Uppsala kommun

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-0003217

Handläggare:
Marie-Louise Elfström 018-727 45 56

Planbeskrivning
Detaljplan för del av Marielund 3:1

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

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

Innehåll

Inledning 4
Sammanfattning 4
Ändringar efter samråd 4
Vad är en detaljplan? 5
Planprocessen 5
Handlingar 6
Granskningshandlingar 6
Tidigare ställningstaganden 6
Översiktsplan 6
Fördjupad översiktsplan 7
Detaljplaner 7
Planens innehåll 8
Planens syfte 8
Planens huvuddrag 8
Planområdet 8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning 9
Kulturmiljö 13
Naturmiljö 15
Strandskydd 19
Trafik och tillgänglighet 20
Sociala frågor 24
Klimatfrågor 24
Mark och geoteknik 25
Vattenmiljö 26
Hälsa och säkerhet 32
Teknisk försörjning 33
Motiv till detaljplanens regleringar 35
Användning av mark och vatten 35
Genomförandefrågor 40
Fastighetsrättsliga frågor 40
Tekniska frågor 43
Ekonomiska frågor 45
Organisatoriska frågor 46
Planens konsekvenser 48
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel 48
Miljöaspekter 49
Hälsa och säkerhet 52

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken 53
Översiktsplanen 53
Miljöbalken 53
Medverkande 55

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nio enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i nordöstra Gunsta. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsens placering och utformning anpassas till områdets topografi samt dess natur- och kulturmiljövärden.

För att försörja den planerade bebyggelsen krävs ny infrastruktur inom området i form av lokalgata, vatten- och avloppsledningar samt andra tekniska anläggningar.

Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Funbo från 2011 ligger planområdet utanför utpekade utbyggnadsområden för bebyggelse och utanför utredningsområdet för väg 282.

Ändringar efter samråd

Ändringarna redovisas i detalj i samband med att stadsbyggnadsförvaltningen kommenterar inkomna synpunkter under olika ämnesrubriker. Nedan visas ändringarna i stora drag.

Förslaget har omarbetats efter samrådet. Gatans sträckning har ändrats för att säkerställa en lutning på högst fem procent. Bebyggelsestrukturen och antalet bostäder har anpassats utifrån denna förändring.

Plankartan

- Plangränsen i nordöst har justerats.
- Plangränsen i söder, som tidigare utgjordes av en osäker fastighetsgräns, har justerats.
- Kvartersmark i väster, öster och söder har övergått till allmän platsmark, natur.
- Bestämmelse om dagvattendamm har införts (E_1). Bestämmelsen ersätter tidigare bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1).
- Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har införts (a_1).
- Bestämmelse om skyfallsled har införts (skyfallsled).
- Bestämmelse om högsta tillåtna gatulutning på fem procent har införts.
- Bestämmelse att marken inte får förses med byggnadsverk har införts (inom ett avstånd om 4,5 meter) inom kvartersmark närmast gatan (prickmark).
- Bestämmelse om minsta takvinkel har införts.
- Bestämmelse att träd med en viss stamdiameter endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk har införts (n_1). Bestämmelsen gäller inom mark där byggnadsverk inte får uppföras (prickmark).
- Bestämmelse att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats har införts (m_1).
- Bestämmelse om utfartsförbud har införts.
- Bestämmelser om utformning har införts (f_2, f_3, f_4 och f_5).
- Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar har justerats (u_1).

- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats så att olika fastighetsstorlekar medges inom planens byggrätter (d_1).
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd har justerats till 8 meter (h_1).
- Bestämmelsen om placering har ersatts av nya bestämmelser (p_1, p_2, p_3).
- Bestämmelsen om utnyttjandegrad har justerats så att 25 procent medges inom användningsområdet (e_1).

Planbeskrivningen

- Avsnittet Inledning har justerats (*Sammanfattning*).
- Avsnittet Handlingar har justerats (*Granskningshandlingar*).
- Avsnittet Planens innehåll har justerats.
- Avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Genomförandefrågor har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Planens konsekvenser har justerats och kompletterats.
- Avsnittet Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken har justerats och kompletterats.

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 bygglovsprövning.

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 2021-08-26. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram, men det finns en fördjupad översiktsplan för Funbo som planområdet omfattas av.

Standardförfarande:

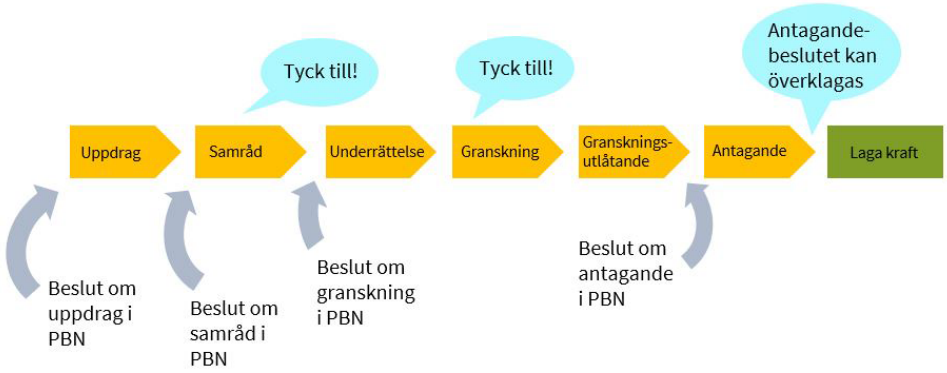


Bild 1 Planprocessens olika steg vid standardförfarande.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, SWECO, 2023-09-22, reviderad 2026-09-25
- Trafikutredning, SWECO 2023-09-08, reviderad 2026-09-08
- Bullerutredning, SWECO 2023-09-01, reviderad 2026-09-28
- Översiktligt PM Geoteknik, SWECO 2023-09-22
- Markteknisk undersökningsrapport, SWECO 2023-09-22
- Naturvärdesinventering, Ecogain 2022-11-03
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet augusti 2023

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/marielund-31. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gunsta är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen. Det innebär att markanvändningen ska utvecklas mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Det innebär även plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. En prioriterad tätort är också ett stöd för befolkningstillväxt och bebyggelseutveckling i balanserad takt och omfattning.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin, som godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Planeringsstrategin hänvisar för området till den fördjupade översiktsplanen för Funbo.

Fördjupad översiktsplan

Gunsta omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Funbo från år 2011. I den fördjupade översiktsplanen är de stora utbyggnadsområdena för bebyggelse i huvudsak placerade söder om museijärnvägen Lennabanan. Planområdet ligger utanför utpekade utbyggnadsområden för bebyggelse och utanför utredningsområdet för väg 282.



Bild 2 Utdrag ur plankartan till Fördjupad översiktsplan för Funbo. Utbyggnadsområden för bebyggelse är redovisade med gul färg och utredningsområde för väg 282 med rosa färg. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av detaljplanen för Gunsta samhälle från 1975 (03-76-203), som anger att marken ska användas för park eller plantering.

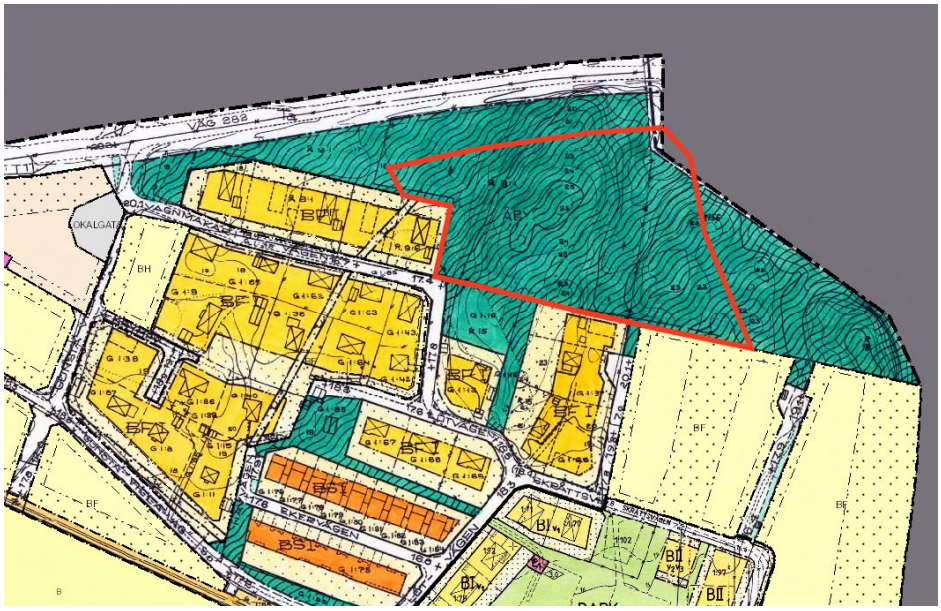


Bild 3 Utdrag ur detaljplan för Gunsta samhälle från 1975. Planområdet är markerat med röd linje och utgörs av mark som är planlagd som park eller plantering (vågig grön färg).

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nio enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i nordöstra Gunsta. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsens placering och utformning anpassas till områdets topografi samt dess natur- och kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförande av nio enbostadshus. Bebyggelsen planeras längs en lokalgata med slingrande sträckning som avslutas med en vändplan.

För att skapa en sammanhållen bebyggelse som är väl anpassad till det riksintressanta kulturmiljöområdet ska byggnader utformas med träfasader och tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska integreras i gestaltningen. Fasader ska ges kulörer i jordfärger eller traditionell faluröd färgsättning.

Marken närmast den befintliga bebyggelsen i väster och söder planläggs som naturmark. Naturmarken i söder fungerar som en buffert mellan den nya och den befintliga bebyggelsen samt möjliggör en passage till jordbrukslandskapet i öster.

I planområdets östra del finns en sänka som sträcker sig i nord-sydlig riktning och som planläggs som naturmark. Sänkan bildar ett allmänt tillgängligt grönstråk som skapar samband mellan naturmarken i söder och skogsmarken norr om planområdet.

För att försörja den planerade bebyggelsen krävs ny infrastruktur inom planområdet i form av lokalgata, vatten- och avloppsledningar samt övriga tekniska anläggningar.

Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och ligger i den nordöstra delen av Gunsta, mellan den befintliga bebyggelsen och väg 282. Området nås via Gunsta Villaväg och Vagnmakarvägen.

Allmän områdesbeskrivning

Gunsta är en tätort i Funbo socken i Uppsala kommun, belägen cirka 12 kilometer öster om Uppsala centrum. Orten präglas av ett naturnära boende med närhet till bad, fiske och skog, samtidigt som den växer genom utvecklingen av nya bostadsområden, bland annat Södra Gunsta.

Bebyggelsen i Gunsta består av en blandning av äldre och nyare bostadsområden, däribland det framväxande Södra Gunsta med fokus på småhusbebyggelse. Länsväg 282 passerar genom orten och förbinder Gunsta med Uppsala i väster samt Almunge och Knutby i öster. Orten har tillgång till kollektivtrafik och viss närservice.

Museijärnvägen Lennakatten passerar genom Gunsta på sin sträcka mellan Uppsala och Faringe station i Almunge.

I Gunsta finns en grundskola för elever från förskoleklass till årskurs 3 samt fyra förskolor. Inom Södra Gunsta planeras en ny grundskola med idrottshall, och området kommer även att kompletteras med fler förskolor.



Bild 4 Översiktskarta som visar Gunsta tätort. Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 5 Flygfoto som visar planområdet i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Landskapet i Gunsta utgörs av ett kuperat sprickdalslandskap med skogsdominerade höjdpartier och mellanliggande dalstråk. Området präglas av en mosaik av barr- och

blandskog, öppna marker, vattenmiljöer och bebyggelse. Topografin skapar visuella rum med varierande siktlinjer och utblickar, samtidigt som de omgivande höjderna ger landskapet en tydlig avgränsning och identitet.

Den befintliga bebyggelsen i Gunsta består huvudsakligen av småhus i form av friliggande villor och radhus. Bebyggelsen är grupperad i mindre områden som anpassats till terrängen och de omgivande naturförutsättningarna. Skogspartier och grönområden är ofta integrerade mellan bostadskvarteren, vilket ger området en grön och småskalig karaktär. Bebyggelsen är generellt låg och uppförd i en till två våningar.

Planområdet är lokaliserat på en skogsklädd höjdrygg med kuperad terräng, där marken främst utgörs av berg i dagen och morän. Området gränsar till villabebyggelse i väster och söder. I norr utgör länsväg 282 en tydlig avgränsning, medan ett öppet jordbrukslandskap breder ut sig öster om planområdet.



Bild 6 Vy från Funbo kyrka över det öppna jordbrukslandskapet västerut. En skogsridå avskärmar planområdet från väg 282 och det öppna jordbrukslandskapet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med två pilar.



Bild 7 Vy från en mindre väg i det öppna jordbrukslandskapet söderut. Planområdets ungefärliga läge är markerat med två pilar.



Bild 8 Vy från Vagnmakarvägen mot öster. Planområdets södra del, som utgörs av skogsmark, syns rakt fram i bilden.



Bild 9 Vy från Vagnmakarvägen mot norr. Planområdets sydvästra del och den planerade infarten ligger i anslutning till vägkurvan mitt i bilden.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförande av nio enbostadshus i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Planen skapar förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö där bebyggelsen utformas med hänsyn till områdets natur- och terrängförhållanden samt riksintressets kulturmiljövärden.

För att anpassa bebyggelsen till den omgivande bebyggelsen i Gunsta begränsas nockhöjden till 8 meter, vilket motsvarar en till två våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.

För att skapa en sammanhållen bebyggelse som är väl anpassad till det riksintressanta kulturmiljöområdet ska byggnader utformas med träfasader och tegelröda sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska integreras i gestaltningen. Fasader ska ges kulörer i jordfärger eller traditionell faluröd färgsättning.

Planen reglerar en minsta takvinkel om 22 grader för att undvika alltför flacka sadeltak.

Inom ett område med kraftigt sluttande terräng ska bebyggelsen utformas med suterrängvåning. Nockhöjden ska mätas från marknivån vid fasaden mot gatan. Syftet är att säkerställa en god terränganpassning och minimera behovet av markarbeten, så att den naturliga topografin i största möjliga utsträckning kan bevaras.

