offentlig service.

Centralt inom planområdet möjliggörs en tomt för skola/förskola. Ytterligare två tomter för förskola planeras i planen. Därutöver kan förskolor och andra verksamheter inrymmas inom området under förutsättningar att gällande parkeringsnorm uppfylls.

## **Kommersiell service**

Gränby stormarknad ligger ca 5 km från planområdet och i Rasbo finns en livsmedelsbutik.

Den tillkommande bebyggelsen ger underlag för viss kommersiell service. Vid entrén till området skapas en tomt för större livsmedelsbutik. Utmed huvudgatan finns även möjlighet för kommersiella lokaler i byggnadernas bottenvåningar.

## **Friytor**

### *Lek, rekreation och naturmiljö*

Centralt i området, i anslutning till skolan, planeras en stadsdelspark (ca 5 ha) för lek och idrott. Den ligger på tidigare åkermark i en sänka där terrängen formar ett avgränsat rum, kantat av vackra tidigare betade partier och skogsklädda bergsklackar. Här anger planbestämmelse att en bollplan ska finnas.

Två mindre kvartersparker planeras i norr och i söder. Kvartersparkerna ligger på gränsen mellan åkermark och skogsmark och båda omfattar åkerholmar. De gränsar med ena sidan mot skogsmark med koppling ut mot Örlösans rekreativmark. Här planeras mindre närlekplatser anläggas för de kringboende. Möjligheten till utblickar mot Uppsala ska bevaras.

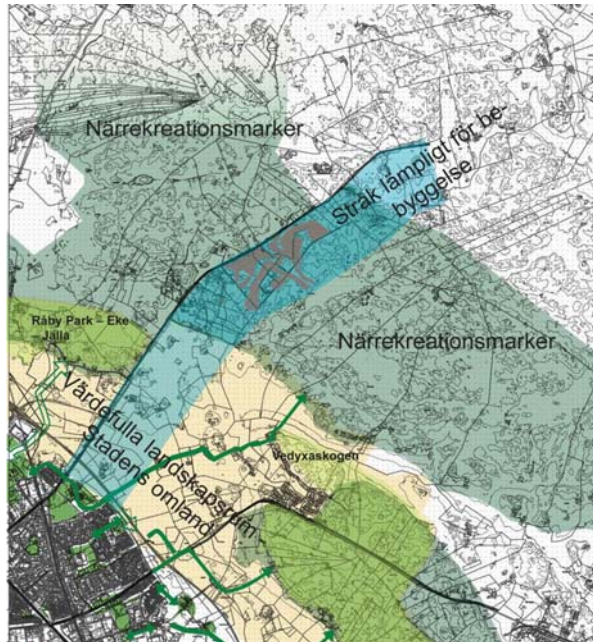
Dessutom planeras ett antal småparker av varierande storlek samt trädplanterade gator med separata gångbanor där man bekvämt kan röra sig mellan de större parkerna.

### *Naturmiljö*

Området ingår i ett större närrekreativområde. Söder om planområdet ligger Östra Örlösans brynstråk som är klassat som ett skyddsvärt natur- och kulturlandskap med ålderdomlig karaktär. Där passerar en av Linnéstigarna och längre västerut går Jällaleden genom friluftsområdet Storskogen mot Storvreta. Marken som avses bebyg-



gas utgörs till större delen av öppen åkermark, som är svårtillgänglig som rekreationsmark. Planområdet har god tillgång till närliggande närströvmark.



Karta över närreklamationsmarker och stråk lämpligt för bebyggelse enligt kommunens översiktsplan.

Inom planområdet sparas befintlig skogsmark mellan kvarteren och släpp mellan husgrupper ger en sammanhängande park- och naturmarksstruktur med stor tillgänglighet. Där stråk och passager är smala förordas att gångvägar anläggs för att garantera tillgängligheten. Planen innebär en planskild förbindelse mellan närreklamationsmarkerna på båda sidor om väg 288.

Ett antal stigar finns inom området, några används för ridning. Ridstigarna som påverkas får läggas om och anpassas till den nya bebyggelsen.

### Vattenområden

Inom planområdet finns inget vattenområde. Planområdet ingår i Fyrisåns avrinningsområde.

Dagvattnet från bostadsområdet kommer att passera Lillån, Funboån och Sävjaån innan det når Fyrisån och slutligen Ekoln. Funboån och Sävjaån utgör Natura-2000 område. Genomförandet av planen bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt. Dagvattnet från bostadsområdet kommer att fördröjas och genomgå en naturlig rening innan det släpps ut i vattendragen. Dessutom kommer utbyggnaden av det kommunala va-nätet och anslutning av befintlig bebyggelse att innebära minskade utsläpp till vattendragen när reningsverket vid Jälla tas bort.

