

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-002658Handläggare:
Eleonore Albenius, Kajsa Reslegård

Planbeskrivning

Detaljplan för Gottsunda stadsstråk

etapp 2

Utökat förfarande



ANTAGANDEHANDLING

Godkänd i PBN 23 april 2026 Antagen i KF 15 juni 2026

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Planprogram	9
Detaljplaner.....	10
Andra kommunala beslut	10
Projektdirektiv	11
Markanvisning.....	11
Planens innehåll.....	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag.....	12
Planområdet	13
Stadsbyggnadsvision	15
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	16
Kulturmiljö	29
Park och natur.....	30
Trafik och tillgänglighet.....	38
Social hållbarhet.....	46
Klimatfrågor	50
Mark och geoteknik	51
Vattenmiljö.....	52
Hälsa och säkerhet	60
Teknisk försörjning.....	70
Motiv till detaljplanens regleringar.....	71
Användning av mark och vatten.....	71
Genomförandefrågor.....	81
Fastighetsrättsliga frågor.....	81
Tekniska frågor	83
Ekonomiska frågor	87
Organisatoriska frågor.....	90

Planens konsekvenser	94
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	94
Miljöaspekter.....	95
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	97
Sociala konsekvenser	98
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	101
Översiktsplanen	101
Miljöbalken.....	101
Medverkande.....	103

Inledning

Sammanfattning

Planområdet ligger i centrala Gottsunda. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla och komplettera Gottsundaområdet med bostadsbebyggelse, i form av flerbostadshus och radhus, samt med lokaler för centrumverksamhet.

Detaljplanen innebär att en central del av stadsdelen utvecklas med cirka 800 nya bostäder och fler lokaler för centrumverksamheter. Totalt omfattar detaljplanen cirka 170 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav knappt 130 000 kvadratmeter BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Planen omfattar främst bostadsbebyggelse, men även garagevåningar, ett mobilitetshus och minst cirka 2 000 kvadratmeter lokalyta.

Detaljplanen bedöms tillsammans med andra närliggande planer medföra risk för betydande miljöpåverkan, och en gemensam miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram för dessa planer. Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning är bland annat att detaljplanen kan leda till måttligt negativa konsekvenser för aspekten naturmiljö och positiva konsekvenser för miljöaspekten ytvatten. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023) och är en av flera detaljplaner som tillsammans bidrar till att möjliggöra de planeringsinriktningar som anges i *Planprogram för Gottsundaområdet* (2019).

Vad är en detaljplan?

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

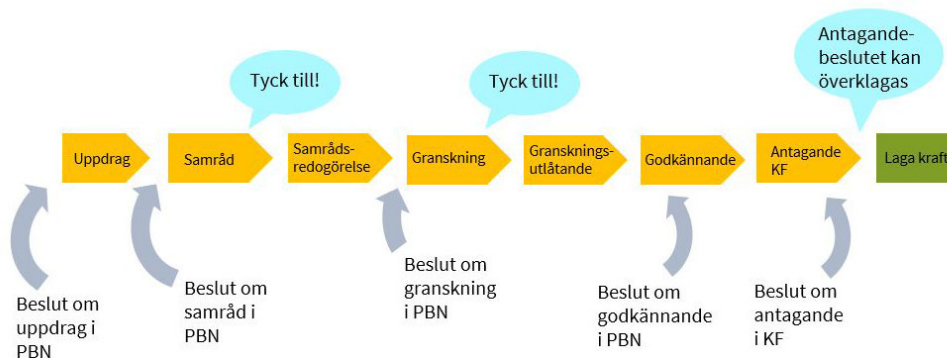
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-08-27. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram.

Utökat förfarande:



Ändringar under planprocessen

Synpunkter som inkommit under samråd och granskning har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande. Ändringar och revideringar som skett under planprocessens olika skeden redovisas i dessa dokument.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande fullständig version*
- Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, daterad 2026-03-10
- Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen

Övriga handlingar

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

- Undersökning av betydande miljöpåverkan daterad 2020-12-02
- Fastighetsförteckning*
- Arkeologisk utredning steg 1. Upplandsmuseet, daterad 2022
- Artskydds-PM med förslag på skyddsåtgärder för gråkråka i Gottsunda, Sweco, daterad 2024-09-27
- Biotopskydd alléer, Naturföretaget, daterad 2021-12-08, rev 2022-09-20
- Cinnoberbagge i Gottsunda, Naturcentrum, daterad 2021-12-10
- Dagvattenutredning Gottsunda stadsnod, WSP, daterad 2022-04-13, rev 2025-03-14
- Föreningensberäkningar Gottsunda stadsstråk etapp 2 och 3, WSP, 2025-02-10
- Förslag till kompensationsåtgärder för förlust av höga naturvärden, Ekologigruppen, daterad 2022-11-04
- Geoteknik, WSP, daterad 2022-05-19
- Geoteknik, Detaljerad stabilitetsutredning, WSP, daterad 2025-12-19
- Gestaltningsprogram, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2024-12-10
- Handelsutredning, WSP, daterad 2022-01-31
- Illustrationsplan, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2022-06-07, rev 2024-12-16
- Luftkvalitetsutredning, SLB-analys, daterad 2022-05-19
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, daterad 2022-05-19
- Miljöteknisk markundersökningsrapport, Sigma Civil, daterad 2023-01-16
- Mobilitets- och parkeringsutredning Gottsunda torg, Sigma Civil, daterad 2023-10-26
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, daterad 2021-01-13
- Naturvärdesinventeringar inom Gottsunda stadstråk och Gottsunda östra, Naturföretaget, daterad 2022-11-29
- Naturvärdesinventering av Bäcklösaravinen – Gottsundaprojektet, WSP, daterad 2025-12-16