Fastighetsstorleken får variera mellan 800 och 1 500 kvadratmeter för att möjliggöra ändamålsenliga fastighetsbildningar i den kuperade terrängen. Den största tillåtna byggnadsarean är 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

Enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Garage och carportar ska ha ett avstånd om minst 6 meter mellan angöringssidan och gatan. Garage och carportar som sammanbyggs med bostadshuset ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och minst 6 meter från gata. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.

Utfart får inte anordnas där terrängen är kuperad eller där gatans kurvdragning medför begränsade siktförhållanden.

Planen säkerställer att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats med bullerskyddad ljudmiljö. Se vidare avsnittet Hälsa och säkerhet/Buller.



Bild 10 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet. White Arkitekter.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger delvis inom och delvis strax utanför södra delen av riksintresse för kulturmiljövården C37 Rasbo-Funbo, samt inom ett kommunalt kulturmiljöområde U26 Funbo.

Riksintresseområdet Rasbo-Funbo utgör ett odlingslandskap med kontinuitet från bronsåldern till idag. Området är rikt på fornlämningar, bland annat gravfält, fornborgar, runstenar och storhögar, som visar hur bebyggelse, markanvändning och kommunikation utvecklats över tid. I området finns även värdefulla herrgårdsmiljöer med byggnader och landskap som speglar traktens kulturhistoriska utveckling.

Det kommunala kulturmiljöområdet omfattar centrala Funbo socken, ett öppet odlingslandskap med skogsklädda höjder där byar och fornlämningar är koncentrerade. Området har en lång historia med lämningar från brons- och järnåldern, bland annat stensättningar, gravfält, fornborgar och runstenar. Många av byarna har sitt ursprung i yngre järnåldern. Funbo kyrka är en välbevarad medeltida kyrka, och inom området finns även två större herrgårdar med historiska rötter i medeltiden respektive 1600-talet.

En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts för planområdet (Stensättningar i Åby, Upplandsmuseet 2023). Den berörda marken består av en skogbevuxen höjd och en mindre del före detta åkermark i den västra delen.

Inom planområdet finns två fornlämningar (L1943:5244 och L1943:5264) i form av stensättningar.

Strax öster om planområdet finns två fornlämningar (stensättningar, L1943:4683 och L1943:4682). Söder om planområdet finns två grupper med stensättningar (närmast planområdet finns fornlämningarna L1943:5184 och L1943:5185).

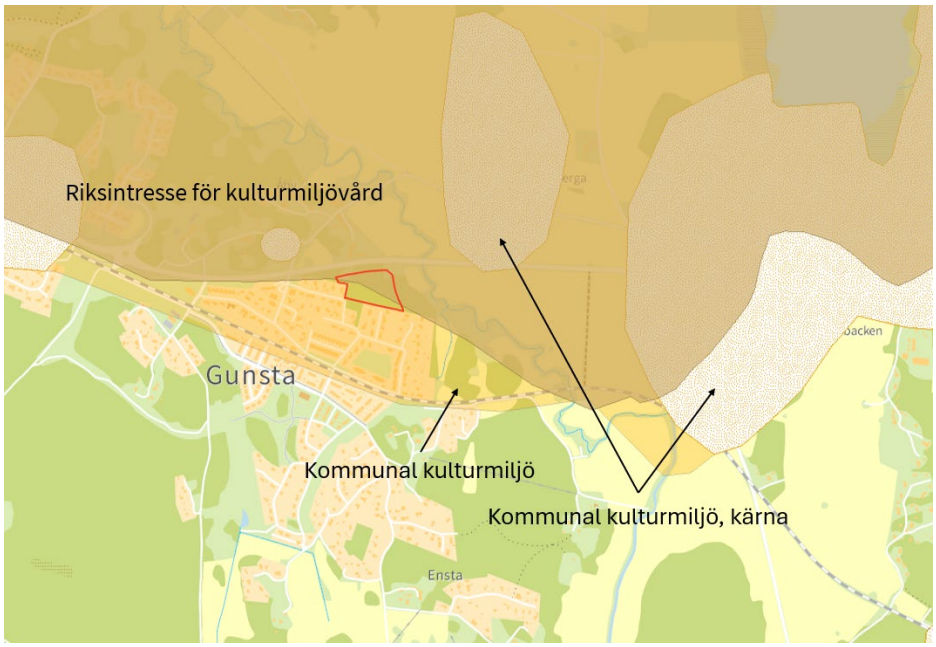


Bild 11 Karta som visar riksintresse för kulturmiljövården (ljusbrun färg), kommunalt utpekat kulturmiljöområde (ljusgul färg) och kulturmiljökärnor (vit färg). Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 12 Fornlämningar inom och utanför planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

Förändringar

Detaljplanen reglerar att bebyggelsen är väl anpassad till den omgivande kulturmiljön och riksintressets värden. Kraven på träfasader, tegelröda sadeltak och väl integrerade tekniska installationer bidrar till att bebyggelsen samspelar med den lokala bebyggelsekaraktären och det omgivande landskapet. Den visuella påverkan på det omgivande landskapet och riksintresset begränsas även genom att bebyggelsen till stor del kommer att omges av vegetation (*Park eller plantering* i detaljplan för Gunsta samhälle, 03–76:203).

Fornlämningen centralt i planområdet (L1943:5244) planläggs som kvartersmark. Fornlämningen (L1943:5264) i södra delen av planområdet planläggs som naturmark. Fornlämningen på kvartersmark ligger på en liten höjd alldeles vid gränsen mellan två nya bostadsfastigheter. På grund av fornlämningens läge är bedömningen att den eventuellt kan sparas. Fornlämningen inom naturmark påverkas inte av exploateringen.

De två fornlämningarna öster om planområdet (L1943:4683 och L1943:4682) bör kunna ligga kvar även om den nya bebyggelsen kan hamna inom 50 meter från fornlämningarna. De två fornlämningarna söder om planområdet (L1943:5184 och L1943:5185) ligger på en annan fastighet intill planområdet och befinner sig redan inom 50 meter från befintlig bebyggelse och väg. Planförslaget innebär att ytterligare bebyggelse och väg kan tillkomma inom 50 meter från de fornlämningarna.

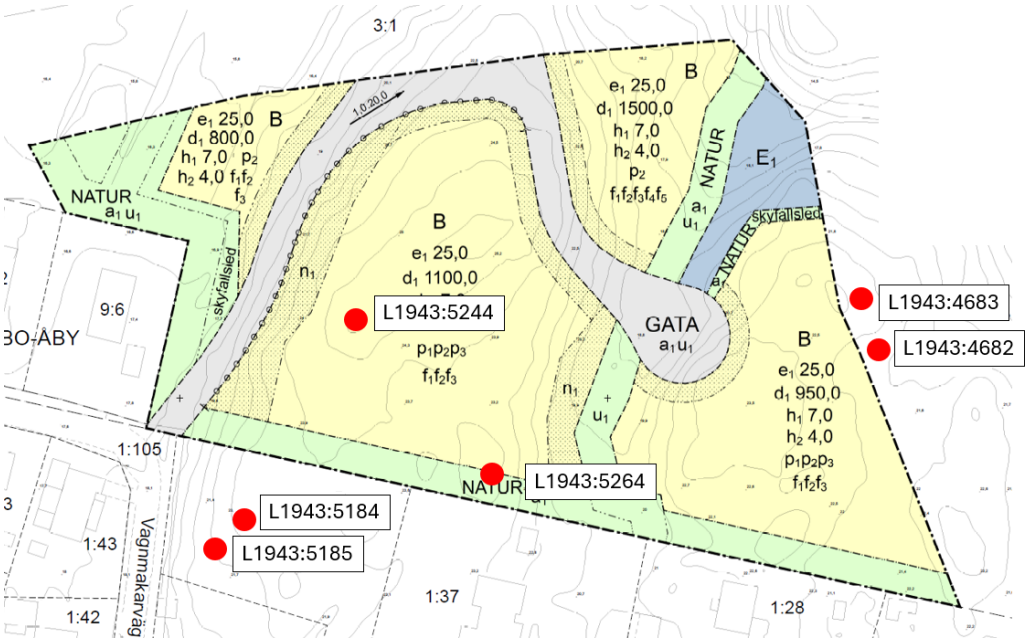


Bild 13 Plankarta som visar fornlämningar inom och utanför planområdet.

Naturmiljö

Förutsättningar

Gunsta omges av ett varierat natur- och kulturlandskap med skogar, odlingsmarker, sjöar och mindre våtmarker. Området präglas av närheten till större sammanhängande naturområden som erbjuder goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Naturmiljöerna används för promenader, löpning, cykling och naturupplevelser och utgör samtidigt viktiga livsmiljöer för växter och djur. Närheten till naturen är en av Gunstas främsta kvaliteter och bidrar till områdets attraktionskraft som boendemiljö.

Planområdet utgör en del av ett kuperat skogsområde som huvudsakligen domineras av barrskog.

En naturvärdesinventering har tagits fram (*Naturvärdesinventering, Ecogain*). I utredningen ingår också en förenklad fågelinventering genomförts vid två tillfällen för att få med så många häckande fågelarter som möjligt.

I stort sett hela planområdet täcks av naturvärdesobjekt av antingen klass 3 (påtagligt naturvärde) eller klass 4 (visst naturvärde). De två naturtyper som är identifierade som naturvärdesobjekt är igenväxningsmark och tidigare trädklädd betesmark med flera tallar som är omkring 200 år gamla och enstaka tallar som är omkring 250 år gamla. Det är en hög trädålder för tall i Uppsalatrakten. Hävden som skapat naturvärdena har sedan länge upphört och växter som inte är hävdgynnade eller hävdberoende har etablerat sig. Inom området finns enstaka fridlysta växtarter. Enstaka rödlistade fåglar har också noterats.

Eftersom igenväxningen är relativt långt gången är restaureringspotentialen med avseende på att återskapa artrika ängs- och betesmarker låg.

Den viktigaste hänsynsåtgärden inom området är därför att begränsa påverkan på natur med ett påtagligt naturvärde (klass 3) främst genom att undvika skada på viktiga

biologiska strukturer såsom gamla träd, uppvuxna askar och skogsbryn. Särskilt viktigt är att så långt det är möjligt begränsa påverkan på tallarna som är över 200 år gamla.

Genom att etablera ny bebyggelse från söder kan skogsbrynet som i norr mot väg 282 och mot öppen jordbruksmark sparas, vilket är av värde för arter som behöver skyddade eller soliga miljöer, samt arter som använder brynmiljöer för att förflytta sig mellan olika livsmiljöer.

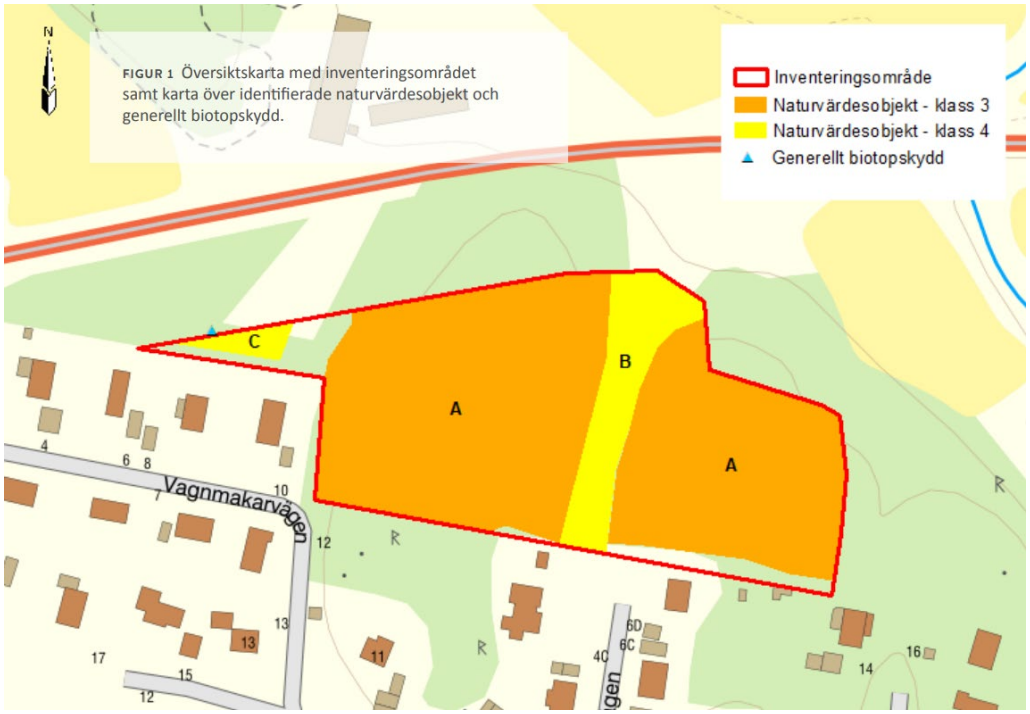


Bild 14 Karta över det inventerade området med naturvärdesobjekt i klass 3 (orange), naturvärdesobjekt i klass 4 (gul) samt objekt som omfattas av generellt biotopskydd (blå triangel).

En inmätning av tallar med en stamdiameter på 40 centimeter och större har genomförts inom planområdet. Inmätningen visar att det finns en relativt jämn spridning av gamla tallar inom området.

Det har noterats 11 fågelarter inom området. Tre av dessa fågelarter är prioriterade; spillkråka, kråka och björktrast. Inga fynd av fåglar inom området finns rapporterade i Artportalen de senaste 10 åren.

Enligt kommunens webbkarta finns några diken som berör planområdets nordvästra del (bild 14). Dikena är belägna inom skogsmark och har inte identifierats på eller i anslutning till jordbruksmark. Mot denna bakgrund bedöms dikena inte omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. miljöbalken och förordningen om områdesskydd.