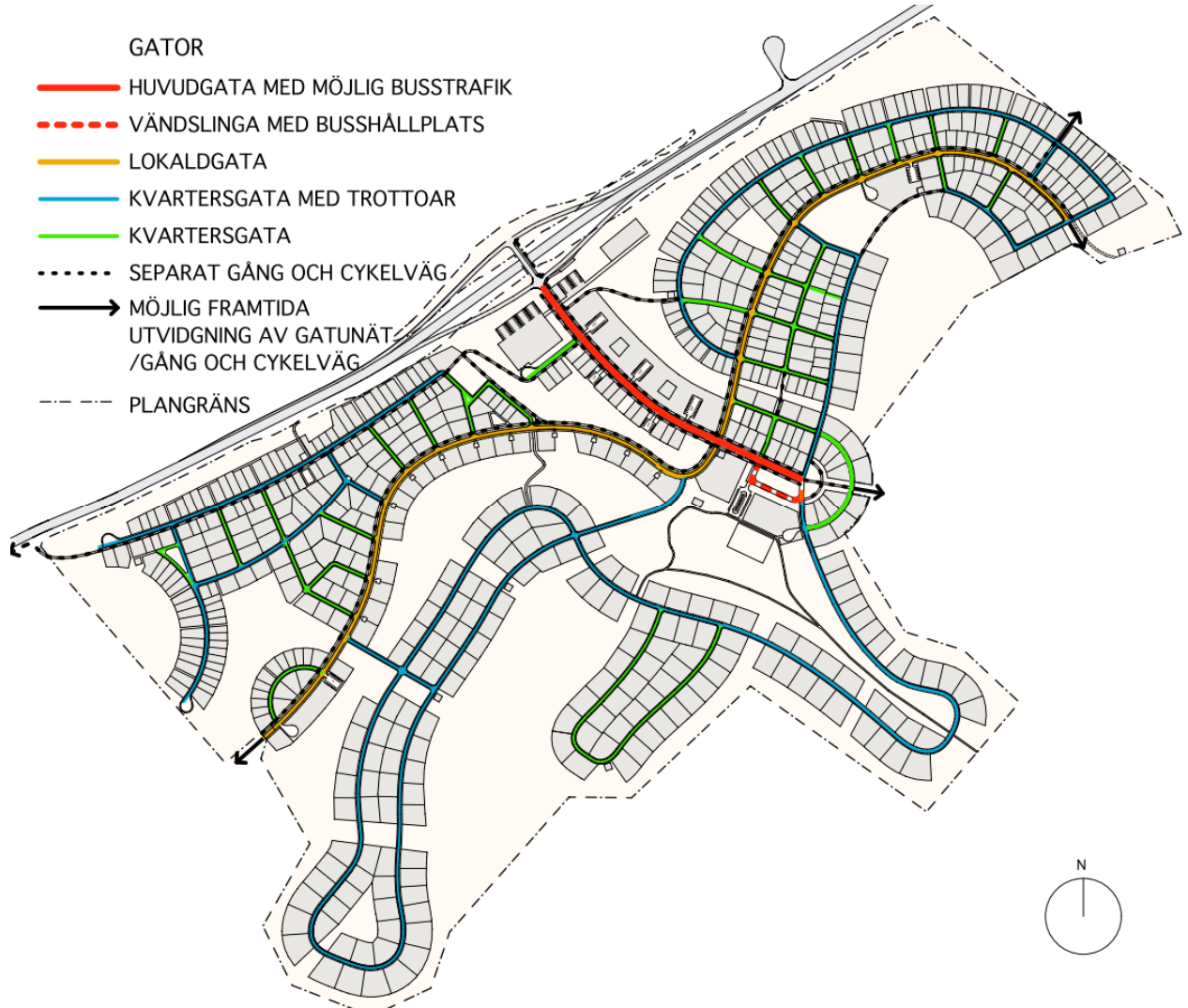
### Trafik och trafiksäkerhet

#### Gatunät

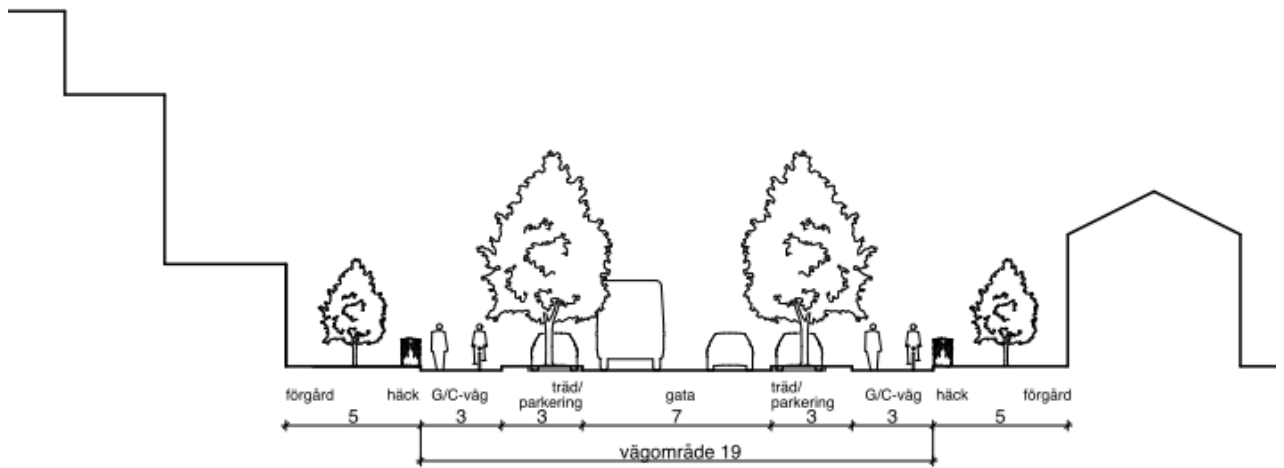
Planområdet gränsar i väster till väg 288, som utgör ett viktigt regionalt stråk. Vägen kommer att byggas om till en så kallad 2 + 1 väg med anledning av att den idag är olycksdrabbad. Vägverkets arbetsplan innebär att en planskild korsning med väg 288 måste byggas. En ny väganlutning placeras vid en naturlig höjd i topografin. Tra-

fikplatsen med av- och påfartsramper ingår i planen och den möjliggör en utbyggnad till 2+2 väg.