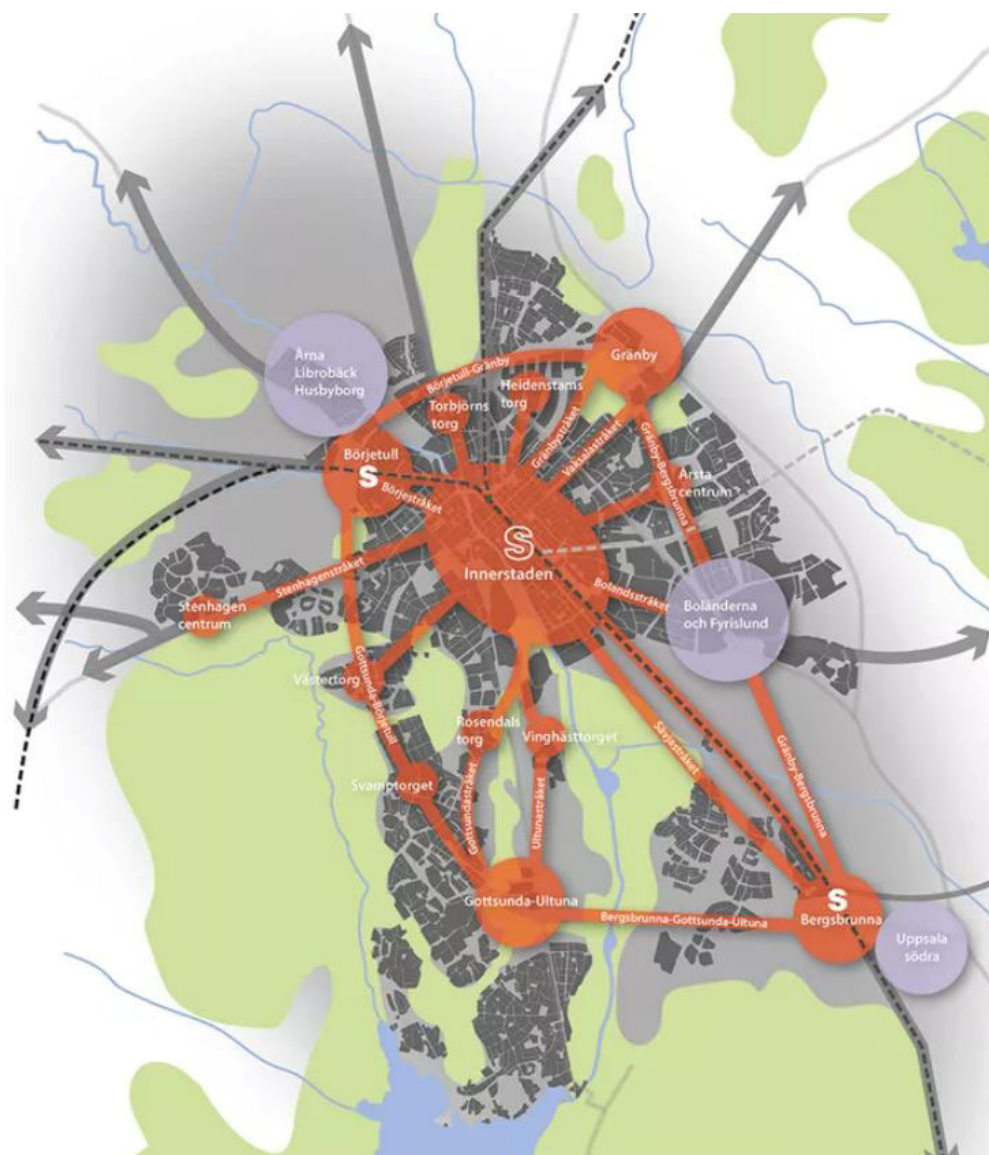
- Parkerings- och mobilitetsutredning, WSP, daterad 2022-05-13
- Riskbedömning Natura 2000, Ekologigruppen, daterad 2024-05-24
- Skuggstudie, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2022-05-13, rev 2024-11-01
- Trafikanalys Gottsunda - PM, WSP, daterad 2022-04-06, rev 2024-06-07
- Trafikbulerutredning, Norconsult, daterad 2022-06-03, rev 2025-01-15
- Trafikpromemoria, WSP, daterad 2022-04-21
- Utredning kompensationsträd inför dispensansökan biotopskydd, Karavan, daterad 2024-04-17, rev 2025-05-12

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun pekar ut de centrala delarna av Gottsunda som en del av dubbelstadsnoden Gottsunda-Ultuna. Gottsunda-Ultuna stadsnod ska utvecklas som en sammanlänkad stadsnod med två tyngdpunkter som stärker varandra. I Gottsunda ligger tyngdpunkten på ett centrum med service, kultur och handel, och i Ultuna en koncentration av nationella forsknings- och undervisningsverksamheter i fokus. Både Gottsunda och Ultuna ska utvecklas med en koncentration av bebyggelse med bostäder, verksamheter och andra funktioner som kompletterar och stärker både stadsnoden och respektive tyngdpunkt.



Figur 1. Utdrag ur Översiktsplan 2016 – noder och stråk i staden.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den

senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin 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. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts vara inaktuella. Dessa redovisas särskilt i strategin, som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att utnyttja de planerade investeringarna i transportinfrastruktur för främst de södra stadsdelarna. Detta ska uppnås genom att möjliggöra cirka 30 000 bostäder och många arbetsplatser. Gottsunda är en del av denna utveckling.