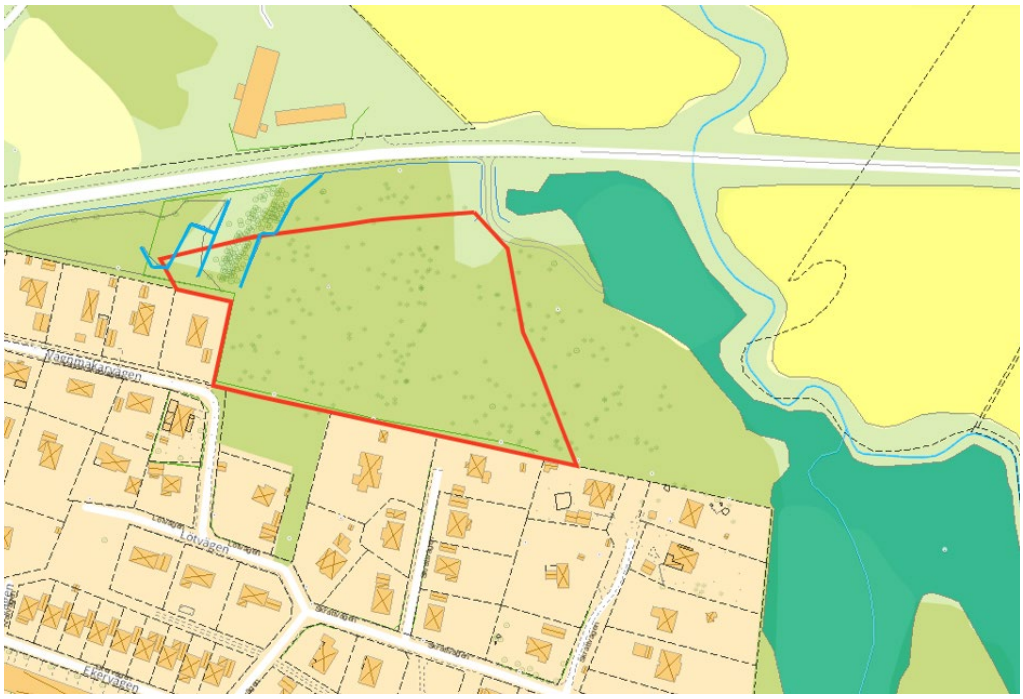


Bild 15 Karta som visar diken inom planområdet (blå markering) samt Jordbruksverkets inventerade jordbruksmark (gul markering) och ängs- och betesmark (mörkgrön markering). Planområdet är markerat med röd linje.

I samband med naturvärdesinventeringen påträffades två skyddade arter, blåsippa och gullviva. Blåsippa växer samlat i områdets södra del och gullviva växer i inventeringsområdets sydvästra del.

Förändringar

Stora delar av skogsmarken inom planområdet kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Området ska samtidigt även fortsättningsvis präglas av närheten till naturen och den kuperade terrängen, vilka utgör viktiga kvaliteter och bidrar till områdets karaktär.

Marken närmast den befintliga bebyggelsen i väster och söder planläggs som naturmark. Naturmarken i söder fungerar som en buffert mellan den nya och den befintliga bebyggelsen samt möjliggör en passage till jordbrukslandskapet i öster.

I planområdets östra del finns en sänka som sträcker sig i nord-sydlig riktning och som planläggs som naturmark. Sänkan bildar ett allmänt tillgängligt grönstråk som skapar samband mellan naturmarken i söder och skogsmarken norr om planområdet.

Inom planområdets västra och centrala delar, som präglas av kuperad terräng och innehåller omkring femton äldre tallar, regleras att marken inte får förses med byggnadsverk. För att bevara områdets naturkaraktär får tallar med en stamdiameter på över 40 centimeter, mätt 1,3 meter över marken, endast fällas om de är sjuka eller utgör en fara för säkerheten.

I planområdets nordvästra del finns diken inom områden som planläggs som naturmark respektive kvartersmark för bostäder. En stor del av naturmarken sammanfaller med befintliga markreservat för underjordiska ledningar. De diken som ligger inom naturmark bedöms därför kunna bevaras i befintligt läge. Det dike som ligger inom kvartersmark bedöms däremot behöva flyttas för att möjliggöra den planerade bebyggelsen.

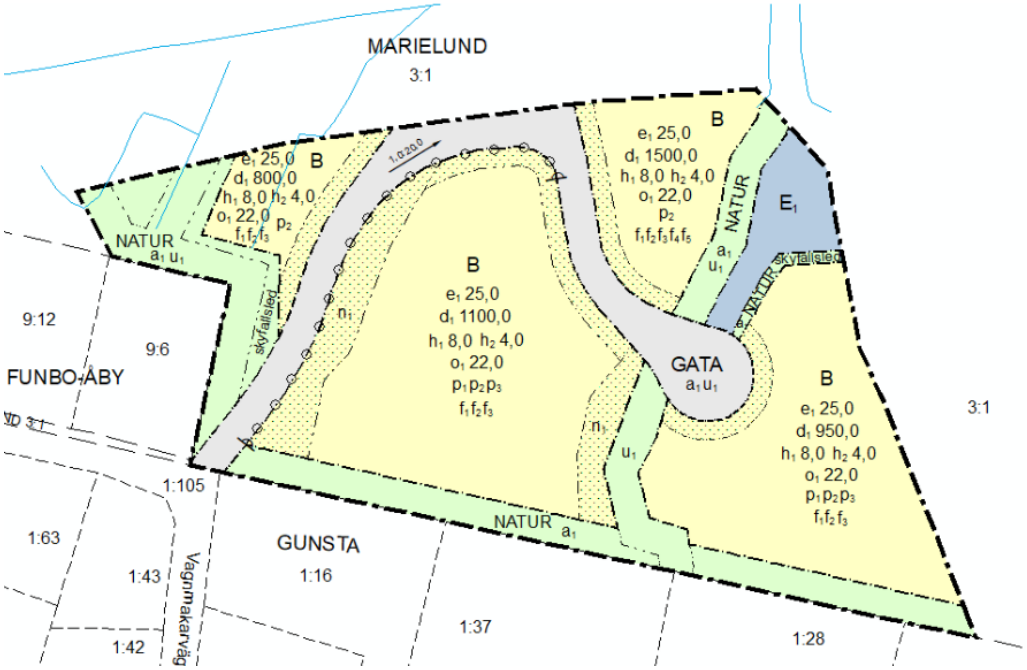


Bild 16 Plankarta som visar lägen för diken (blå linjer).

Naturvärdesobjekt

Naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde (klass 3, områden A) kommer till stor del att tas i anspråk, eftersom de är belägna inom områden som planläggs för bostadsbebyggelse och gata. Naturvärdesobjekten med visst naturvärde (klass 4, områden B) i den centrala och västra delen av planområdet bedöms däremot kunna bevaras helt eller till övervägande del genom att marken planläggs som natur.

Skyddade arter

Blåsippa och gullviva

Blåsippor planläggs som naturmark och bedöms därmed inte påverkas av exploateringen. Gullvivor bedöms påverkas av exploateringen. Gullvivorna bör kunna flyttas inom planområdet och en ny växtplats behöver identifieras för att blommorna även fortsättningsvis kunna växa i området. Dess status bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Se avsnittet Genomförandefrågor/Skydds- och försiktighetsåtgärder.

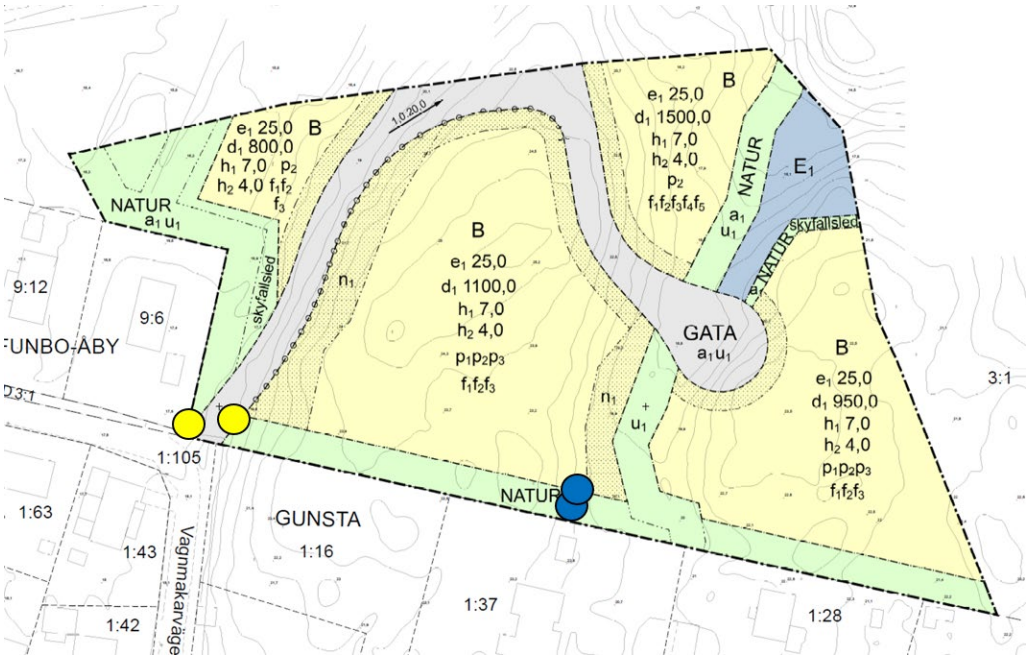


Bild 17 Plankarta som visar förekomsten av blåsippa (blå markering) och gullviva (gul markering).

Prioriterade fågelarter

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på fågelfaunan. Bedömningen grundas på att exploateringen omfattar ett begränsat antal bostäder och att delar av den befintliga skogsmarken bevaras. De kvarvarande naturmiljöerna bedöms även fortsättningsvis kunna fungera som födosöks-, skydds- och häckningsmiljöer för områdets fågelarter. Trädgårdsmiljöer inom de nya bostadsfastigheterna kan dessutom skapa kompletterande livsmiljöer för vissa arter.

För att undvika påverkan på häckande fåglar ska avverkning inte utföras under perioden 1 april till 10 augusti. Åtgärden minskar risken för störningar under häcknings- och uppfödningsperioden samt för att fåglar och bon skadas. Se avsnittet Genomförandefrågor/Skadeförebyggande åtgärder.

Skyddade områden

Dagvatten från planområdet ska omhändertas genom rening och fördröjning inom planområdet innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Åtgärden innebär att tillflödet till Sävjaåns Natura 2000-område inte ökar till följd av planens genomförande. Planen bedöms därför inte medföra någon risk för betydande påverkan på Natura 2000-områdets bevarandevärden.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken. Strandskyddsområdet för Lillån uppgår till 100 meter.

Planområdet är lokaliserat utanför strandskyddsområdet för Lillån och berörs därmed inte av strandskyddsbestämmelserna. Inom strandskyddet finns förbud mot vissa

åtgärder, såsom ny bebyggelse och anläggningar som kan begränsa allmänhetens tillgång till strandområdet eller påverka växt- och djurlivet negativt.

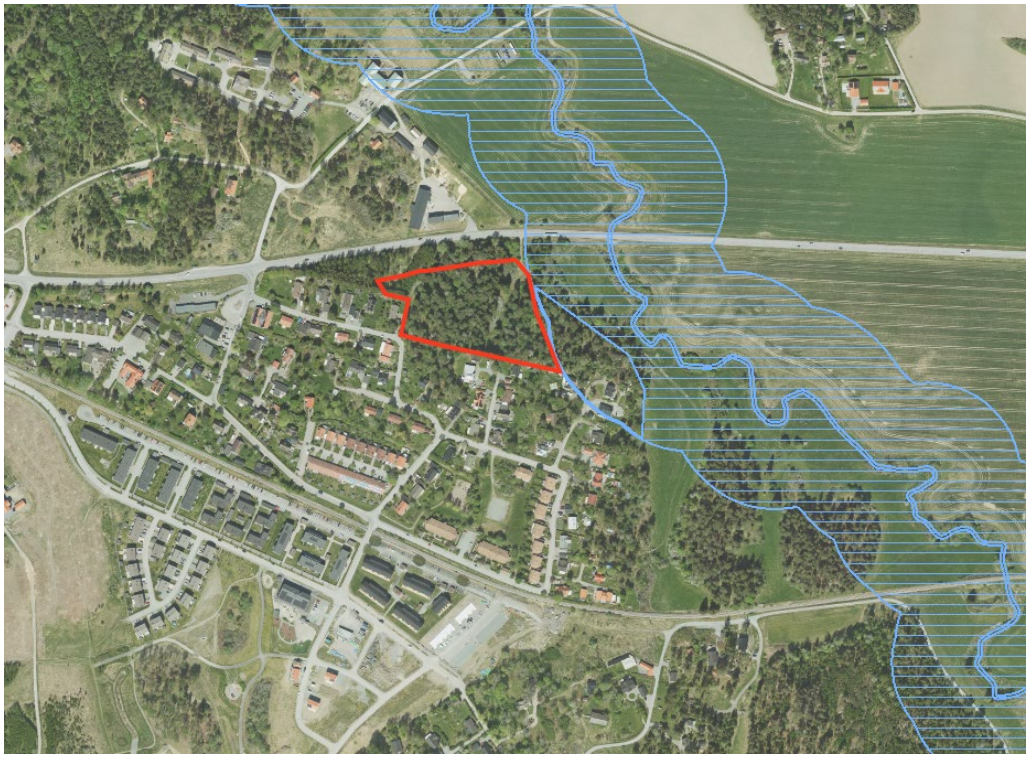


Bild 18 Karta som redovisar planområdets läge i förhållande till strandskyddsområdet längs Lillån.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Gunstas vägnät omfattar statliga, kommunala och enskilda vägar. Det övergripande vägnätet utgörs främst av Almungevägen (väg 282) och väg 656, som förvaltas av Trafikverket. Planområdet är beläget söder om Almungevägen (väg 282). För bebyggelse inom 30 meter från vägen gäller utökad tillståndsplikt. Planområdet ligger utanför detta område.

Planområdet nås via Vagnmakarvägen, som ansluter till Gunsta villaväg och vidare till väg 282. Korsningen mellan väg 282 och Gunsta villaväg utgör den huvudsakliga infarten till Gunsta. Väg 282 fungerar som huvudväg, medan Gunsta villaväg fördelar trafiken vidare till det lokala gatunätet, däribland Vagnmakarvägen som utgör planområdets anslutning.

Korsningen mellan väg 282 och Gunsta villaväg används dagligen av boende, servicefordon, kollektivtrafik samt gående och cyklister som passerar eller ansluter till väg 282. Den har därför stor betydelse för tillgängligheten och framkomligheten till och från Gunsta.

Bilden nedan visar planområdets läge i förhållande till vägnätet i Gunsta. Planområdet angränsar till områden med enskilda vägar.