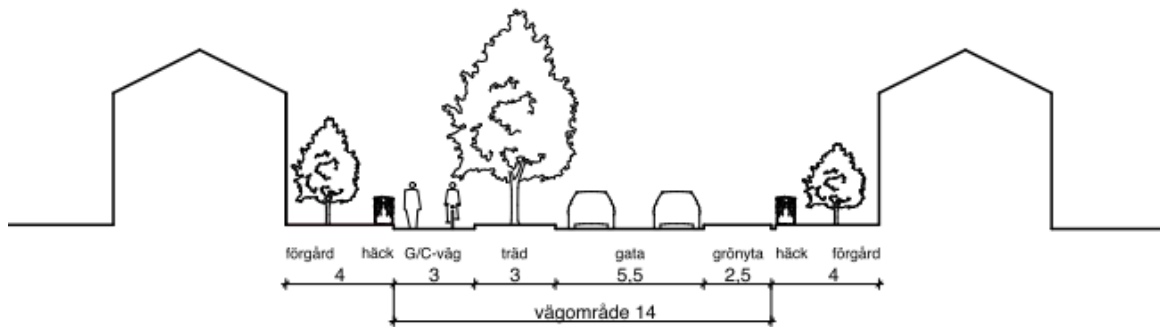
Från trafikplatsen planeras en trädplanterad huvudgata med gång- och cykelväg på båda sidor fram till skolan. Gatans utformning möjliggör busstrafik. Genom området planeras en trädplanterad lokalgata med separat gång- och cykelbana.



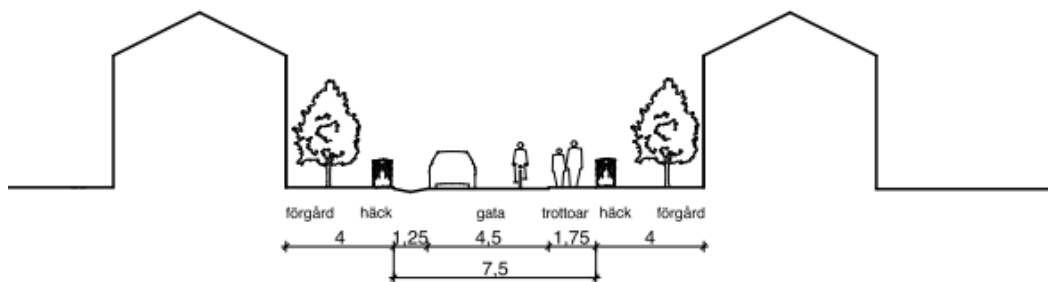




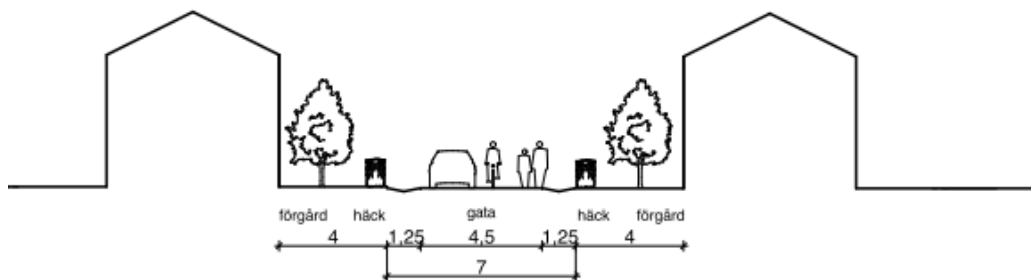
Huvudgata med busstrafik - Sektion ritad vid punkthus och kedjehus



Lokalgata



Kvartersgata med trottoar



Kvartersgata

### *Trafikflöden*

Trafikmängden på väg 288, sträckan Jälla – Vallby, uppmättes 2002 till 8 100 fordon/dygn. Enligt Vägverkets prognos beräknas trafikmängden öka till 12 500 fordon/dygn på sträckan år 2025, beräknat med en trafik tillväxt på 2,4 %.

Vid en utbyggnad enligt planförslaget beräknas området generera cirka 3 500 – 5 000 fordon rörelser/dygn. Trafikmängden på väg 288 bedöms 2025 öka till 15 800 fordon rörelser per dygn väster om trafikplatsen och 13 000 fordon rörelser per dygn öster om trafikplatsen.

### *Gång- och cykeltrafik*

En cykelbana finns idag längs väg 288 mellan Uppsala och Jälla, fram till infarten till ridhuset. Avståndet till Uppsala centrum är cirka 7 km. Enligt arbetsplanen för väg 288 planeras ingen gång- och cykelförbindelse vidare norrut.

En gång- och cykelförbindelse till mellan det nya bostadsområdet och befintligt gc-nät planeras via en planerad parallell gata utmed väg 288. Inom planområdet ska gång- och cykelbana byggas utmed en mindre kvartersgata fram till trafikplatsen och utmed huvudgatorna. Planen möjliggör även en framtida fortsatt cykelförbindelse norrut. Trottoarer planeras utmed de större kvartersgatorna.

### *Skolvägar*

I planen skapas säkra och gena gång- och cykelstråk till den planerade skolan inom området. I anslutning till skolan föreslås en busshållplats, vilket möjliggör en god förbindelse även till andra skolor i Uppsala och Gåvsta. Gång- och cykelförbindelse finns även mot Uppsala, huvudsakligen, via separat gång- och cykelbana.

### *Kollektivtrafik*

Väg 288 trafikeras av regional busstrafik mellan Uppsala och Östhammar. Enligt Vägverkets arbetsplan kommer det efter ombyggnaden av väg 288 att finnas busshållplats söder om föreslagen plan-skild korsning samt vid infarten till ridhuset.

Det stora antalet bostäder inom området bedöms skapa goda förutsättningar för en bussförbindelse till området. Vid utbyggnaden av trafikplatsen vid väg 288 möjliggörs en trafiksäker bussangöring. Det är även önskvärt att få in en bussförbindelse in till skolan, för att minska avståndet från de nya bostäderna till kollektivtrafik. Lokalgatornas totala gatubredd möjliggör även en framtida breddning för busstrafik.