Planprogram

Planprogrammet för Gottsundaområdet, godkänt av kommunstyrelsen i april 2019, redovisar hur 5 000–7 000 nya bostäder, samt arbetsplatser, kollektivtrafikstråk och allmänna platser kan tillkomma i Gottsundaområdet. Programmet beskriver hur olika målpunkter i området knyts ihop av stråk (som till exempel gator och gång- och cykelvägar) och var tillkommande bebyggelse kan uppföras. Den nya bebyggelsen placeras i de mellanrum som finns mellan befintlig bebyggelse och gator, och skapar mervärden i form av levande bottenvåningar, nya arkitektoniska uttryck, ökade flöden och tydliga strukturer. Bebyggelsen föreslås i stor utsträckning koncentreras kring ett nytt stadsstråk längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. I stadsstråket finns utrymme för kapacitetsstark kollektivtrafik med nya hållplatslägen. Hållplatserna blir viktiga målpunkter, och i anslutning till dem föreslås högre byggnader och nya torg.



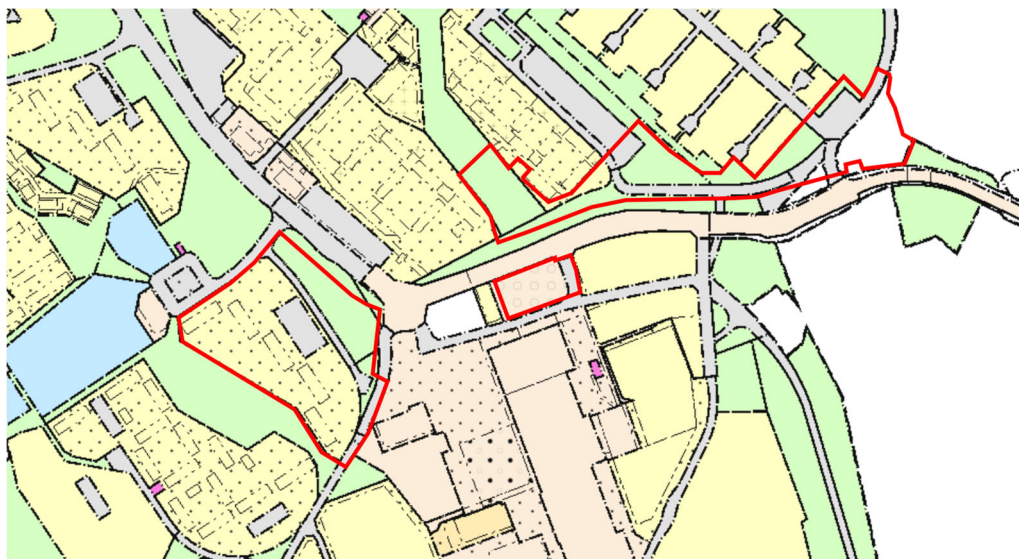
Figur 2. Utdrag från markanvändningskartan i *Planprogram för Gottsundaområdet*. Gula fält markerar nya bebyggelseområden.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av stads- och detaljplanerna för:

- Norra Gottsunda, 0380–351, laga kraft 1970-06-02
- Valsätra 34:1, 0380-P2005/3, laga kraft: 2004-12-16
- kvarteret Linklubban, 0380–334 B, laga kraft 1969-04-30
- Gottsunda centrum, 0380–405 B, laga kraft: 1973-11-15
- södra Valsätra, 0380–319 B, laga kraft: 1966-06-02
- Gottsunda och Ultuna, ny trafikförbindelse, 0380-P2012/22, laga kraft 2012-10-18
- Del av Gottsunda centrum, 0380-P2011/13, laga kraft: 2011-06-22
- Sydväst om Gottsunda centrum, 0380–427, laga kraft: 1975-04-17

Inom den här detaljplanens planområde anger planerna (som är listade ovan) bostäder i byggnader upp till sju våningar, centrumändamål, parkering, trafik, vägslänt, natur, park och plantering. Inga av detaljplanerna har kvarvarande genomförandetid. När detaljplanen får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 3. Utdrag ur planmosaik, det vill säga gällande planer. Gula områden planlagda för bostäder, beige områden för centrum eller väg, grå områden är vägområden och gröna är park- eller naturområden. Vita områden omfattas inte av någon detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje.

Andra kommunala beslut

Planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik

Planområdet angränsar till *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A–B*, som bland annat omfattar Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Syftet är att göra det möjligt att bygga ett nytt kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk för spårväg alternativt snabbussystemet BRT (Bus Rapid Transit) genom flera av Uppsalas södra stadsdelar. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024.

Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

I februari 2021 fattade kommunstyrelsen beslut om *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra*. Inriktningen, som gäller för stadsutvecklingsområdet i beslutat *Planprogram för Gottsundaområdet*, ska vara vägledande vid fortsatt utveckling av området, bland annat för en ökad social hållbarhet.

De insatser som ges som exempel i dokumentet följer kommunens övergripande mål och åtgärder, men är nedbrutna för att passa en lokal kontext i Gottsunda och Valsätra. Inriktningen utgår också från tidigare beslutade mål för stadsutvecklingen. För att nå beslutade mål ger inriktningen exempel på ett flertal möjliga verktyg och hur de kan tillämpas. Denna inriktning ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning vid kommande markanvisningar, i samverkansavtal med fastighetsägare, vid detaljplaneläggning, i strategiskt bostadsförsörjningsarbete och inom Uppsalahem.