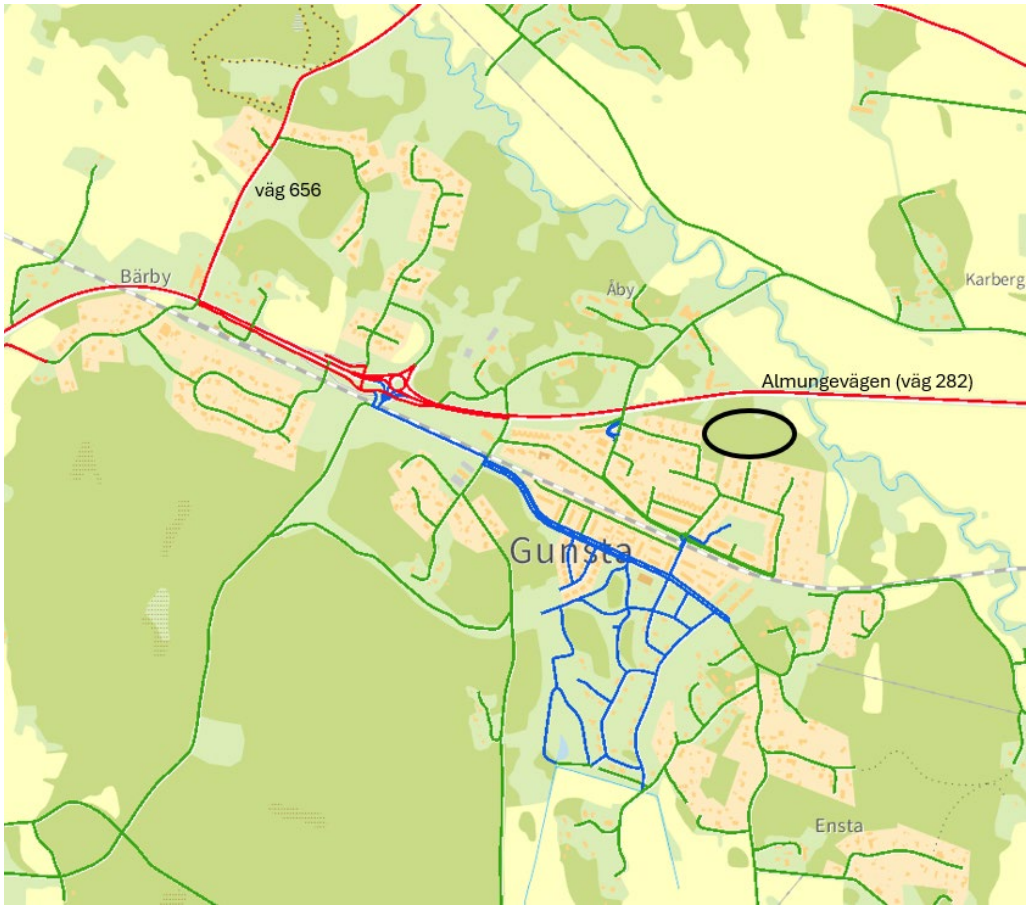


Bild 19 Karta över vägnätet i Gunsta. Statliga vägar (väg 282 och väg 656) redovisas i rött, kommunala vägar i blått och enskilda vägar i grönt.

Gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik

Från planområdet finns goda möjligheter att ta sig till centrala Uppsala till fots eller med cykel. Resan sker via Almungevägen och vidare genom det lokala vägnätet, där delar av sträckan utgörs av separerade gång- och cykelvägar. Det innebär att ett brett utbud av service, handel, utbildning och rekreationsmöjligheter kan nås inom cirka 30 minuters cykling.

Planområdet ligger cirka 600 meter från närmaste gång- och cykelväg som leder mot centrala Uppsala. Fram till denna anslutning sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik med motorfordon (se bild 18). Området har ingen direkt anslutning till regionala cykelstråk eller kommunens huvudcykelnät, men centrala Uppsala kan nås via en kombination av blandtrafik och separerade gång- och cykelvägar.

Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av två busslinjer med Uppsala centralstation som målpunkt. Den ena linjen trafikeras under större delen av dygnet och har en turtäthet om cirka 15 minuter under högtrafik.

Den andra linjen har ett begränsat antal avgångar per dag. Strax söder om hållplatsen för den allmänna kollektivtrafiken finns även en hållplats för skolskjuts.

Cirka 300 meter från planområdet passerar museijärnvägen Lennakatten. Järnvägen trafikeras av ång- och dieseltåg mellan Uppsala och Faringe och körs under perioden maj till september med ett begränsat antal turer per dag.



Bild 20 Översiktskarta över Uppsala som visar olika typer av cykelvägar. Den röda ringen markerar planområdets ungefärliga läge. Sweco.

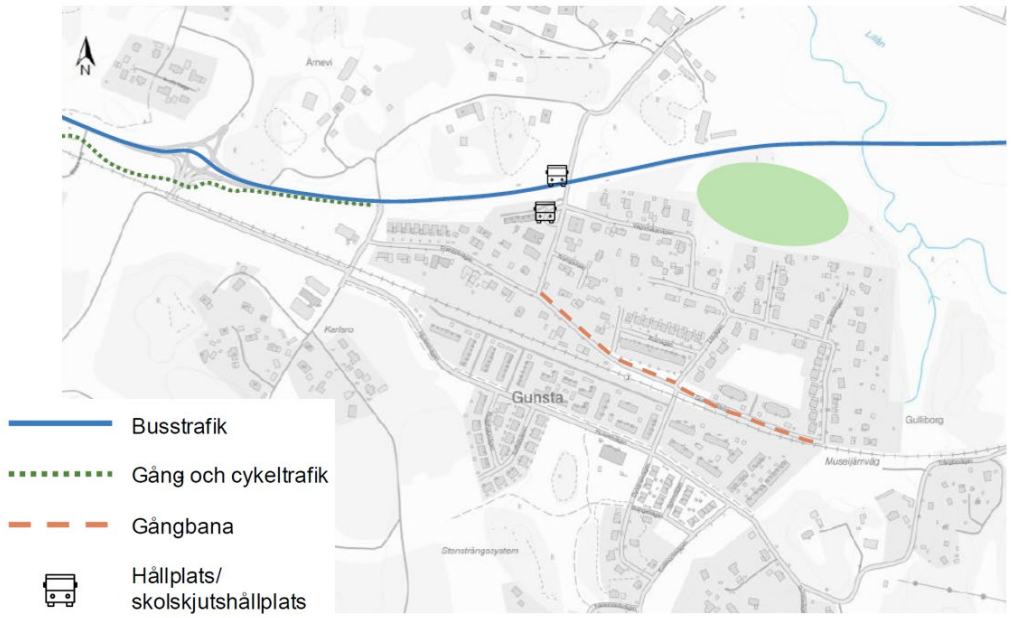


Bild 21 Karta som visar planområdets läge i förhållande till omgivande gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Sweco.

Förändringar

Gatunät och utformning

En trafikutredning har tagits fram (Trafikutredning, Sweco). Trafikutredningen baseras på en exploatering om totalt nio bostäder. Beräkning har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg.

Planområdet beräknas generera cirka 70 bilresor per dygn. I beräkningen ingår inte spontana besök eller nyttotrafik, såsom godstransporter. Om varje hushåll antas ha en leverans och ett besök per dag motsvarar detta totalt cirka 90 bilresor per dygn.

Under förutsättning att 15 procent av det totala antalet genererade resor antas inträffa under rusningsperioden på förmiddagen eller eftermiddagen (maxtimme), skulle detta resultera i cirka 13 bilresor under maxtimmen.

Antalet bilresor motsvarar inte nödvändigtvis antalet fordon, eftersom flera personer kan resa i samma bil. För att inte underskatta trafikflödet har det dock antagits att varje bilresa motsvarar en fordonsrörelse. Med ett tillskott på cirka 13 fordon per timme under maxtimmen, vilket är en låg trafikökning, och utan förväntade fördröjningar på väg 282 bedöms framkomligheten till och från bostadsområdet vara god. Trafiken från planområdet bedöms inte påverka framkomligheten på väg 282, Gunsta villaväg och Vagnmakarvägen i någon betydande grad.

Det senaste året då Trafikverket mätte årsmedelsdygns trafik (ÅDT) på väg 282 var 2021. Då uppmättes en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 7 063 fordon per dygn. De uppmätta trafikflödena visar på en relativt låg nivå under förmiddagens maxtimme och att belastningen på sträckan är begränsad i förhållande till vägens kapacitet.

Med utgångspunkt i Trafikverkets trafikmätningar och den beräknade trafikalstringen bedömer Sweco att någon separat kapacitetsanalys inte behöver genomföras. Trafikflödet vid anslutningen mot Gunsta villaväg bedöms som långt under de nivåer då kapaciteten i korsningen bör kontrolleras, enligt Trafikverkets riktlinjer från *Vägutformning - val av standard* (Trafikverket, 2024:149).

Planområdet nås från väg 282 via Gunsta villaväg och vidare via Vagnmakarvägen. Gatorna inom planområdet förväntas huvudsakligen trafikeras av målpunktstrafik i form av boende, besökare samt trafik kopplad till avfallshämtning och leveranser.

Den nya gatan utformas som en slingrande återvändsgata med vändplan. Gatan får en total bredd på 8 meter och dimensioneras för dubbelriktad trafik. Av bredden utgör 5,5 meter körbana, medan resterande yta består av stödremsor på vardera sidan. Stödremsorna är inte avsedda för ordinarie trafik utan ger utrymme för möten mellan fordon, snöupplag, avvattning och skydd av vägkanterna. Gatan utformas för blandtrafik mellan bilister, cyklister och gående.

Planen säkerställer god tillgänglighet genom att gatans lutning inte överstiger 5 procent.

Vändplanen föreslås få en diameter på cirka 21 meter. Det innebär att en vanlig sopbil kan vända utan att behöva backa. Större fordon, exempelvis räddningstjänstens fordon, kan i vissa fall behöva backa vid vändning. En körspårsanalys har genomförts för en 12 meter lång lastbil, som visar att vändning då kräver backning. Ur säkerhetssynpunkt är det viktigaste att vägen in till området är framkomlig.

Längs en sträcka på gatans östra sida regleras inom kvartersmark att utfart inte får anordnas där terrängen är kuperad och gatans kurvdragning begränsar sikten.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik på den nya gatan, på samma sätt som i det befintliga gatunätet fram till gång- och cykelvägen längs väg 282.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna tillgodoses inom kvartersmark. Detaljplanen säkerställer att tillräckliga ytor finns för att anordna parkering inom respektive fastighet.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Byggnadsverk ska även uppfylla de tekniska egenskapskrav som är väsentliga för tillgänglighet och användbarhet för dessa personer. Frågan om tillgänglighet prövas i samband med bygglov och vid det tekniska samrådet.

Området är kuperat och den nya gatan utformas så att gällande krav på tillgänglighet kan uppfyllas.

Angöringsplatser och entréer ska vara fullt tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marknivåerna kan därför behöva anpassas i större utsträckning vid dessa platser.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar och barnperspektivet

Detaljplanen skapar förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö samt möjliggör ett mindre tillskott av enbostadshus i Gunsta.

Gunsta är ett bostadsområde som huvudsakligen består av enbostadshus i form av villor, parhus och radhus. Villorna upplåts främst med äganderätt, men det finns även bostadsrätter och hyresrätter i form av lägenheter samt rad- och parhus.

Cirka 200 meter från planområdet finns en park med lekplats. Vägen dit går via mindre villagator med blandtrafik.

Den närmaste skolan, Funbo skola, ligger cirka 1,5 kilometer nordost om planområdet, på norra sidan av väg 282. Området trafikeras av skolbuss. Det finns även två förskolor i planområdets direkta närhet.

I södra Gunsta pågår en omfattande utbyggnad i flera etapper, både söder och väster om planområdet. Utbyggnaden omfattar bostäder med olika upplåtelseformer samt samhällsservice i form av skola och idrottshall.

Klimatfrågor

Kommunens miljö- och klimatprogram, som beslutades av kommunfullmäktige 2022, anger målet att kommunen ska vara klimatneutral år 2030. Det innebär bland annat att de totala årliga växthusgasutsläppen inom kommunens geografiska område högst får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalenter år 2030.

Därefter ska utsläppen fortsätta att minska. Samtidigt ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika stort som utsläppen.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030, och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Genomförandet av detaljplanen innebär att i dag oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse. Träd kommer att behöva tas ned och delar av marken hårdgöras för att bland annat anlägga en infartsväg. Detta medför att kolinlagringen i mark och vegetation minskar.

Bebyggelsen och den nya infartsvägen ska anpassas till områdets topografi för att begränsa behovet av sprängning, schaktning och fyllning.

Kvartersmarken inom planområdet planläggs för bostadsändamål, vilket innebär att genomförandet av planen leder till ökade utsläpp av växthusgaser. Klimatpåverkan begränsas dock delvis genom att delar av området planläggs som naturmark. Byggrätterna inom kvartersmarken begränsas också, vilket skapar förutsättningar för gröna bostadsgårdar med vegetation som kan bidra till ökad kolinlagring.

Planförslaget har i stor utsträckning anpassats till befintliga marknivåer för att minska behovet av schaktning, fyllning och massförflyttning. Detta bidrar till att begränsa exploateringens klimatpåverkan, även om vissa lokala markanpassningar kommer att vara nödvändiga.

Transport

Detaljplanen innebär ett mindre tillskott av bostäder i Gunsta. Områdets lokalisering ger goda förutsättningar för hållbara resor, bland annat genom närheten till kollektivtrafik på de omkringliggande gatorna.

Mark och geoteknik

Planområdet består i dag huvudsakligen av skogsmark med inslag av öppna ytor. Terrängen är kuperad med flera partier av berg i dagen samt förekomst av sten och block.

Grundvatten har inte påträffats inom cirka 2,5 meter under markytan vid de undersökningar som har utförts. En geoteknisk utredning visar att byggnader kan grundläggas på morän eller berg efter att organisk jord, fyllnadsmassor och eventuella finkorniga jordlager har schaktats bort. Grundläggningen ska utföras radonsäkert.

Någon risk för ras eller skred bedöms inte föreligga inom området, eftersom marken huvudsakligen består av friktionsjord och berg.