### *Bron över väg 288*

Brons läge i ett gammalt kulturlandskap som karakteriseras av blandskog varierat med öppna fält motiverar en smäcker bro med maximal spännvidd över vägen. Konstruktionen är en plattrambro i



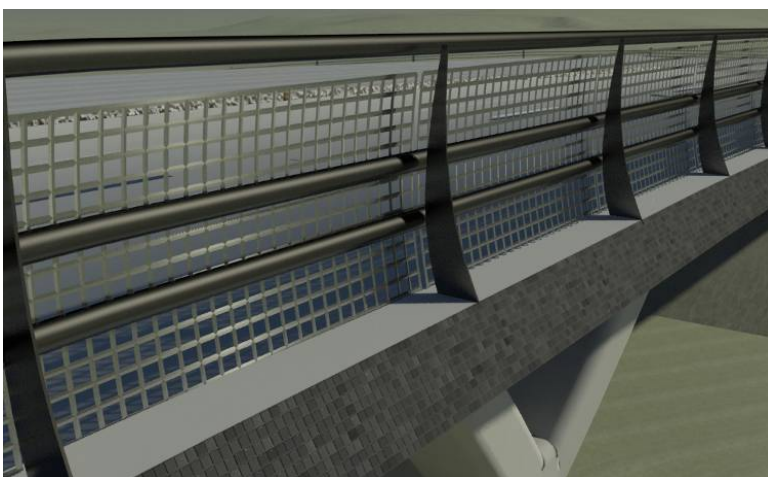
Ljus betong för att åstadkomma en så smäcker brobåge som möjligt. Bron bärs upp av två stöd som var för sig har fyra förgreningar för att ge bron ett öppet och luftigt uttryck. Stödets utformning och konstruktion medger brons stora spännvidd.

För att förstärka brobågens bana över vägen kläs kantbalken med exempelvis kakel eller mosaik som färgsätts i harmoni med den nya bebyggelsen vid Jälla, även räcket färgsätts i samma ton.

Nattetid belyses brostöden nedifrån längs förgreningarna med en diskret varm kulör som smälter in i landskapet och inte stör passerande trafikanter. Vägbelysningen på bron integreras i räcket överliggare. På detta sätt framhävs brons främsta karaktärer; stöden samt bågen över vägen även under dygnets mörka timmar. Räcket utformas i enlighet med Vägverkets säkerhetsföreskrifter föreskrifter och är inte klättringsbart. Räckesståndarna ges en elegant form som även tas upp av brons kantbalk i en sned vinkel. Brons landfästen får även en sned vinkel som spelar med stödets form. Slänten under landfästet kläs förslagsvis med kvartsitskiffer.



*Illustration på bro över 288 (Illustration WSP)*



*Detalj räcke och kantbalk (Illustration WSP)*

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsevolymen möjliggör anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. VA-nätet kommer att byggas ut från Vaksala kyrka och Skölsta. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Inom västra delen av planområdet berörs ”Lillåns vattenavledningsföretag 1948”, som förvaltar ett nät av ledningar, brunnar mm för dagvatten. Dessutom avleder fastigheten Vaksala 14:3 spillvatten till företagets ledningssystem över Vaksala-Lunda 23:1.

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt genom infiltration och avledning till grönytor och diken. Inom området reserveras två områden för dagvattenfördröjning (**n<sub>3</sub>**). Dagvatten från den norra bebyggelsen och från Björnmossen leds om norrut till Gränby-Karby vattenavledningsföretag. En dagvattendamm öster om planområdet säkerställs med ett servitut.

WSP har utfört en översiktlig utredning om dagvattenhantering och hur spillvattennätet kan byggas ut inom området. Enligt utredningen krävs en pumpstation väster om föreslagen skoltomt och en i nordöstra delen. I planen har två områden (**E<sub>3</sub>**) säkerställts. Tillräckligt avstånd med hänsyn till lukt erhålls till bostäderna.

### *Värmeförsörjning*

Enligt kommunens energiplan ska energiförsörjningen i Uppsala kommun år 2010 baseras på bränslen som inte ökar växthuseffekten. Bränslen med träursprung ska vara den väsentligaste källan för uppvärmning i Uppsala kommun. Vid nybyggnation ska biobränslebase-rad fjärrvärme eller närvärmesystem prioriteras.

Inom det nya bostadsområdet planeras fjärrvärmenätet byggas ut till området. Möjligheten att bygga en gemensam närvärme-central base-rad på biobränsle, möjliggörs i den nordvästra delen av planområdet, strax öster om väg 288 (**JE<sub>1</sub>**). Tomten reserveras för närvärme-central tills att fjärrvärmenätet är utbyggt. Vattenburet uppvärmningssystem rekommenderas inom planområdet.

### *El*

Elnät finns utbyggt till planområdet. Idag finns en jordkabel utmed vägg 288 och en luftledning till befintliga tomter utmed befintlig väg inom området.

Vid utbyggnaden av området krävs flera transformatorstationer. Inom planområdet har tio föreslagna ytor för dessa markerats på plankartan med **E<sub>2</sub>**.



### *Avfall*

Avfall planeras att hämtas vid varje fastighet. Förslaget möjliggör maskinell hämtning.

## **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

### *Buller och vibrationer*

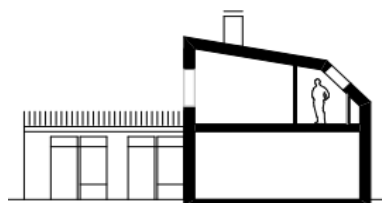
Området ligger vid väg 288 som innebär vägtrafikbuller. För att minska bullret planeras bullervall och bullerskärm utmed vägen.