I Uppsala kommun finns ett bostadsförsörjningsprogram med tillhörande handlingsplan, *Bostad för alla*, som innehåller kommunens mål och åtgärder för bostadsförsörjningsarbetet på en kommunövergripande nivå, se mer under *Social hållbarhet*, avsnitt *Bostadsförsörjning*.

Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030

Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030 syftar till att etablera en långsiktig och bred samverkan mellan kommunen och verksamma aktörer i området. Samverkan ska bidra med att gemensamt identifiera problem och öka förmågan att hantera de utmaningar som finns i området.

Handlingsplanen innehåller olika mål som ska uppnås till 2025 respektive 2030 och som tydliggör inriktning och visar på ambitionsnivån i nödvändiga förändringar. Målen för 2025 är att Gottsunda inte längre ska finnas med på polisens lista över utsatta områden, samt att civilsamhället ska stärkas och ges bättre förutsättningar för föreningsverksamhet. För 2030 är målen att stadsdelen tillsammans med Valsätra och Bäcklösa ska locka till inflyttning, besökare och etableringar, att de boende i området vill och kan bo kvar, samt att barn och unga i Gottsundaområdet har goda uppväxtvillkor och hög framtidstro. Prioriterade teman för handlingsplanen är: trygghet, barn och ungas uppväxtvillkor, jobb och företagande, samt delaktighet.

Projektdirektiv

Detaljplanen är en av flera pågående planer och delprojekt inom Gottsunda stadsnod. Ett projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035 togs fram och beslutades i kommunstyrelsen 2019. I projektdirektivet finns mål om att tillskapa cirka hälften av de bostäder som planprogrammet föreslår genom planläggning av Gottsunda stadsnod.

Markanvisning

Kommunen har tagit fram en markanvisningsstrategi för att tydliggöra hur kommunens mark inom området Gottsunda stadsnod ska säljas. Markanvisningsstrategin har upprättats med utgångspunkten att området är stort och

att kommunens utvecklingsområden ska möta många olika behov, risker och möjligheter. Kommunstyrelsen har i februari 2021 beslutat om *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra*, där det uttrycks att det inom stadsnoden huvudsakligen inte ska tillskapas några ordinarie hyresrätter. Det kommer att vara en förutsättning vid försäljningen av kommunens mark i stadsnoden.

Inom planområdet har två områden markanvisats. Området mellan Blomdahls väg och Hugo Alfvéns väg har direktanvisats till en aktör som avser att utveckla området med flerbostadshus. I planområdets östra del, vid Slädvägen, har två mindre markområden anvisats till en annan aktör efter ett tävlingsförfarande, i syfte att utveckla området med radhusbebyggelse.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utveckla och komplettera en central del av Gottsunda med nya flerbostadshus och radhus. Inom planområdet får det byggas nya bostäder, mobilitetshus samt lokaler för centrumändamål. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till förverkligandet av stadsnoden Gottsunda. De nya byggnaderna ska även göra området mer stadsligt genom att de placeras nära gatorna och att centrumlokaler förläggs i bottenvåningarna, huvudsakligen mot det planerade kollektivtrafikstråket. Detaljplanen syftar också till att göra det möjligt att utveckla allmänna platser som gator, gång- och cykelvägar, torg och parker i stadsdelen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att en central del av Gottsunda kan utvecklas med cirka 800 nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter och ett mobilitetshus. Totalt omfattar detaljplanen cirka 170 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Drygt 30 000 kvadratmeter BTA utgörs av befintliga bostäder vid Blomdahls väg, som också omfattas av detaljplanen. För den tillkommande bebyggelsens elförsörjning möjliggör detaljplanen elnätstationer på tre platser inom planområdet. De allmänna platserna utgörs av gator och mötesplatser som torg och parker, och i öster ett område som ska utformas som översvämningsyta för att kunna ta hand om skyfallsvatten.

Den nya bebyggelsen möjliggörs på mark som används för parkering, men också inom områden med natur och på impedimentsytor. Detaljplanen kan genom nya flerbostadshus och markbostäder bidra till ett ökat utbud av varierade boendemiljöer i Gottsundaområdet. Nya stora parkeringsytor ska undvikas. Därför ska boendeparkering företrädesvis lösas i garage inom de nya kvarteren eller i ett gemensamt mobilitetshus. Kvarteren och byggrätterna är dimensionerade för att medge trygga bostadsgårdar med plats för grönska och dagsljus, samtidigt som det ska vara lätt att röra sig på allmän plats mellan kvarteren. Släpp och öppningar mellan byggnader gör det möjligt att lätt röra sig på allmän plats mellan kvarteren, gena gång- och cykelvägar bidrar till hög genomsläpplighet i stadsdelen. Tillsammans med befolkade boendemiljöer kan det bidra till ökad trygghet, samt tillgänglighet till mötesplatser och det offentliga rummet.

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som tillsammans bidrar till att möjliggöra de planeringsinriktningar som anges i *Planprogram för Gottsundaområdet*. Frågor som exempelvis grönstruktur, gång- och cykelstråk, vägnät, tillgång till förskola och idrott har studerats i programområdets större sammanhängande perspektiv. Den här detaljplanen bör därför betraktas som en del av Gottsundas utveckling tillsammans med intilliggande detaljplaner inom stadsnoden.