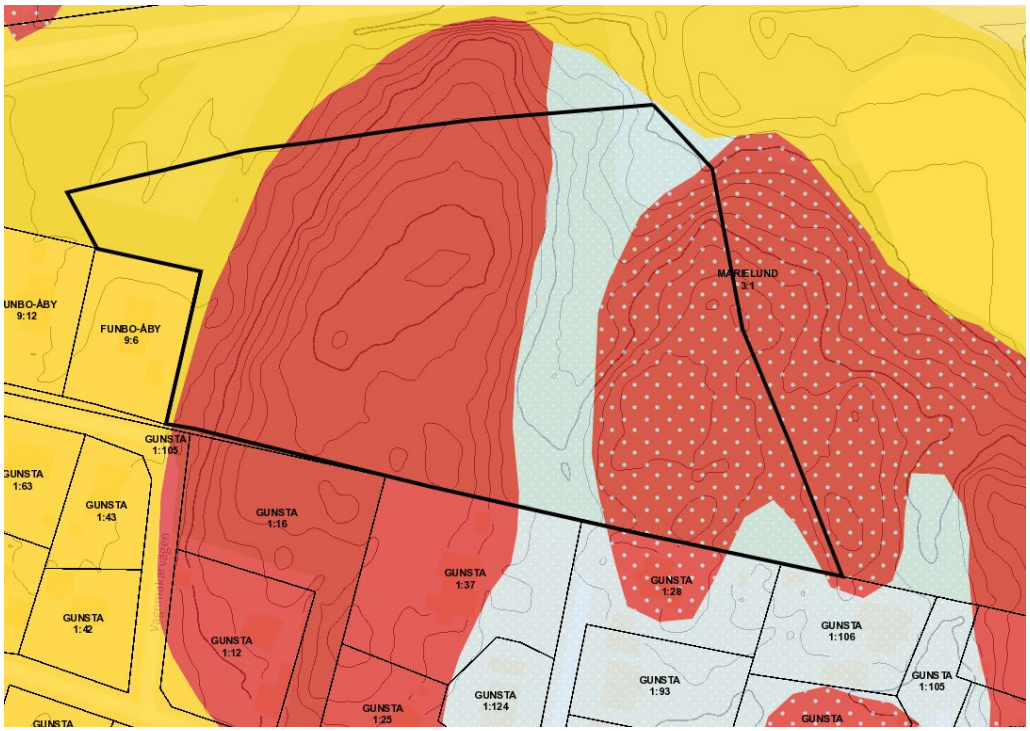


Bild 22 Jordartskarta över planområdet. Planområdet är markerat med svart linje. Röd färg visar urberg (prickar anger ett tunt eller osammanhängande jordtäcke), blå färg visar sandig morän och gul färg visar lera.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till recipienten Sävjaån Funbosjön–Spångtorp. För vattenförekomsten gäller miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Vid den senaste statusklassningen har vattenförekomsten Sävjaån Funbosjön-Spångtorp klassificerats till måttlig ekologisk status. Bedömningen grundas på att en eller flera ekologiska kvalitetsfaktorer, bland annat övergödning, konnektivitet och morfologiskt tillstånd, inte uppnår god status. För vattenförekomsten gäller miljökvalitetsnormen att god ekologisk status ska uppnås senast år 2027.

Vattenförekomsten har klassificerats till ej god kemisk status. Bedömningen grundas på nationella bedömningar av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE), vilka överskrider gällande gränsvärden i Sveriges ytvattenförekomster. För övriga prioriterade ämnen har inga överskridanden identifierats. För vattenförekomsten gäller miljökvalitetsnormen att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås, med beaktande av de undantag som beslutats för vissa ämnen.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco i samband med planarbetet.

Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall AB, 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 10 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning (om fastigheten ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten) *eller* 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten).

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas och renas i en torrdamm som anläggs i planområdets nordöstra del. Dagvatten från vägar och övriga hårdgjorda ytor leds till anläggningen via ledningar och diken som följer områdets naturliga topografi.

På grund av områdets topografi kan den västligaste fastigheten inte anslutas till den gemensamma dagvattenanläggningen. Dagvatten från denna fastighet föreslås därför hanteras separat genom lokal fördröjning i ett underjordiskt magasin innan anslutning till befintlig kommunal dagvattenledning. Som alternativ kan den erforderliga fördröjningsvolymen tillskapas genom att den planerade torrdammen utökas för att även omhänderta dagvatten från den västra fastigheten.

Den västra delen av den planerade gatan kan av samma skäl inte avvattnas mot torrdammen. Dagvatten från denna del av vägen föreslås därför ledas till det befintliga kommunala dagvattennätet i Vagnmakarvägen.

Dagvattenledningarna och torrdammen föreslås anläggas inom allmän plats där Uppsala Vatten är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Anläggningarna ska utformas så att skyfallsflöden inte belastar den allmänna dagvattenanläggningen. För drift och underhåll av torrdammen behöver tillgång till anläggningens utlopp säkerställas.

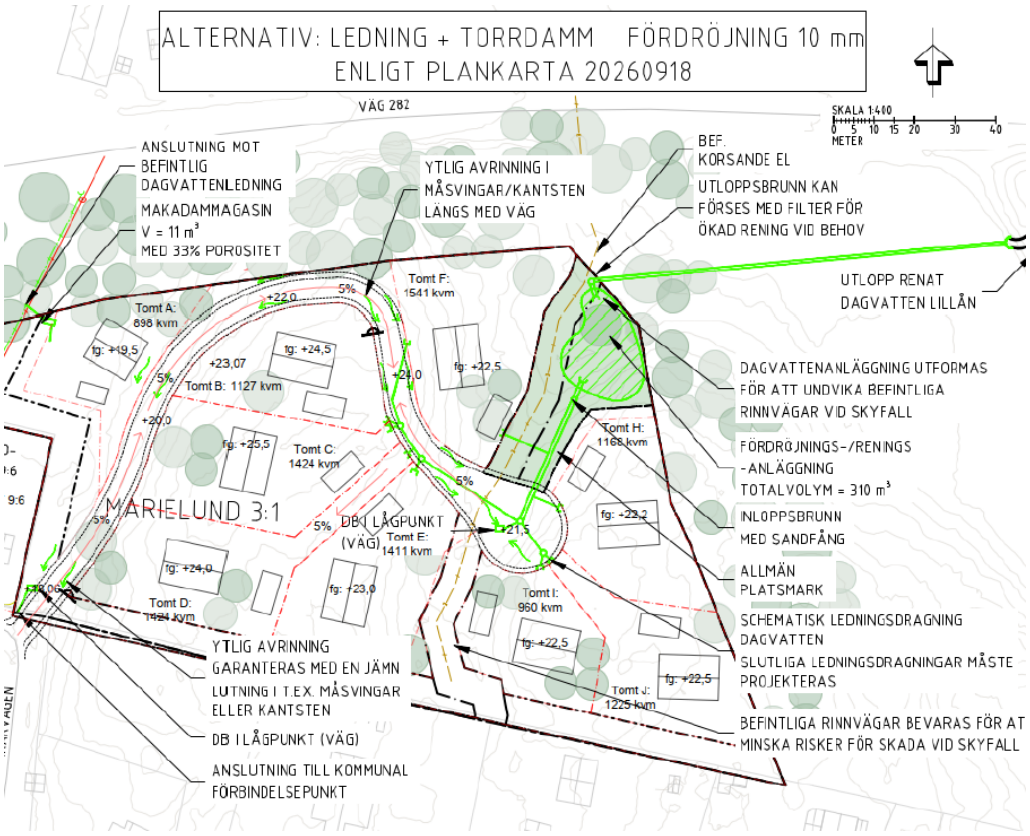


Bild 23 Förslag till principskiss för dagvattenhantering inom planområdet. Sweco.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Uppsala kommun och Uppsala Vatten har genom samarbetet MÅsen (Markanvändning åsen) tagit fram en känslighetskarta som visar grundvattnets känslighet inom tillrinningsområdena för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Enligt kartan ligger planområdet utanför tillrinningsområdena för Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Planområdet ligger däremot inom den yttre skyddszonen för Gunsta vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter för att skydda den kommunala grundvattentäkten. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas och följas vid planens genomförande.

Föreskrifterna omfattar bland annat krav på täta avloppsanläggningar och begränsningar av sådana verksamheter och åtgärder som kan påverka grundvattnets kvalitet. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid planens genomförande.

Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån

förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda MKN som ska följas.

Enligt Vatteninformationssystemet VISS har grundvattenförekomsten god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Påverkan på grundvattenförekomst

Halterna av de ämnen som har beräknats före och efter exploateringen har jämförts med de generella tröskelvärden som anges i SGU:s föreskrifter om kartläggning, riskbedömning och klassificering av grundvattnets status (SGU-FS 2023:1). Beräkningarna är konservativa eftersom eventuell utspädning i grundvattnet endast har beaktats i begränsad omfattning.

De beräknade halterna understiger de generella tröskelvärdena för samtliga ämnen utom bly. Efter rening beräknas blyhalten uppgå till cirka 9,5 µg/l, jämfört med tröskelvärdet 5,0 µg/l.

Grundvattenförekomsten Gunsta har i dag god kemisk status och god kvantitativ status. Det dagvatten som avleds från planområdet bedöms huvudsakligen innehålla föroreningar som är typiska för bostadsområden och annan bebyggd miljö. Markanvändningen bedöms därför inte innebära någon hög risk för påverkan på grundvattnet.

Utöver reningen i den planerade torrdammen förväntas ytterligare rening ske i diken och på kvartersmark. Föroreningarna kommer dessutom att spädas ut i grundvattnet.

Sammantaget bedöms den föreslagna dagvattenhanteringen inte medföra en sådan påverkan att grundvattenförekomstens miljökvalitetsnormer riskerar att inte följas. Planen bedöms inte heller försämra grundvattenförekomstens kemiska eller kvantitativa status eller försvåra möjligheterna att bibehålla god status.

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. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går 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 skyfallskarteringen finns det lågpunkter och sekundära avrinningsvägar inom och strax utanför planområdet. Inom planområdet finns endast ett fåtal naturliga avrinningsvägar och inga betydande problem med stående vatten. Höjdsättningen bör därför i möjligaste mån anpassas till befintliga markförhållanden, bevara naturliga rinnvägar och undvika att nya lågpunkter skapas.

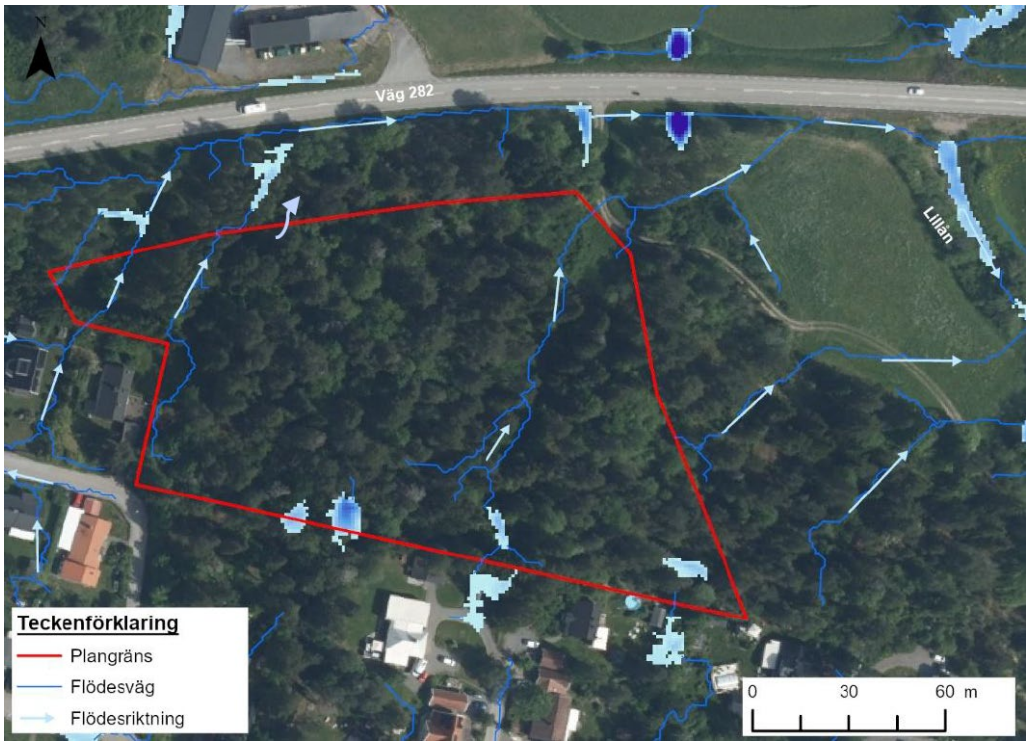


Bild 24 Karta som visar flödesvägar (blå), flödesriktningar (ljusblå pilar) och lågpunkter (ljusblå ytor) inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Sweco.

En väl genomtänkt höjdsättning är en viktig förutsättning för att minska risken för översvämningsskador på bebyggelsen. Byggnader bör därför placeras högre än angränsande vägar, gångstråk och grönytor. Om dagvattensystemets kapacitet överskrids vid kraftig nederbörd kan vatten då avledas ytligt bort från bebyggelsen. Sådana ytliga flödesvägar, så kallade sekundära avrinningsvägar, bör så långt som möjligt lokaliseras till naturliga lågstråk i terrängen.

För att säkerställa en robust hantering av skyfall bör lågpunkter och avrinningsstråk bevaras eller utformas så att dagvatten kan avledas på ett kontrollerat sätt vid kraftig nederbörd. Byggnader och entréer ska höjdsättas så att översvämning inte uppstår innan vattnet kan ledas vidare från området.



Bild 25 Karta som visar modellerade rinnvägar för ett 100-årsregn med illustrationsplan som underlag framtagen av White. Sweco.

För att hantera skyfallsflöden föreslås två skyfallsleder, en i den östra och en i den västra delen av planområdet. I den östra delen leds skyfallsvatten längs den planerade vägen och vidare via en skyfallsled förbi den planerade torrdammen. I den västra delen leds skyfallsvatten längs planområdets västra gräns till befintliga avrinningsvägar. För att säkerställa avledningen föreslås den anslutande vägsträckan höjdsättas så att vattnet leds mot skyfallsleden. Skyfallslederna dimensioneras för att avleda de beräknade flödena vid ett klimatkompenserat 100-årsregn och utformas för att minska risken för översvämning inom planområdet.