Riksdagen tog år 1997 ställning till riktvärden för trafikbuller i samband med behandlingen av propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”. Enligt riksdagens beslut bör följande riktvärden normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena är inte rättsligt bindande normer, utan ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Bullerberäkningar har tagits fram av WSP Akustik utifrån planerade bullerskydd utmed väg 288 och beräknade framtida trafikmängder 2025 som anges under trafikflöden på sida 25. Enligt beräkningarna uppfylls riktvärdena för de flesta bostäderna i området, se karta. Vidare bullerstudier har tagits fram för huvudgatan in till området. Utmed väg 288 överskrids riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå något vid några bostadsfasader på andra våningen mot bullervallen. För dessa tomter gäller en lägre byggnadshöjd mot väg 288 och bestämmelsen **m<sub>1</sub>**, som anger att bostäder ska utformas så alla bostadsrum och kök har fönster mot fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför. På uteplats får maximal ljudnivå vara högst 70 dB(A). Bestämmelsen innebär ett marginellt avsteg från riktvärdena.

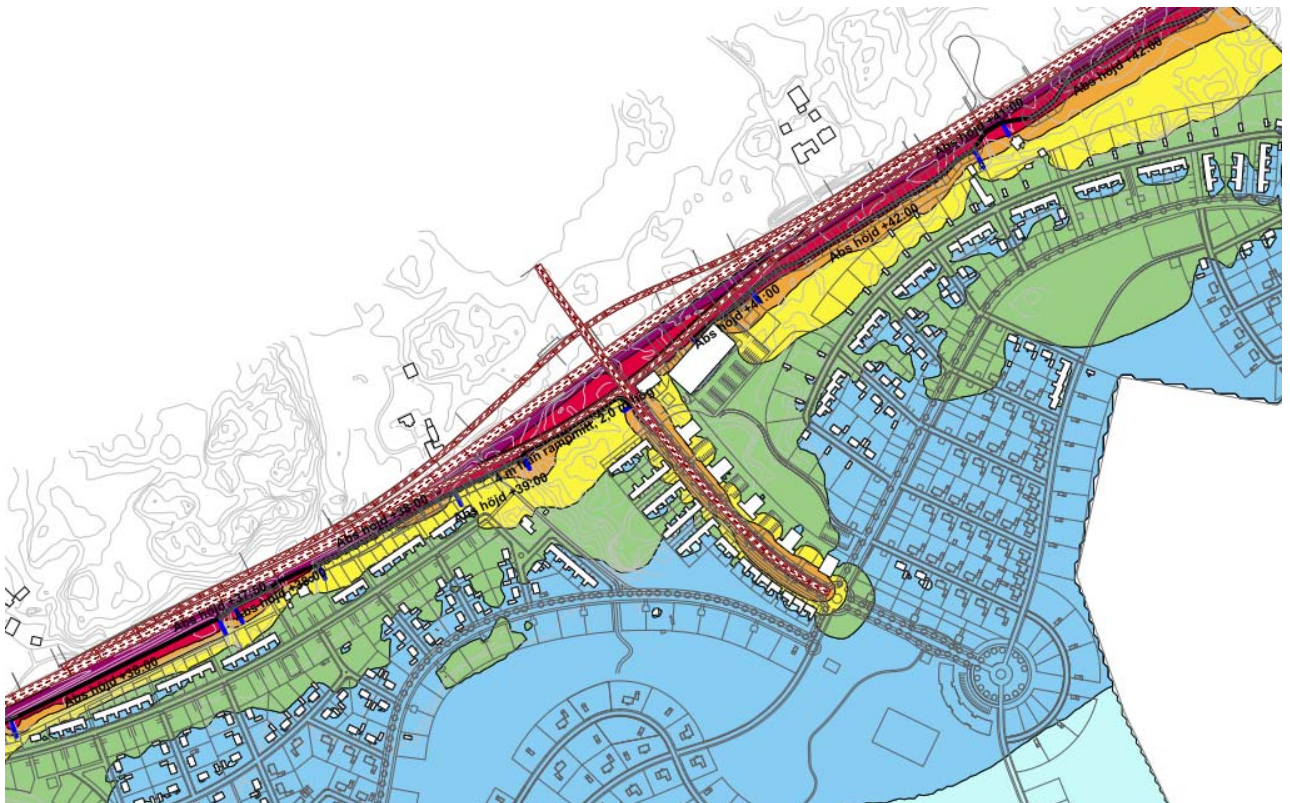


*Idé till sektion och planlösning för kedjehus närmast väg 288.*





Översiktlig bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark, WSP Akustik



Översiktlig bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå 5 meter ovan mark, WSP Akustik





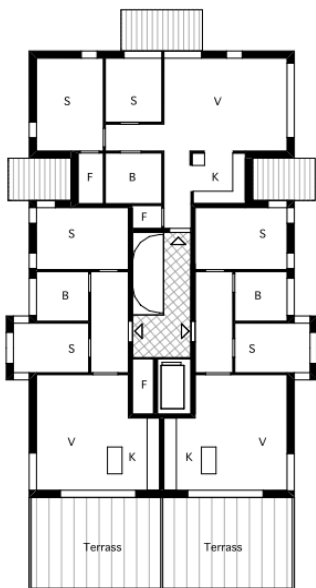
Utmed huvudgatan fram till korsningen överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå något (ca 58-59 dB(A)) vid fasad utmed gatans norra del. Motivet till det mindre avsteget från riktvärdet är att bebyggelsens placering möjliggör en stadsmässig infart och huvudgata.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark, 30 km/h