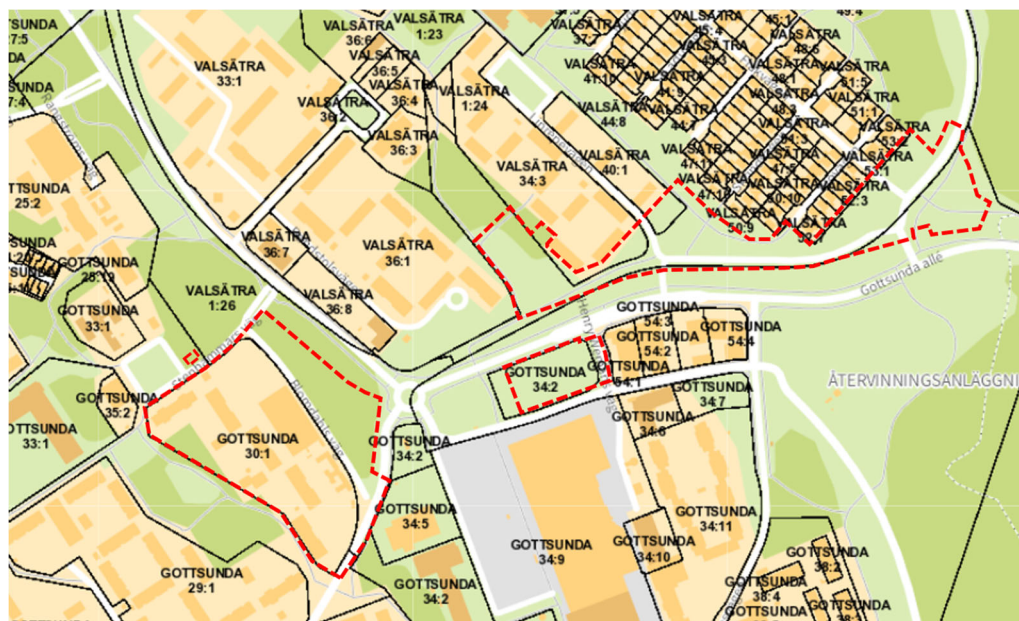
Genom att bebyggelsen i Gottsunda kompletteras med nya byggnader och att gatustrukturen kopplas ihop genom sammanhängande stråk för gång, cykel, kollektivtrafik och bil, ges förutsättningar för ett ökat stadsliv och en ökad trygghet i stadsdelen. Planområdets betydelse som en del av en nod i staden ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom aktiva bottenvåningar, med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk, ska planen bidra till en ökad rörlighet inom Gottsunda och till angränsande områden.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



Figur 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge i Uppsala. Planområdet markeras med en röd prick.



Figur 5. Planområdet med fastighetsgränser.

Planområdet ligger norr om Gottsunda centrum, cirka fem kilometer sydväst om Uppsala centrum. Det avgränsas i norr av befintliga bostadsområden längs Linrepevägen och Slädvägen, i öster av Bäcklösa Natura 2000-område, i söder mot Gottsunda centrum och i väster av Stenhammars väg.

Planområdet är cirka åtta hektar stort och omfattar åtta fastigheter:

- Gottsunda 30:1 som ägs av Uppsalahem AB
- delar av Valsätra 1:23, Valsätra 1:26, Gottsunda 34:2 och Ultuna 2:25 som ägs av Uppsala kommun
- delar av Valsätra 34:3, Valsätra 36:1 och Valsätra 40:1 som ägs av Victoriahem AB

Allmän områdesbeskrivning

Gottsundaområdet omfattar stadsdelarna Gottsunda och Valsätra i södra Uppsala som i huvudsak växte fram under det så kallade miljonprogrammet under 1960- och 1970-talet. Området är tydligt präglad av modernismens planeringsideal, och är i stora delar välfungerande med kvaliteter som uppskattas av de boende. Stadsbilden i och runt Gottsunda centrum präglas av funktionsseparerade modernistiska miljöer, där bilen tar ett stort utrymme. Området runt centrumanslaggnings norra del har förändrats under 2010-talet. Gottsunda allé har bidragit med en ny koppling mot Bäcklösa, centrumbyggnaden har byggts på och ett antal nya bostadskvarter har tillkommit.

Gottsunda centrum med offentlig och kommersiell service, kulturverksamheter och simhallen är målpunkt för såväl boende i området som besökare från andra delar av Uppsala. Söder om centrumanslaggnings finns Gottsundaskolan och fritidsverksamheter för barn och unga. Gottsundaområdet innehåller och omges av flera parker och naturområden. Skogen öster om planområdet har höga naturvärden, och är ett så kallat Natura 2000-område. Där går Gula stigen förbi, som bland annat leder till Vårdsätra skogs friluftsområde som ligger söder om Gottsunda.



Figur 6. Flygfoto över Gottsunda med ungefärlig avgränsning för planområdet.

Planområdet ligger på båda sidor om det planerade kollektivtrafikstråket längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Området är till stora delar obebyggt och karaktäriseras av omväxlande klippta gräsytor och naturmark samt parkeringsanläggningar. Inom planområdets västra delar, vid Blomdahls väg, finns bostadsbebyggelse i upp till åtta våningar.

I väster och norr gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse och i söder mot både befintlig bostadsbebyggelse och Gottsunda centrum.