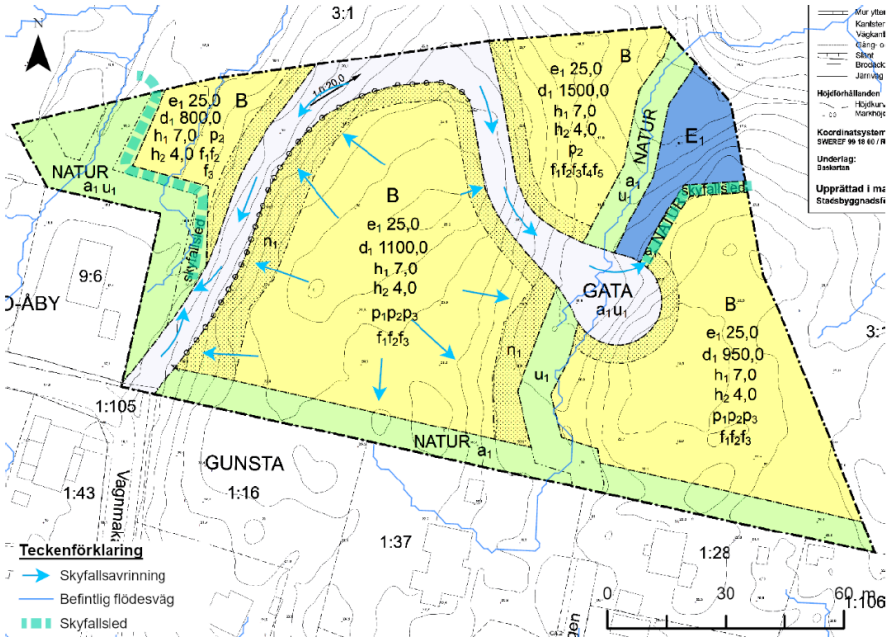


Bild 26 Principskiss för avledning av skyfall med plankartan som underlag. Bilden visar skyfallsavrinning (ljusblå pil), befintlig flödesväg (blå linje) och skyfallsled (turkos streckad linje). Sweco.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco. Utredningen visar att samtliga planerade bostäder uppfyller riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen. Några särskilda anpassningar av byggnader eller planlösningar med hänsyn till bullernivåerna vid fasad bedöms därför inte vara nödvändiga.

Riktvärdena för uteplatser, 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, uppfylls däremot inte för samtliga uteplatser utan åtgärder. Genom en bullerskärm längs planområdets norra gräns eller lokala bullerskydd vid vissa uteplatser kan samtliga bostäder ges tillgång till minst en uteplats som uppfyller riktvärdena.

För de byggrätter där riktvärdena för buller vid uteplatser inte uppnås säkerställer detaljplanen genom planbestämmelse att varje bostad har tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

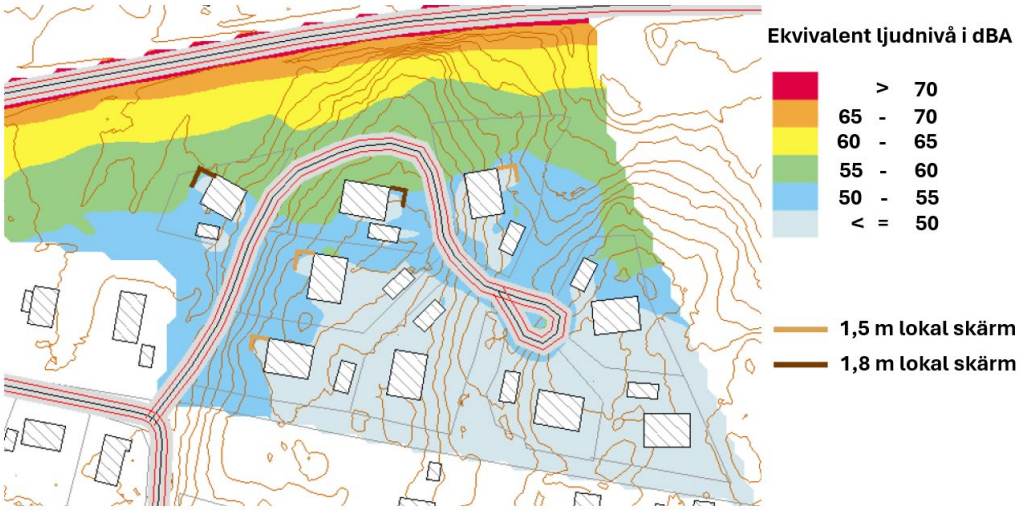


Bild 27 Karta som visar ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark samt lokala bullerskärmar vid uteplatser. Sweco.

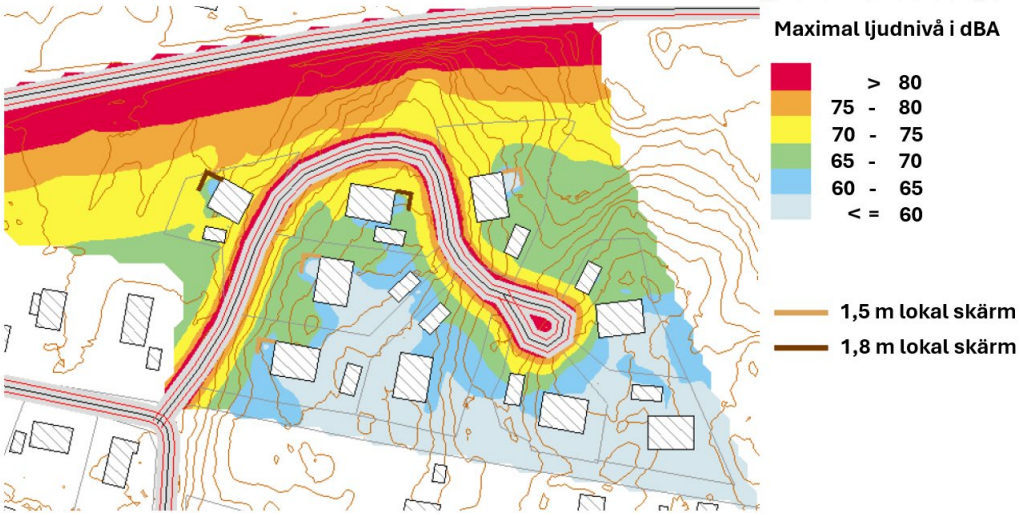


Bild 28 Karta som visar maximala ljudnivåer 1,5 meter över mark samt lokala bullerskärmar vid uteplatser. Sweco.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

Luftföroreningshalterna inom planområdet bedöms understiga gällande miljökvalitetsnormer.

Brand

Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende insatsmöjligheter, brandtekniska förutsättningar och riskbild. Inga synpunkter har framförts. Planförslaget bedöms därmed inte medföra behov av några särskilda åtgärder utöver gällande lagstiftning.

Den planerade gatan inom planområdet utformas för att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon. Samtliga planerade bostäder är tillgängliga från den planerade gatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp och dagvatten

Planområdet ligger i dag utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvattnet från området kommer att avledas till Kungsängsverket. För planerade dagvattenåtgärder hänvisas till avsnittet *Vattenmiljö*.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utökas så att det omfattar planområdet. När detaljplanen har fått laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Detaljplanen säkerställer en dagvattendamm (E-område), som ska rena och fördröja dagvatten inom planområdet. E-området omfattar även en serviceväg som förbinder den planerade gatan med dagvattendammen. Planen säkerställer även att nödvändiga ledningar kan förläggas inom gatumark och inom särskilt avsatta ledningsområden på naturmark (u-områden).

Dricksvatten

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s vattentjänstplan finns möjlighet att utöka verksamhetsområdet för att omfatta planområdet. Detaljplanen möjliggör därmed anslutning till den kommunala dricksvattenförsörjningen.

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Det innebär bland annat att avståndet (dragvägen) mellan avfallsutrymmet och hämtningsfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och fri från nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan att behöva backa.

Avfallshanteringen för enbostadshus sker vid respektive bostad i anslutning till gata.

Fastighetsnära insamling (FNI) är ett lagkrav från och med den 1 januari 2027. Det innebär att alla hushåll i Uppsala ska kunna få restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar hämtade vid eller i nära anslutning till fastighetsgränsen. Under 2025 inför Uppsala Vatten AB fastighetsnära insamling av förpackningar i två fyrfackskärl för villor, radhus, parhus och liknande bostäder.

Uppställningsplatsen behöver ha plats för två kärl. De rekommenderade måtten för uppställningsplatsen är:
Bredd: 1800 mm
Höjd: 1100 mm och med öppet lock 1800 mm
Djup: 1000 mm

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions försörjningsområde.

Inom och i anslutning till planområdet finns befintliga elledningar. En markförlagd mellanspänningskabel sträcker sig genom planområdet från Skråttvägen till väg 282. I den västra delen av planområdet finns även en markförlagd lågspänningsledning. Ledningarna skyddas genom u-områden i plankartan.

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen kan vissa ledningar behöva flyttas. Flytten utförs av ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

Det finns ledningar för tele och bredband inom och i direkt anslutning till planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

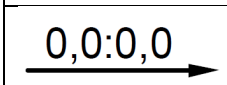
Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	*Gata* Den nya gatan utformas som en slingrande återvändsgata med vändplan. Gatan dimensioneras för dubbelriktad trafik och får en total bredd om 8 meter. Den utformas för blandtrafik mellan bilister, cyklister och gående och består av en 5,5 meter bred körbana med sidoutrymmen om 1,25 meter på vardera sidan. Vändplanen får en diameter om 21 meter, varav 18 meter utgör sveparea.
NATUR	*Natur* Områdena närmast den befintliga bebyggelsen i väster och söder samt en sänka i nord-sydlig riktning i den östra delen av planområdet planläggs som naturmark.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Bostäder	*Bostäder* Detaljplanens syfte är att möjliggöra nio bostäder i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Gunsta. Markanvändningen *Bostäder* avser områden för olika typer av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår även komplement till bostäder, såsom garage, förråd och andra tillhörande anläggningar.
E_1	*Dagvattendamm* Syftet är att säkerställa mark för en dagvattendamm som ska rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Området omfattar även en serviceväg som förbinder den planerade gatan med dagvattendammen.

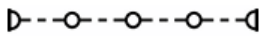
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a_1	*Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen* Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata och natur) samt att säkerställa en enhetlig förvaltning inom den del av Gunsta där enskilt huvudmannaskap råder. Vid enskilt huvudmannaskap ansvarar fastighetsägarna för att förvärva, bygga ut och förvalta de allmänna platserna.
u_1	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya och befintliga ledningar inom allmän platsmark.
skyfallsled	*Mark avsedd för att leda skyfallsvatten.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder för skyfall anläggs inom delar av planområdet. Åtgärden syftar till att minimera risken för översvämningar inom den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen.
	*Största lutning är angivet värde: angivet värde. (Pilen pekar uppåt)* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gatan utformas med god tillgänglighet genom att den får luta högst fem procent.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	*Marken får inte förses med byggnadsverk* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt område om 4,5 meter mot gatan. I två områden med kuperad terräng och äldre tallar regleras att marken inte får bebyggas eller förses med andra byggnadsverk. För dessa områden gäller bestämmelsen n_1.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
d_1 0,0	*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m^2* Bestämmelsen syftar till att reglera den minsta fastighetsstorleken för att säkerställa ändamålsenliga fastigheter. Fastighetsstorleken får variera mellan 800 och 1 500 kvadratmeter för att möjliggöra lämpliga fastighetsbildningar i ett område med kuperad terräng.
h_1 0,0	*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.* Med nockhöjd avses byggnadens högsta höjd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en bebyggelse som är anpassad till den omgivande bebyggelsen i Gunsta. Bestämmelsen medger en högsta nockhöjd om 8 meter, vilket motsvarar bebyggelse i en till två våningar.
h_2 0,0	*Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.* Syftet är att begränsa komplementbyggnaders nockhöjd till 4 meter för att säkerställa att de underordnar sig huvudbyggnaderna.
n_1	*Träd med en stamdiameter över 40 cm, 130 cm över marknivån, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.* Syftet är att bevara områdets naturkaraktär. Tallar med en stamdiameter över 40 centimeter, mätt 1,3 meter över marknivån, får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen tillämpas inom två områden med kuperad terräng och kombineras med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnadsverk.
p_1	*Enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att enbostadshus placeras med tillräckligt avstånd till angränsande bostadsfastigheter. Garage eller carport som byggs samman med bostadshuset omfattas av samma avståndskrav och ska därför placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Mot gata gäller ett minsta avstånd om 6 meter.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p_2	*Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata.* Bestämmelsen syftar till att skapa ett tillräckligt utrymme för en personbil att parkera framför garage eller carport.
p_3	*Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att komplementbyggnader placeras på ett lämpligt avstånd från angränsande bostadsfastigheter.
m_1	*Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.* Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en bullerskyddad uteplats kan uppföras för de bostadstomter som inte klarar riktvärdet för uteplats.
	*Utfartsförbud* Bestämmelsen syftar till att begränsa utfarter från bostadsområdet för att öka trafiksäkerheten inom området. Planen reglerar att utfart inte får anordnas där terrängen är kuperad och där gatans kurvdragning begränsar sikten.
O_1 0,0	*Minsta takvinkel är angivet värde i grader.* Syftet är att säkerställa en minsta takvinkel om 22 grader för att undvika alltför flacka sadeltak.
f_1	*Endast friliggande enbostadshus* Bestämmelsen syftar till att bevara och stärka områdets befintliga karaktär genom att endast medge friliggande enbostadshus. Därigenom säkerställs en småskalig och gles bebyggelsestruktur.
f_2	*Byggnad ska utformas med träfasad och tegelrött sadeltak. Tekniska installationer och andra tillägg ska vara väl integrerade i gestaltningen.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en sammanhållen bebyggelse som är väl anpassad till den omgivande kulturmiljön och de värden som motiverar riksintresset. Kraven på träfasader, tegelröda sadeltak och väl integrerade tekniska

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	installationer bidrar till att bebyggelsen harmonierar med den lokala bebyggelsekaraktären och det omgivande landskapet. Den visuella påverkan på landskapsbilden och riksintressets värden begränsas också genom att bebyggelsen till stor del omges av vegetation inom områden som i gällande detaljplan är planlagda som park och plantering.
f_3	*Fasader ska utformas med kulörer i jordfärger eller traditionell falu rödfärg.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en färgsättning som harmonierar med kulturmiljön och det omgivande landskapet samt begränsar bebyggelsens visuella påverkan inom det riksintressanta kulturmiljöområdet.
f_4	*Byggnad ska utföras med suterrängvåning.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen anpassas till områdets kuperade terräng. Genom att byggnader uppförs med suterrängvåning minskar behovet av schaktning och fyllning, vilket bidrar till att den naturliga topografin i stor utsträckning kan bevaras.
f_5	*Nockhöjd ska mätas från marknivå vid fasad mot gata.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en enhetlig höjdreglering inom ett område med kuperad terräng genom att nockhöjden mäts från marknivån vid fasaden mot gatan. Detta skapar likvärdiga förutsättningar för bebyggelsen trots variationer i marknivåerna.
e_1 0,0	*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.* Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens omfattning för att säkerställa en god boendemiljö. Den största tillåtna byggnadsarean är 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildningsåtgärder ska ombesörjas av fastighetsägaren och genomföras av lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Marielund 3:1. Lagfaren ägare och exploatör är en privatperson.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning, till exempel en gata, som flera fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom en delägarförvaltning eller en föreningsförvaltning (samfällighetsförening). Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat. Den följer med fastigheten vid försäljning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Planområdet berörs inte av några samfälligheter innan ny exploatering.