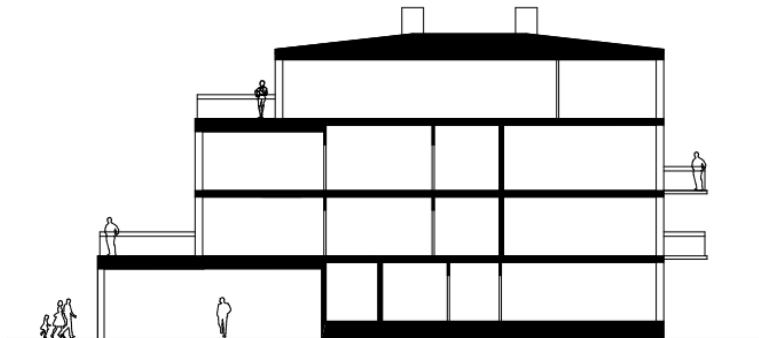


Ekvivalent ljudnivå 5 meter ovan mark, 30 km/h



Plan, 5 meter ovan mark

För dessa tomter gäller planbestämmelsen **m<sub>2</sub>**, som anger att bostäder ska utformas så minst hälften av alla boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Dessutom ska varje bostad ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. I bottenvåningen i stadsvillorna planeras verksamheter närmast gata.



Sektion stadsvillor, Södergruppen

För övriga bostäder inom planområdet anges att nya bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats.

Motorsportanläggningen Rörken ligger i närheten av planområdet. Planerade nya bostäderna ligger ca 1000 meter från motorsportanläggningens gocart- och motorcrossbanor och 500 meter från närmaste del av endurobana. En analys av buller från Rörken har tagits fram av Ingemanssons Technology, 2003-08-21 och 2004-05-24. Bullerberäkningen visar att 45 dB(A) maximal ljudnivå, som endast uppstår vid enstaka tillfällen, ligger ca 200 meter från endurospåret. Därmed bedöms inte gällande riktvärden att överskridas inom plan-



området.

På plankartan finns en bestämmelse som anger att nya bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats. Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Bestämmelsen uppfyller gällande riktvärden för vägbuller.

För byggarbete gäller Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller.

### *Farligt gods*

Väg 288 är primär transportled för farligt gods. En riskanalys har därför tagits fram av Brandskyddslaget i november 2008. I analysen anges att risknivån avseende individrisk ligger på en helt acceptabel risknivå ca 20 meter från väggkant. Några riskreducerande åtgärder bedöms inte nödvändiga med hänsyn till den planerade utformningen av bullerskydd samt att avståndet till utrymmen för stadigvarande vistelse och byggnader inte planeras understiga 25 meter från väggkant. Planen säkerställer att bebyggelse inte uppförs närmare än 25 meter till väggkant.

### *Luftföroreningar*

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna i området idag enligt beräkningar av SLB. Planen bedöms inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom området.

### *Luktolägenhet*

Hovgårdens avfallsupplag ligger mer än 1500 meter från planområdet. Avfallsupplaget har tidigare orsakat luktproblem inom en radie uppemot 1,5 km, främst på grund av öppen kompostering av organiskt material. Eftersom den förhärskande vindriktningen är sydvästlig bedöms riskerna för luktolägenheter som liten.

Ett område för en eventuell närvärme central har placerats vid infarten till området. Området ligger relativt högt och den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket innebär minskad risk för luktolägenheter. I planen anges att en närvärme central ska placeras minst 50 meter från bostadstomt, med hänsyn till risk och lukt.

Områdena för de två pumpstationerna har placerats 50 meter från byggrätt för bostadshus och förskola med hänsyn till risk för lukt.

### *Allergena partiklar*

Söder om den planerade bebyggelsen finns ett ridstall med ca 50 hästar. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig. Mellan stallet och den nya bebyggelsen finns dock en avskärmande vegetationsridå som kan bidra till minskad spridning av allergena partiklar.

Ett avstånd som brukar rekommenderas är minst 200 meter mellan stall och bostad. De nya bostadstomterna ligger som närmast ca 300

meter från stallet. Förskolan ligger minst ca 400 meter från stallet. Mellan betesmark och bostäder bedöms 100 meter vara tillräckligt skyddsavstånd med hänsyn till aktuell forskning. Ridstigar bör ligga minst 50 meter från den nya bostadsbebyggelsen.

Närheten till hästverksamheten innebär även positiva fördelar för bostäderna som lantlig karaktär, bibehållet öppet landskap samt goda rekreationsmöjligheter.

#### *Brandskydd*

I västra delen av området kommer det att finnas en alternativ in- och utfartsväg via en kort gång- och cykelvägförbindelse mellan planområdets gatunät och Vägverkets planerade lokalgata väster om planområdet.

Brandförsvaret föreslår minst 3 st brandposter inom området.

#### *Övriga risker*

Inom området finns flera djupa diken. För att öka säkerheten för barn bör slänter flackas ut. För att minska djupet kan diken förses med en ledning i botten.

#### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid slutar 15 år efter den dag planen vinner laga kraft.

För en tomt vid infarten anges att bygglov för industriändamål inte får ges förrän fjärrvärmenät är utbyggt i området. (a1) Detta för att bibehålla möjligheten att kunna uppföra en närvärmecentral.

#### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP**

Planområdet ligger enligt översiktsplanen i ett stråk som utpekats som lämpligt för bebyggelse. Området har bedömts lämpligt för bostadsbebyggelse. Området ligger i ett trafikmässigt bra läge nära Uppsala och är relativt skyddat från störningar. Planen berör inga riksintressen. Planområdet utgörs delvis av småbruten jordbruksmark som inte bedöms brukningsvärd. Enligt Översiktsplan 2010 anses detta område som strategiskt viktigt för stadens utveckling även om den skulle beröra brukningsvärd jordbruksmark. Planen försvårar inte påtagligt ett rationellt skogsbruk. Planen bedöms därmed inte strida mot Miljöbalkens 3 och 4 kap.