Stadsbyggnadsvision

Planprogrammet för Gottsundaområdet uttrycker en vision som ligger till grund för detaljplaneringen:

Gottsunda är hjärtat i södra Uppsala – en trivsamt och kreativ stadsdel full av liv och rörelse. Mångfald är ett tydligt signum, här finns plats för alla och något för alla – boende såväl som besökare. Området präglas av närhet till arbete, service och grönska. När Gottsunda förändras tillvaratas lokala krafter och idéer från såväl dagens som framtida Gottsundabor.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet breder ut sig i öst-västlig riktning, kring Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Bostäder är den dominerande markanvändningen i detaljplanen. Bebyggelsen ska i den västra delen av planområdet utformas med en hög andel bostäder i flerbostadshus, som ska innehålla centrumlokaler i delar av bottenvåningarna. I den östra delen av planområdet är exploateringsgraden lägre, och i anslutning till Slädvägen är det endast möjligt att uppföra radhus.

De allmänna platserna inom planområdet utgörs av parker och platser som kopplas samman genom olika stråk. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park.

Planområdet kan delas in i olika delområden som i viss mån har olika struktur och karaktär, men flera principer är gemensamma för hela planområdet oavsett läge. I följande avsnitt beskrivs bebyggelse och gestaltning på en övergripande nivå. Därefter följer en närmare beskrivning av de olika delområdena.

Stadsbyggnadsstruktur

Planområdet ligger i anslutning till det planerade kollektivtrafikstråket, som genom Gottsunda utgörs av Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Kollektivtrafikstråket kopplar ihop Gottsunda stadsnod med andra viktiga noder i Uppsala. Stråket kommer att utformas som en trädplanterad stadsgata med körfält för kollektiv- och biltrafik samt gång- och cykelvägar. Gaturummet kommer att gestaltas för att vara trivsamt, tryggt och trafiksäkert. Ambitionen är att Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé även fortsättningsvis kommer att vara väl sammanlänkade med anslutande lokalgator.

På ömse sidor av kollektivtrafikstråket planeras nya stads kvarter med bostäder, service och handel, samt offentliga torg och upprustade parkmiljöer. Runt korsningen Hugo Alfvéns väg, Gottsunda allé och Musikvägen koncentreras publika funktioner som en simhall och ett nytt torg (ingår i *Detaljplanen för Gottsunda stadsstråk etapp 1*).

Detaljplanen för Gottsunda stadsstråk etapp 2 gör det möjligt att utveckla området runt stadsstråket med mer bebyggelse. Omvandlingen innebär att de centrala delarna av Gottsunda kan kompletteras med cirka 800 nya bostäder i både flerbostadshus och radhus, samt att fler lokaler för centrumverksamhet kan byggas. I den västra delen av planområdet möjliggörs en stor andel av bostäderna (antalet bostäder bygger på en schablon, det kan bli både fler och färre bostäder beroende av hur små, eller stora lägenheter som byggs). Den östligaste delen av planområdet ska inte bebyggas, utan utformas så att den kan fungera som en översvämningsyta vid höga flöden.

Bostadskvarteren planeras enligt en princip om halvslutna kvarter. Principen innebär att byggnaderna skärmar av buller från trafiken, medan öppningar och passager mellan husen släpper in ljus på gårdarna. Det innebär också att man kan se gårdarna från de allmänna stråken utanför och tvärtom, vilket kan bidra till trygga bostadsmiljöer.

Inom planområdet, vid Blomdahls väg, ligger befintliga bostadskvarter. Detaljplanen medger att lokaler kan anordnas även i dessa kvarter, och att utemiljön kan rustas upp samt att lågt nyttjade parkeringsytor kan tas i anspråk för andra ändamål.



Figur 7. Strukturplan över planområdet och angränsande planer inom Gottsunda stadsnod. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens utformning i detalj. Ambitionen är att komplettera Gottsundas tidstypiska och i viss mån storskaliga bostadsenkla med nya bostadshus. Tillsammans kan den befintliga och den nya bebyggelsen bidra till en miljö där olika planeringsideal och arkitektoniska uttryck ges utrymme. Ett gestaltungsprogram har tagits fram inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Gottsunda stadsnod, där planområdet utgör en del.

För att skapa trivsamma miljöer där människor vill vistas bör gestaltningen av bebyggelsen ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör lokaler i bottenvåningarna, och säkerställer det i strategiska lägen. För bidra med ytterligare aktivitet i bottenvåningen säkerställer planen i viss mån att bostadsentréer ska finnas mot allmän plats, viket också bidrar till att befolka gatorna. Där bottenvåningen upptas av lokaler för centrumändamål är det viktigt att även bostadstrapphus får utrymme för att skapa god tillgänglighet. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet, då de kan skapa variation och kvaliteter i kvarterens utformning och i stadsbilden. Planen möjliggör portiker och öppningar inom ramen för alla byggrätter, men det är inte tvingande. Höjdskillnader mellan de upphöjda gårdarna och allmän plats tas med fördel upp genom trappor och/eller ramper i öppningar mellan byggnadskroppar för att säkerställa att man kan ta sig till gårdarna med full tillgänglighet. Höjdskillnader bör gestaltas väl med exempelvis inslag av grönska och terrasseringar.

Längs vissa fasader, i huvudsak mot kollektivtrafikstråk och torg, begränsas utkragningar av balkonger och byggnadsdelar. Dels för att möjliggöra generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön, dels för att inte låta balkonger dominera fasaden. Utkragande byggnadsdelar från fasad tillåts över en höjd om 4,5 meter.