Planområdet får sin trafikförsörjning via Vagnmakarvägen som ligger utanför detaljplaneområdet. Vägen är en del av gemensamhetsanläggningen Gunsta Ga:2, som förvaltas av Gunsta samfällighetsförening. Se även *Huvudmannaskap*.

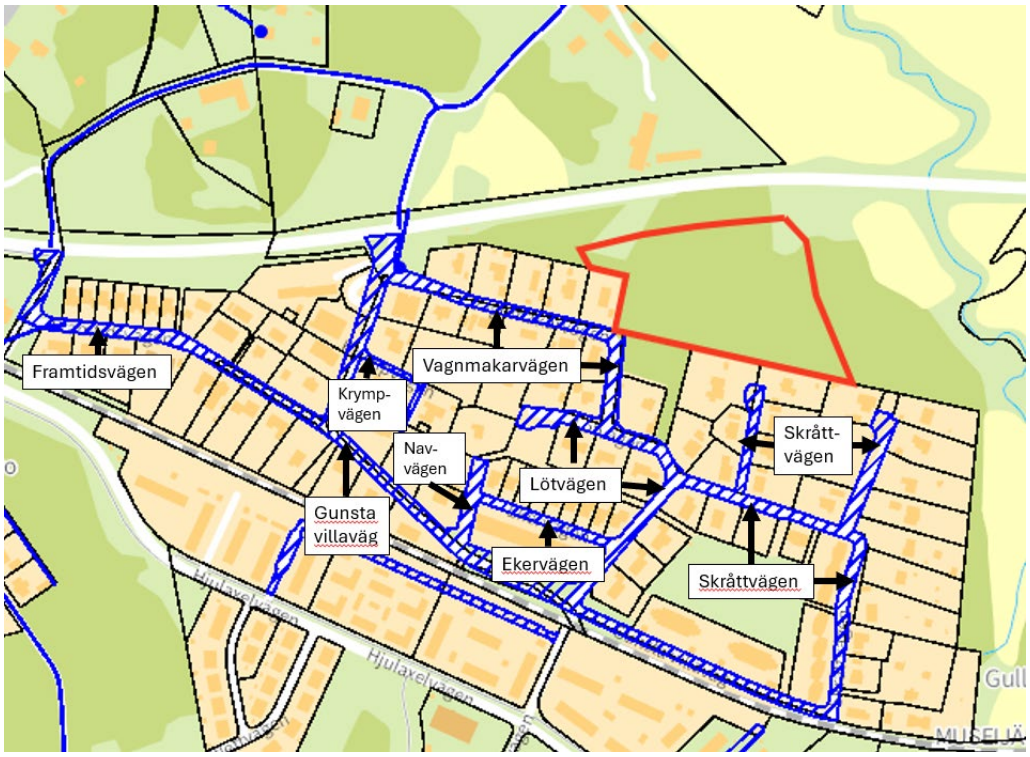


Bild 29 Karta över området som visar del av gemensamhetsanläggningen Gunsta Ga:2 (blåstreckad färg) och vägnamn. Planområdet är markerat med röd färg.

Servitut och rättigheter

Det finns avtalsservitut för starkströmsledning och nyttjanderättsavtal för teleledning inom planområdet. Inga övriga registrerade servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet.

Planområdet planeras ingå i Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningsrätt/er kommer att bildas för de vatten- och avloppsledningar som planeras försörja planområdet. Strandskyddsdispens kommer att krävas för den ledning som planeras inom strandskyddsområdet vid Lillån, öster om planområdet. Därutöver kan det krävas tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Sävjaån Funbosjön–Spångtorp.

Att områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen antas och får laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid en lantmäteriförrättning eller genom en skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelser avseende bildande av servitut/ledningsrätt/gemensamhetsanläggning med berörda fastighetsägare om så är nödvändigt. Exploatören ansvarar för att ansökan skicka in till Lantmäterimyndigheten.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag) eller båtnadsområden.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Detaljplanens genomförande medför att del av Marielund 3:1 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, både för allmän plats och för kvartersmark. Mark som planläggs med allmänt ändamål ska upplåtas för en eller flera gemensamhetsanläggningar.

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckning, omprövning och ansökan om att bilda servitut och gemensamhetsanläggningar ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören/fastighetsägare.

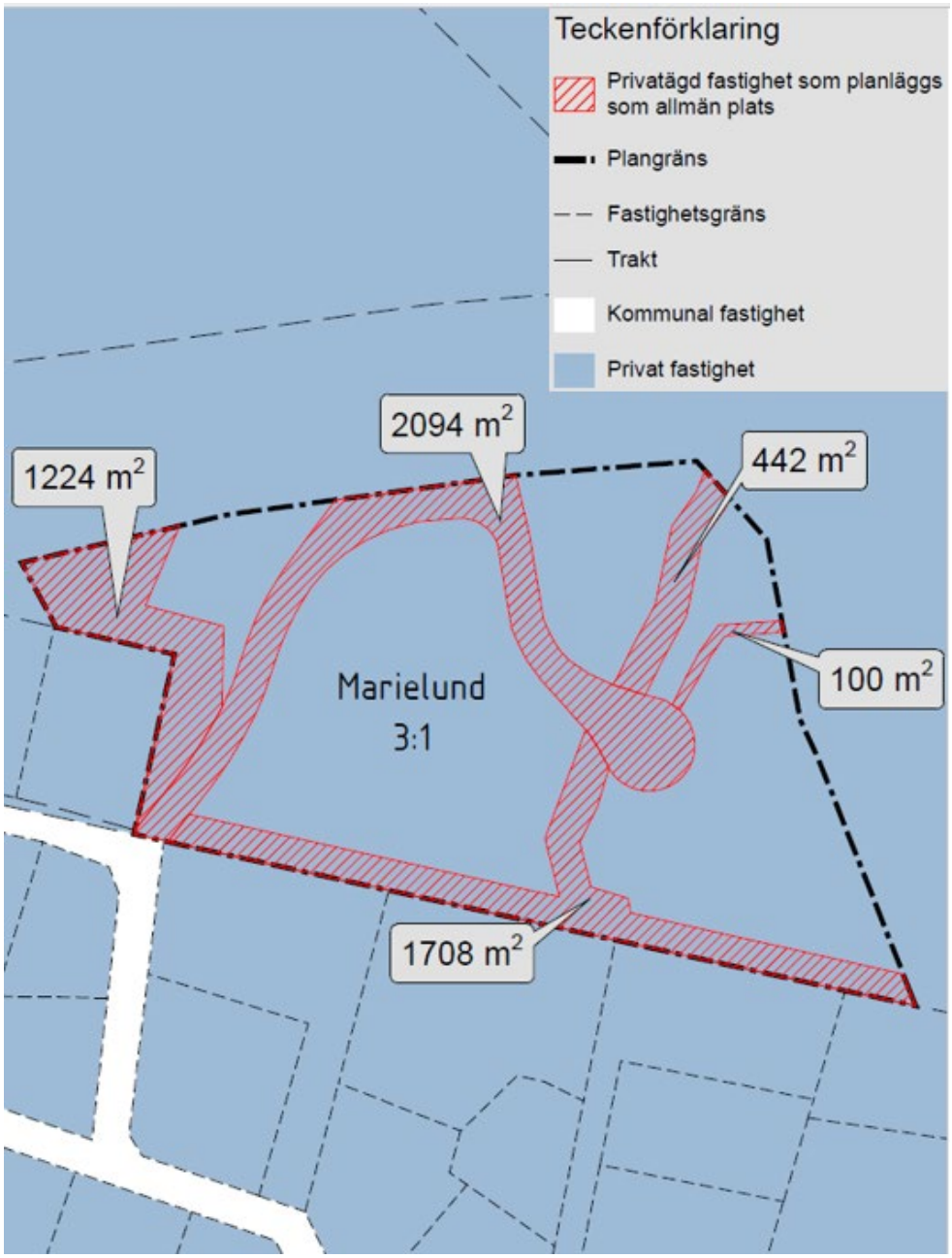


Bild 30 Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Masshantering

Bebyggelsen inom planområdet ska så långt det är möjligt anpassas till terrängen. Om schaktning och/eller fyllning är nödvändig bör massor hanteras inom detaljplaneområdet.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll maj/juni 2024) är:

Uppsala Vatten & Avfall AB:

- Spill- och dagvattenledningar inom planområdet. Skyddas med u-område och prickmark i plankartan
- Spill – och vattenledningar utanför planområdet

Global Connect

- Fiberledningar utanför planområdet

Skanova

- Kopparledningar genom planområdet (ska avvecklas senast 2026)
- Kanalisationer utanför planområdet

Uppsala kommun:

- Markförlagda ledningar för gatubelysning utanför planområdet

Vattenfall eldistribution AB

- Markförlagd ledning genom planområdet

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Buller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till planen. För de fastigheter som inte uppfyller riktvärdet för uteplats reglerar planen att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Dagvatten och skyfall

Förslag till dagvattenhantering har tagits fram i en dagvattenutredning. Dagvatten inom planområdet föreslås avledas till recipient genom fördämt dike och en torrdamm innan ett svackdike leder vattnet vidare till Lillån.

Svackdiket ligger utanför detaljplaneområdet och ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan markägaren av Marielund 3:1 och Uppsala vatten AB för att säkra åtkomst till utloppet och dammen via befintlig väg norrifrån.

För att hantera den ökade mängden skyfallsvatten så föreslås den ökade mängden skyfallsvatten omhändertas och fördröjas i två områden inom naturmark som planläggs som skyfallsled.

För mer information om dagvatten- och skyfallshantering, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Vattenverksamhet

Åtgärder som kräver utfyllnad eller grävning i ett vattenområde, flytt av diken eller markavvattning är vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktig verksamhet. Definitionen på vad som är ett vattenområde är det område som står under vatten vid högsta förutsebara vattenstånd, det vill säga ett 100-års flöde. Tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt. Vissa mindre åtgärder kan anmälas till Länsstyrelsen.

Markavvattning (för att varaktigt förbättra markens lämplighet för visst ändamål, ex. bebyggelse) är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen innebär att åtgärder i befintliga dike behöver/kan behöva genomföras, nya diken komma till och befintliga diken täckas igen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Gunsta vattenskyddsområde. Planens genomförande förutsätter att gällande skyddsföreskrifter följs. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat krav på skydd för grundvattnet vid markarbeten och ledningsarbeten samt begränsningar för verksamheter och hantering av ämnen som kan medföra risk för förorening av grundvattnet.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag till planen. I stort sett hela inventeringområdet täcks av naturvärdesobjekt av antingen klass 3 (påtagligt naturvärde) eller klass 4 (visst naturvärde).

Delar av planområdet planläggs som naturmark, vilket skapar grönstråk mellan planområdet och omgivande områden och bevarar naturvärden. Inom två områden inom kvartersmarken säkerställs att mark som utgörs av kuperad terräng inte får bebyggas samt att gamla tallar sparas.

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Samtliga vilda fåglar är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. För att minimera negativ påverkan på naturmiljön bör markarbeten genomförs under perioden augusti-

april då fåglar har slutfört sin häckning och även andra djur är klara med sin fortplantning.

Den skyddade arten gullviva förekommer inom planområdet och bedöms påverkas av den planerade exploateringen. Arten bedöms kunna flyttas till en annan lämplig växtplats inom planområdet. För att säkerställa att gullvivan även fortsättningsvis kan förekomma i området behöver en ny växtplats identifieras. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka artens bevarandestatus negativt.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har tagits fram som underlag till planen. Framtagen arkeologiutredning påvisar att det finns fornlämningar inom planområdet. Fornlämningen centralt i planområdet (L1943:5244) planläggs som kvartersmark. Fornlämningen (L1943:5264) i södra delen av planområdet planläggs som naturmark. Fornlämningen på kvartersmark ligger på en liten höjd alldeles vid gränsen mellan två bostadsfastigheter. På grund av fornlämningens läge är bedömningen att den kan sparas och inte behöver tas bort. Fornlämningen inom område som planläggs som naturmark sparas.

Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämningar eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Byggherren ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på allmän platsmark och kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska ansvaret för anläggande av allmänna anläggningar (gata och natur) inom allmän plats samt samtliga bygg-och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA-huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa anläggningar.

Exploatören ansvarar för inrättande av gemensamhetsanläggning för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Uppsala vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnaden av den allmänna vatten och avloppsanläggningen samt dagvattenanläggningen. Anslutningsavgifter betalas av exploatör alternativt fastighetsägare.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av eventuella ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag för berörda fastigheter.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2027. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter att beslutet kungörs.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark samt allmän plats i form av gata och naturmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen samt dagvattenanläggningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Eftersom planområdet trafikförsörjs via Vagnmakarvägen, som ingår i gemensamhetsanläggningen Gunsta ga:2 och förvaltas av Gunsta samfällighetsförening, föreslås föreningen även ansvara för de allmänna platserna inom detaljplaneområdet. Planområdet ska anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Gunsta ga:2.