#### **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose barns behov.

De boende i planområdet har närhet till skola och förskola. Skolan ligger centralt i området i anslutning till ett större grönområde med bollplan. I planen skapas utrymme för tre förskolor med intilliggande grönområden i olika delar av planområdet. Inom området finns

flera lektyor för alla åldrar. Trafiksäkerheten bedöms tillgodose barns behov av en trygg skolväg. Gång- och cykelvägar knyter ihop de olika delområdena och målpunkterna.

## **KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Kommunen har i enlighet med miljöbalken 6 kap 11 § beslutat (2007-11-05) att ett genomförande av planen kan utgöra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och bifogas planen.

Planen möjliggör för ny sammanhållen bebyggelse inom till stora delar oexploaterat område utanför stadskärnan. Kommunens bedömning är att planens miljöpåverkan främst hänger samman med vilket energisystem som väljs för uppvärmning samt hur kollektivtrafik kan göras attraktivt för de boende inom planområdet. I samråd med Länsstyrelsen i Uppsala län har miljökonsekvensbeskrivning avgränsats till att främst behandla energi- och trafikfrågor.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling i samarbete med fastighetsägarna inom området och företrädare för stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fritids- och naturkontoret, miljökontoret samt kontoret för barn, ungdom och arbetsmarknad. Illustrationer har utarbetats av Södergruppen arkitekter.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i september 2010

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Ann Mari Lindberg  
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2010-09-23  
2010-10-22



Detaljplan för  
**Vaksala-Lunda 1:12 m.fl. (Jälla)**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Utställning	september 2009
Antagande	september 2010

Byggnation av området planeras ske i etapper, se vidare under etappindelning nedan.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenledningar, allmänna gator och parker samt skola och förskola.

Byggherrarna ansvarar gemensamt för utbyggnad av trafikplats, huvudgatan och lokalgator inom området. Vidare ansvarar de gemensamt för utbyggnad av erforderligt bullerskydd utmed väg 288 och bollplanen vid skolan. Utbyggnad av trafikplats och bullerskydd ska ske i samråd med Vägverket.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för utbyggnad av transformatorstationer och elledningar.

Vattenfall AB Värme Uppsala ansvarar för utbyggnad av fjärrvärmeledningar inom området.

Uppsala vatten och avfall AB ombesörjer utbyggnad av vatten och avloppsledningar.

Respektive byggherre ansvarar för utbyggnad av kvartersgator och övriga anläggningar inom respektive kvarter.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark d.v.s. trafikplatsen, huvudgatan, lokalgator, nyckelbiotopen och den centrala parken.

### **Avtal**

Ett planavtal finns mellan deltagande exploatörer och Stadsbyggnadskontoret som reglerar och fördelar kostnader som uppstår vid framtagandet av detaljplanen och de utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

Ett exploateringsavtal som reglerar etappindelning, ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och övriga fastighetsägare samt Uppsala vatten har upprättats.

Ett avtal som reglerar kostnader för trafikplats och utbyggnad av bullerskydd har upprättats mellan kommunen och Vägverket.

Vattenfall Eldistribution AB önskar teckna avtal rörande nya och befintliga elledningar med exploatörerna.

### **FASTIGHETS RÄTT** **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för vägar, naturmark, lekplatser och andra gemensamma anläggningar. För vägarna kan en samfällighetsförening bildas.

Servitut ska bildas för ledningar inom angivna u-områden.

Utfartsservitut för Vaksala-Lunda 1:9, 13:7 och 1:33 ska bildas för föreslaget y-område inom fastigheten Vaksala-Lunda 13:4.

### **EKONOMI** **Planekonomi**

Detaljplanen bedöms inte medföra några kostnader för kommunen. Samtliga kostnader bedöms täckas av planerad exploatering.

### **UTREDNINGAR** **Geoteknisk utredning**

En översiktlig geoteknisk utredning inom fastigheten Vaksala-Lunda 11:4 m.fl. har tagits fram av Geoprojektering Konsult i Uppsala AB, 2004-12-15. Den geotekniska utredningen omfattar åkermarken inom Vaksala-Lunda 1:12, 1:13, 1:14, 1:16, 4:7 och Vaksala-Åby.

Markundersökning ska göras inför projektering av området med hänsyn till bland annat geoteknik och grundvattennivåer.

### **Arkeologi**

En särskild arkeologisk utredning (etapp 1 och etapp 2) togs fram av Upplandsmuseet under 2008.

### **Buller**

Översiktlig bullerutredning och studie av bullerskydd har tagits

fram av WSP. Se vidare planbeskrivning.

### **Vatten och avlopp**

WSP har utfört en utredning om hur ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kan byggas ut inom området.

### **Risakanalys**

Eftersom vägområdet gränsar till väg 288, som är primär transportled för farligt gods, har en riskanalys tagits fram av Brandskyddslaget i november 2008.

### **Radon**

Norra delen av planområdet utgör högriskområde för radon och i södra delen finns lokal risk för högradonmark. Radonundersökning ska utföras innan byggnation och om så behövs ska husen uppföras radonsäkert.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Värme**

Vattenfall har bedömt att det kan vara möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet. Samförläggning med vatten- och avloppsledningar bör ske.