Bebyggelsens höjd och taklandskap

Bebyggelsens höjd varierar inom planområdet och inom kvarteren. Radhusbebyggelsen i den östra delen av planområdet får uppföras till en höjd motsvarande två våningar, och flerbostadshusen kommer att variera mellan i huvudsak fyra och sju våningar. För att ge orienterbarhet i stadsrummet och markera den centrala platsen där Hugo Alfvéns väg, Gottsunda allé och Musikvägen möts, får en högre byggnad byggas i anslutning till korsningen. Detaljplanen gör det möjligt att där uppföra ett hus till en höjd som motsvarar 14 våningar, inklusive suterrängvåning, mot gaturummet.

Detaljplanen styr dock inte hur många våningar som får byggas, utan reglerar hushöjderna genom en bestämmelse om högsta nockhöjd. Nockhöjden är anpassad för att göra det möjligt att bygga stommar av trä (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv, men bjälklagen är tjockare än konstruktioner av betong). Höjdbestämmelserna är också anpassade för att säkerställa att bottenvåningarnas verksamhetslokaler kan byggas med en innertakshöjd som uppfyller dagens standard för lokaler.

Detaljplanen styr inte takens form, men oavsett takform ska byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak vara väl integrerade i takens gestaltning. Där högre bebyggelse tillåts kan man med fördel utföra lutande tak eller en indragen översta våning, i syfte att underlätta för anläggande av solpaneler, och för att ta ner skalan mot gaturummen.

Användning av kvartersmark

Bostäder tillåts inom nästan hela planområdet. Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. En förskola kan i begränsad omfattning också inrymmas som ett bostadskomplement inom markanvändningen bostäder. Det förutsätter en mindre förskoleverksamhet som kan placeras i ett flerbostadshus, samt att det är möjligt att säkerställa utemiljöer för både de boende och för förskolan. Det finns en förskola, som drivs i egen regi, i en av bottenvåningarna i en befintlig byggnad vid Blomdahls väg. Förskolegården, som är cirka 1 000 kvadratmeter stor, ligger i anslutning till lokalen och bostädernas utemiljö.

Centrumverksamhet (C) tillåts i alla kvarter. Det är en bred bestämmelse som möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, kaféer, restauranger och gym men den rymmer även kontor, tandläkare/vårdcentral och kulturverksamhet som exempelvis bibliotek. I delar av planområdet, bland annat i bottenvåningar som vetter ut mot kollektivtrafikstråket, ställer detaljplanen krav på att lokaler ska finnas.

I ett kvarter finns möjlighet att bygga parkering i flera våningar i syfte att möjliggöra ett mobilitetshus (P₁). I samma kvarter kan en elnätstation, en så kallad inhysestation, byggas. Utöver denna station reserveras mark för ytterligare två stationer inom planområdet (E₁).

Bostadsgårdar och förgårdsmark

För att utemiljön inom kvarteretsmarken ska kunna bidra till social och ekologisk hållbarhet finns det ett antal kvaliteter som bör eftersträvas. Gårdsstorlek, solljusförhållanden, rumslighet och avgränsning, samt grönska är viktiga aspekter ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv. Andra sociala aspekter som barnets bästa, trygghet och trivsel, samt tillgänglighet och användbarhet är också viktiga faktorer.

Det sammanhängande gårdsrummet ska vara tillräckligt stort för att rymma lek och utevistelse. Storlek och rymlighet är avgörande för hur gården används och för mångfalden av aktiviteter som ryms. Små gårdar används sällan och rymliga gårdar används ofta. Aktuell forskning menar att en bra gård är minst 1 500 kvadratmeter stor, alternativt har 20 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea bostad. Eventuella takterrasser ska ses som ett komplement, och kan inte helt ersätta en gård. Gårdar som i sin helhet utförs på överbyggda parkeringsvåningar kan med rätt utformning få samma kvaliteter som en gård på marken.

Gårdens form och avgränsning har också betydelse. En samlad form, som inte är för långsmal eller uppdelad i för små fragment, är att föredra. Tydliga gränser mot allmän plats är också bra för användbarheten, och stärker tillhörighet och trygghet. Växtlighet har betydelse på flera sätt. Grönskan kan bidra till att skapa rumslighet, trygghet och trivsel, men har också ekologiska värden.

Inom planområdet finns det goda förutsättningar för att skapa bra gårdsmiljöer. Det gäller även i de lägen där storleken är begränsad och formen inte är optimal, respektive där bostadsgården kommer att anläggas på bjälklag, till exempel på taket av ett parkeringsgarage. I de flesta av kvarteren innebär strukturen i sig gårdar med tydliga gränser och samlade former. I vissa fall förekommer höjdskillnader inom gården som behöver hanteras för att innergården ska utgöra en helhet.

En planbestämmelse anger att de inre delarna av kvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, samt att de inte får användas för parkering, inklusive parkering av cyklar. Bestämmelsen gäller för både nya och befintliga kvarter. Den syftar bland annat till att göra det möjligt att forma sammanhängande gårdsrum med vistelsekvaliteter. Cykelparkering ska i huvudsak ske inomhus så att inte parkerade cyklar dominerar bostadsgårdarna. Delar av kvarteren kommer att användas för bilparkering (företrädesvis enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade), men även dessa bör placeras så att de inte dominerar eller begränsar gårdens vistelseytor i för stor utsträckning. Parkering är därför inte tillåtet överallt. För att säkerställa att gårdarna utformas för de boendes vistelse begränsas även möjligheten att bygga komplementbyggnader på gårdarna.