Gata och naturområden inom planområdet planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Exploatören avser att bygga ut gatan inom planområdet, varefter den överlämnas till den befintliga samfällighetsföreningen för drift och underhåll. Exploatören bör ansöka om bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar efter att den allmänna platsen har byggts ut. Exploatören bör även ombesörja att en samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningarna för allmän plats, om inte all allmän plats ska ingå i Gunsta ga:2.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

Särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Följande bedöms utgöra särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet utgör ett mindre tillskott till den sammanhängande bebyggelsen i Gunsta tätort.

I Gunsta finns både kommunala gator, statliga vägar och enskilda vägar. Gatorna i denna del av Gunsta är enskilda och ingår i gemensamhetsanläggningen Gunsta ga:2. Genomförandet av detaljplanen är beroende av en av vägarna i gemensamhetsanläggningen eftersom planområdet ansluter till denna väg.

Detaljplanen innebär att gatunätet i den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas med ytterligare en väg. Vägen inom planområdet saknar genomfart och leder inte till någon anläggning av allmänt intresse. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bedöms bidra till en ekonomisk och rationell skötsel.

Mot denna bakgrund bedöms det vara motiverat att detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Detaljplanens genomförande bedöms kunna ske utan exploateringsavtal eftersom allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap. Kommunen har följaktligen inget åtagande att bygga ut allmän plats, vilket vanligtvis regleras med ett exploateringsavtal. Om det framkommer skäl som motiverar ett exploateringsavtal ska ett sådant avtal tecknas innan detaljplanen antas.

Ett samordningsavtal ska tecknas mellan Uppsala Vatten & Avfall AB och exploatören som reglerar utbyggnaden av gator och vatten och avlopp. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Markupplåtelseavtal ska tecknas mellan Uppsala Vatten & Avfall AB och exploatören för att säkerställa markåtkomst för en eventuell spillvattenledning, dagvattendamm samt utloppsledning från dagvattendammen till recipient.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och väglagen (när kommunen inte är huvudman).

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kap. miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än en meter över högsta grundvattenytan eller om markarbetena medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. En eventuell dispensansökan görs vanligtvis i projekteringsskedet, när grundläggning och andra tekniska lösningar har klarlagts.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kap. miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna till dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och kan vara svåra att förutsäga.

Tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet prövas enligt miljöbalken (1998:808).

Övriga prövningar

En arkeologisk undersökning har genomförts inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintliga fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ska exploatören anmäla detta till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

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

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören 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).

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses.

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-01-19, har upprättats. Undersökningen visar att planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården samt av riksintresse för totalförsvaret i form av stoppområde för höga objekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt”. Planen möjliggör ett mindre tillskott av enbostadshus (villor) i anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen är av lantlig karaktär och planområdet kommer helt bestå av bostäder och saknar andra typer av funktioner som präglar områden med ”urban karaktär”. Bebyggelsens placering och utformning ska anpassas till områdets topografi samt till natur- och kulturmiljövärdena.

Inom planområdet finns fornlämningar som omfattas av kulturmiljölagen.

Den planerade bebyggelsen kommer att understiga 20 meter över marknivån och bedöms därför inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Avrinning från planområdet sker via Lillån till Sävjaån, som ingår i Natura 2000 och därmed omfattas av riksintresse.

En genomförd naturvärdesinventering visar att rödlistade fågelarter, björktrast och kråka, förekommer inom området. Inventeringsområdets omgivningar bedöms vara mer artrika än själva planområdet, och det är sannolikt att fåglarna i högre grad nyttjar det öppna området norr om väg 282.

Inom planområdet förekommer de fridlysta kärlväxterna blåsippa och gullviva. Vissa växtplatser kan påverkas av exploateringen och kan därför behöva flyttas till en annan plats.

Mot bakgrund av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966) bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan medföra betydande miljöpåverkan och framför det i sitt samrådsyttrande daterat 2024-11-28.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslutet om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel (delegationsbeslut 2026-09-15).

Miljöaspekter

Landskapsbild

Landskapsbilden inom planområdet kommer att förändras från skogsmark till bostadsområde. Planen möjliggör ett mindre tillskott av enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse.

Eftersom planområdet är beläget på en skogbevuxen höjd bedöms den nya bebyggelsen endast bli marginellt synlig från det omgivande öppna landskapet. Den visuella påverkan begränsas ytterligare av att bebyggelsen till stor del kommer att omges av naturmark. Områdena norr och öster om planområdet är planlagda som park eller plantering i detaljplanen för Gunsta samhälle från 1975 (03-76-203).

Den nya bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till områdets naturvärden och terrängförhållanden.

Sammantaget bedöms planens påverkan på landskapsbilden vara marginell.

Kulturmiljö

Detaljplanen ligger delvis inom och delvis strax utanför riksintresse för kulturmiljövården (C37 Rasbo-Funbo), samt inom kommunala kulturmiljöer U26 Funbo.

Detaljplanen reglerar att bebyggelsen är väl anpassad till den omgivande kulturmiljön och riksintressets värden. Kraven på träfasader, tegelröda sadeltak och väl integrerade tekniska installationer bidrar till att bebyggelsen samspelar med den lokala bebyggelsekaraktären och det omgivande landskapet. Den visuella påverkan på det omgivande landskapet och riksintresset begränsas även genom att bebyggelsen till stor del kommer att omges av vegetation (*Park eller plantering* i detaljplan för Gunsta samhälle, 03–76:203).

Planområdet innehåller två fornlämningar. Den ena ligger på kvartersmark och den andra på naturmark. Fornlämningen på kvartersmark är belägen på en mindre höjd vid gränsen mellan två nya bostadsfastigheter och bedöms därför kunna bevaras. Fornlämningen på naturmark påverkas inte av exploateringen.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inga riksintressen för naturmiljön och omfattas inte av strandskydd. En stor del av skogsmarken tas i anspråk för ny bebyggelse, men områdets naturprägel och kuperade terräng ska i möjligaste mån bevaras.

Naturvärdesområden med påtagligt naturvärde (klass 3) kommer till stor del att försvinna, medan områden med visst naturvärde (klass 4) huvudsakligen bevaras som naturmark. Naturmark sparas också i anslutning till befintlig bebyggelse samt i ett nord-sydligt grönstråk som stärker sambanden mellan olika naturområden.

I den västra och centrala delen bevaras ett område med äldre tallar genom begränsningar av bebyggelse och trädfällning. Befintliga diken inom naturmark bedöms kunna bevaras, medan ett dike inom planerad bostadsmark behöver flyttas.

Den skyddsvärda arten gullviva påverkas av exploateringen, men plantorna bedöms kunna flyttas inom området utan att artens bevarandestatus försämras.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inga riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Gunsta har god tillgång till natur- och rekreationsområden. Inom planområdet bevaras naturmark bevaras i väster och söder, där den fungerar som en buffert mellan ny och befintlig bebyggelse samt möjliggör passage till jordbrukslandskapet i öster. I den östra delen säkerställs ett allmänt tillgängligt grönstråk som knyter samman naturområden söder och norr om planområdet.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att skogsmark omvandlas till bostadsmark, vilket ökar andelen hårdgjorda ytor. Dagvattnet ska fördröjas och renas inom planområdet innan det leds till det kommunala ledningsnätet.

Exploateringen bedöms endast ge en marginell ökning av dagvattenflödet och påverkar inte möjligheterna för Sävjaån att uppnå miljökvalitetsnormerna. Området ansluts till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen, vilket minskar risken för negativ påverkan på närliggande vattenmiljöer.

Planområdet ligger inom den yttre zonen av ett vattenskyddsområde, där särskilda skyddsföreskrifter gäller vid markarbeten.

Bebyggelsen och den nya återvändsgatan anpassas till den kuperade terrängen för att begränsa markarbeten och bevara områdets naturliga topografi. Inom ett brant parti ska byggnader utformas med suterrängvåning och följa markens naturliga nivåer.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, som beslutades av kommunfullmäktige 2022, anger målet att Uppsala kommun ska vara klimatneutral år 2030. Det innebär bland annat att de totala årliga utsläppen av växthusgaser inom kommunens geografiska område högst får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalenter år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta att minska, samtidigt som upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika stort som de kvarvarande utsläppen.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska. Se vidare Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär utsläpp av växthusgaser, främst i samband med byggnation, drift av nya byggnader och anläggningar samt genom ökad biltrafik till och från området. För att begränsa klimatpåverkan har bebyggelsen anpassats till områdets terräng, vilket minskar behovet av schaktning, fyllning och massförflyttning.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Exploatören kan planera bebyggelse och angöringsytor så att markarbetena minimeras och så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen bevaras. Detaljplanen bidrar till detta genom bestämmelser som syftar till att anpassa bebyggelsen till områdets topografi. De massor som ändå behöver flyttas kan i möjligaste mån återanvändas inom området. Förutsättningar för detta bör beaktas tidigt i projektet för att begränsa behovet av transporter till och från området.

Byggnaderna kan projekteras med låg energianvändning, exempelvis enligt passivhusprinciper, och med byggmaterial som har låg klimatpåverkan, såsom trä, lera eller återbrukade material. Även vid val av material för vägar och andra anläggningar kan material med lägre klimatpåverkan prioriteras. Bostäderna kan vidare förses med

uppvärmningssystem med låg klimatpåverkan, solceller, växtbeklädda tak och laddinfrastruktur för elfordon. Klimatpåverkan kan också minskas genom ett lägre antal parkeringsplatser per bostad och genom lösningar som bilpool.

Dessa åtgärder kan inte regleras genom detaljplanen. Planen försvårar eller hindrar dock inte att de genomförs.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med kommunens klimatmål.

Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen bedöms bidra till en god resurshushållning eftersom planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Gunsta. Området har tillgång till befintlig infrastruktur samt kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att redan gjorda investeringar kan nyttjas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Eftersom planområdet är litet och exploateringsgraden begränsad bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande ökning av trafikmängden i området.

Den planerade bebyggelsen exponeras för trafikbuller från väg 282. Bullerutredningen visar dock att det, med vissa åtgärder, är möjligt att anordna uteplatser som uppfyller gällande riktvärden för buller.

Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

Sociala aspekter

Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Inom planområdet planeras en återvändsgata, vilket kan bidra till ökad trygghet genom att de boende får god kännedom om trafiken i området. Biltrafiken är begränsad och gatorna smala i området, vilket bidrar till låga hastigheter och god trafiksäkerhet trots att olika trafikslag delar samma gaturum. Den nya gatan utformas som en slingrande återvändsgata med vändplan och högst 5 procents lutning för att säkerställa god tillgänglighet.

Av trafiksäkerhetsskäl tillåts inte utfarter längs en del av gatans östra sida.

Den goda tillgången till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ger goda förutsättningar att nå funktioner inom Gunsta och att resa till Uppsala.

Fastigheternas storlek säkerställer att det finns tillräckliga friytor för utevistelse inom respektive bostadsfastighet. Inom gångavstånd finns även en park med lekplats som nås via befintliga gator med blandtrafik.

Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser, naturmiljöer och förskolor bedöms planförslaget skapa goda förutsättningar för barns vardagsliv och ta god hänsyn till barnperspektivet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Gunsta som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen enligt miljöbalkens 3 kapitel.

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Detaljplanen reglerar att bebyggelsen ska vara väl anpassad till riksintressets värden. Krav på träfasader, tegelröda sadeltak och väl integrerade tekniska installationer bidrar till att bebyggelsen samspelar med den lokala bebyggelsekaraktären och det omgivande landskapet. Den visuella påverkan på landskapet och riksintresset begränsas även genom att bebyggelsen till stor del omges av vegetation.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom planen inte medger bebyggelse över 20 meter. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Planens genomförande bedöms inte försämra statusen i berörda vattenförekomster, försvåra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vatten eller påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt. Riktvärdena för buller uppfylls för samtliga nya bostäder och planen säkerställer tillgång till bullerskyddad uteplats.

Planområdet avvattnas till Natura 2000-området Sävjaån-Funbosjön enligt 7 kap. miljöbalken. Exploateringen medför en viss ökning av dagvattenflöden och föroreningsbelastning jämfört med dagens förhållanden, men dagvattnet ska fördröjas och renas inom planområdet. Planen bedöms därför inte medföra någon betydande negativ påverkan på Natura 2000-områdets bevarandevärden.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med 5 och 7 kap. miljöbalken.

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens 8 kapitel. Inom planområdet finns skyddade/fridlysta arter.

Blåsippa förekommer inom område som planläggs som naturmark och bedöms därför inte påverkas av exploateringen. Gullviva bedöms däremot påverkas eftersom delar av dess växtplatser tas i anspråk. Gullvivorna bedöms kunna flyttas inom planområdet och en ny växtplats behöver identifieras för att säkerställa att arten även fortsättningsvis kan förekomma i området. Artens bevarandestatus bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på fågelfaunan. Bedömningen grundas på att exploateringen omfattar ett begränsat antal bostäder och att delar av den befintliga skogsmarken bevaras. De kvarvarande naturmiljöerna bedöms även fortsättningsvis kunna fungera som födosöks-, skydds- och häckningsmiljöer för områdets fågelarter. Trädgårdsmiljöer inom de nya bostadsfastigheterna kan dessutom skapa kompletterande livsmiljöer för vissa arter.

För att undvika påverkan på häckande fåglar ska avverkning inte utföras under perioden 1 april till 10 augusti. Åtgärden minskar risken för störningar under häcknings- och uppfödningsperioden samt för att fåglar och bon skadas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalkens 8 kapitel.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar-och fastighetsägaren.

Illustrationsplan har tagits fram av White Arkitekter.

Dagvattenutredning, trafikutredning, bullerutredning, översiktligt PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport har tagits fram av Sweco.

Naturvärdesinventering har tagits fram av Ecogain.

Arkeologisk utredning har tagits fram av Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Malin Sundkvist, bygglovsarkitekt
Joel Sjölander, trafikplanerare
David Fors, projektledare mark- och exploateringsingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2024-09-26
- granskning 2026-10-22