### **Vatten och avlopp**

Vattenledningssystemet planeras att samförläggas med spillvattenledningssystemet och anslutning sker i samma punkt som spillvattenanslutningen. På plankartan säkerställs två områden för pumpstationer för spillvatten. Två områden för utjämning av dagvatten säkerställs inom planen. Den dagvattendamm som planeras norr om planområdet har säkerställts med servitut .

Enligt VA-utredningen bör dagvattenmagasinet söder om skolan ha en kapacitet om minst 2800 m<sup>3</sup>. Den föreslås utformas som en utvidgning av den befintliga bäckfåran. Av estetiska skäl bör den utformas som en översvämningssyta som kan tillåtas att vara torr vid låga flöden. Det är även av stor vikt att den utformas på ett sådant sätt att den upplevs positivt ur barnsäkerhetssynpunkt. Den yta som krävs för att klara utjämningen uppgår till ca 1900 m<sup>2</sup>.

I sydväst föreslås ett utjämningsmagasin som utformas som en damm. Den volym som krävs för att klara flödet till befintligt dike är ca 3000 m<sup>3</sup>. Dammen bör utformas så att längden är minst 3 ggr bredden.

En dagvattendamm öster om planområdet har säkerställts med servitut. Dammen ska rymma ca 800 m<sup>3</sup>.

### **Markavvattning**

Funktionen hos befintlig markavvattning inom området bör bevaras. Grundvattennivån bör kontrolleras inför projekteringen.

Tillstånd enligt miljöbalken för föreslagna ändringar i dikessyste-



met ska sökas hos länsstyrelsen.

### **Bro**

Principutformning av bron redovisas i planbeskrivningen.

### **El**

Inom området föreslås 10 områden för transformatorstationer.

### **Träd och vegetation**

Samråd ska ske med fritids- och naturvårdskontoret vid val av träd för alléplanteringar.

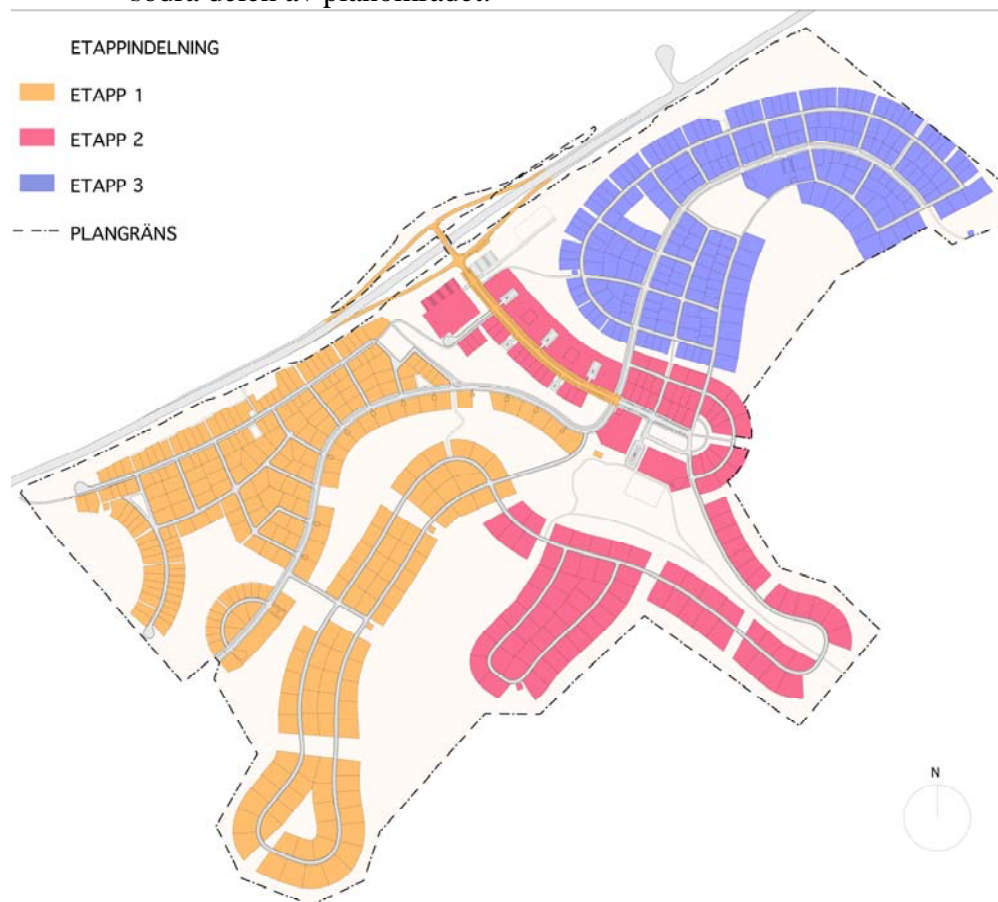
En skötselplan ska upprättas för skötsel av åkerholmarna.

### **Höjdsättning av gator**

På plankartan anges ungefärlig höjdsättning för gator. Gatuhöjder ska anpassas till befintlig terräng så långt möjligt och möjliggöra ett bra VA nät och utbyggnadsmöjligheter av gator.

## **ETAPPINDELNING**

Storleken på området innebär att vägar, ledningar och bebyggelse kommer att byggas ut i etapper. Nedan finns förslag på en utbyggnad i tre etapper. Första etappen är utbyggnad av trafikplatsen och södra delen av planområdet.



**MEDVERKANDE I** Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling i samar-

**PROJEKTET**

bete med fastighetsägarna inom området och företrädare för stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fritids- och naturkontoret, miljökontoret samt kontoret för barn, ungdom och arbetsmarknad. Illustrationer har utarbetats av Södergruppen arkitekter.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i september 2010

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Ann Mari Lindberg  
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2010-09-23  
2010-10-22