Detaljplanen säkerställer plats för plantering av träd och annan växtlighet på bostadsgårdarna för att tillgodose en kvalitativ utemiljö. Planteringar och växtlighet bidrar till ett gott mikroklimat, ekosystemtjänster, skugga, vistelsevärden, lek och biologisk mångfald. Inom planområdet kommer delar av de nya bostadsgårdarna att anläggas på bjälklag, ovanför ett parkeringsdäck. Andra gårdar kommer att anläggas direkt på marken. Det finns i de fallen goda förutsättningar att ta till vara befintlig vegetation och/eller plantera nya träd. För att bostadsgårdarna som anläggs på bjälklag ska ha möjlighet till mycket grönska och växtlighet krävs ett tillräckligt jorddjup. Det finns en bestämmelse om att det är tillåtet med fyllning som överskrider

angiven högsta nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att anlägga de växtbäddar och planteringsytor som krävs.

De sammanhängande gårdsrummen ger möjligheter men ställer också krav på att i genomförandeskedet arbeta med att skapa rumslighet och en variation av funktioner och ytor. Det kan i vissa fall vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för bostadsgården. Detta för att undvika att gården delas upp i flera delar i de fall flera fastigheter bildas inom kvarteret, vilket planen inte förhindrar.

Längs flera gatusträckor anger detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark. Längs kollektivtrafikstråket kan byggnaderna placeras nära gatan, medan förgårdsmarken är djupare längs andra gator inom planområdet. Förgårdsmarken kan i de lägena användas för planteringsytor som exempelvis kan hantera dagvatten, samt för entréplatser till bostäder och verksamheter. Entréplatserna kan till exempel innehålla sittplatser och korttids-/besöksparkering av cyklar.

Gårdarnas solljusförhållanden har studerats översiktligt, se mer i avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

Delområden



Figur 8. Planområdets delområden: 1. Kvarteren runt Blomdahls väg, 2. Kvarteret vid Henry Wemans väg, 3. Kvarteren vid Slädvägen och 4. Kvarteren vid Slädvägen. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter, modifierad av Uppsala kommun.

Kvarteren runt Blomdahls väg (1)

I planområdets västra del ligger Blomdahls väg, som är en säckgata som angörs via Stenhammars väg. Sydväst om vägen ligger Uppsalahems fastighet (Gottsunda 30:1) som är bebyggd med skivhus i åtta våningar och parkeringsgarage. I ett av bostadshusens bottenvåning finns en förskola som drivs i privat regi.



Figur 9. Blomdahls väg i planområdets östra del.

Detaljplanen innebär att Blomdahls väg dras om något och förlängs, för att ansluta till Musikvägen. Mellan Blomdahls väg och den befintliga bostadsbebyggelsen möjliggör detaljplanen en förtätning av kvarteret, som innebär att man kan bebygga den mark som nu i huvudsak används till garage och markparkeringar. Uppsalahem har tagit fram ett planunderlag som redovisar nya bostadshus i höjder som motsvarar fyra till sex våningar. Två garage planeras, varav det ena är den befintliga parkeringsanläggningen som kläs in och byggs på med bostäder. Det bildas en inramad gårdsmiljö mellan den nya bebyggelsen, som placeras längs med Blomdahls väg, Stenhammars väg och Musikvägen. Utemiljön planeras delvis på bjälklag, ovanpå parkeringsvåningar, och delvis direkt på mark. Det innebär att det finns möjlighet att ta tillvara redan etablerad växtlighet, som till exempel stora träd. Flera av de värdefulla och karaktärsgivande tallarna ska sparas, de skyddas genom en bestämmelse om marklov för trädfällning.



Figur 10. Föreslagen utformning av Uppsalahems kvarter, på södra sidan av Blomdahls väg. I bilden syns den nya bebyggelsen i förgrunden och befintlig bebyggelse skymtas mellan husen. Illustration A-sidan



Figur 11. Illustrationsplan över Uppsalahems fastighet, söder om Blomdahls väg. Nya byggnader illustreras i en ljusare grå kulör, och de befintliga skivhusen illustreras i en mörk gråbrun nyans. Illustration A-sidan

På en del av fastigheten Valsätra 1:26, i skogsområdet nordöst om Blomdahls väg och söder om Hugo Alfvéns väg, möjliggörs två nya bostadskvarter. Området har direktanvisats till en aktör som planerar att bygga flerbostadshus. Hushöjderna i kvarteret varierar mellan i huvudsak sex och åtta våningar, inklusive suterrängvåning. I korsningen Hugo Alfvéns väg och Musikkvägen tillåts ett punkthus med en höjd motsvarande 14 våningar, inklusive suterrängvåning. Boendeparkeringarna kan anordnas i ett garage under bebyggelsen. Bostadsgårdarna kommer då delvis att placeras på bjälklag.



Figur 12. Föreslagna byggnadsvolymer mot Hugo Alfvéns väg, mellan Stenhammars väg och Musikkvägen. Illustration Common people, modifierad av Uppsala kommun.

Mot Hugo Alfvéns väg säkerställer planen ett släpp mellan byggnaderna, där bostadsgården möter den lägre liggande gatan. För att göra det möjligt att nå kollektivtrafikstråket från gården, och vice versa, ska utrymmet mellan byggnaderna utformas för passage mellan gata och gård. Det kan göras med en trappa, eller ramp, som kompletteras med växtlighet.

Skogen som finns i området har höga naturvärden, framför allt i den östra delen. Området karaktäriseras av högresta tallar och berg i dagen. En del av kvarteret får inte bebyggas utan ska användas för utvistelse och växtlighet. Det ger förutsättningar för att spara träd och berghällar som en del i gårdens gestaltning, så att en del av den värdefulla naturen kan bevaras och integreras i boendemiljön.

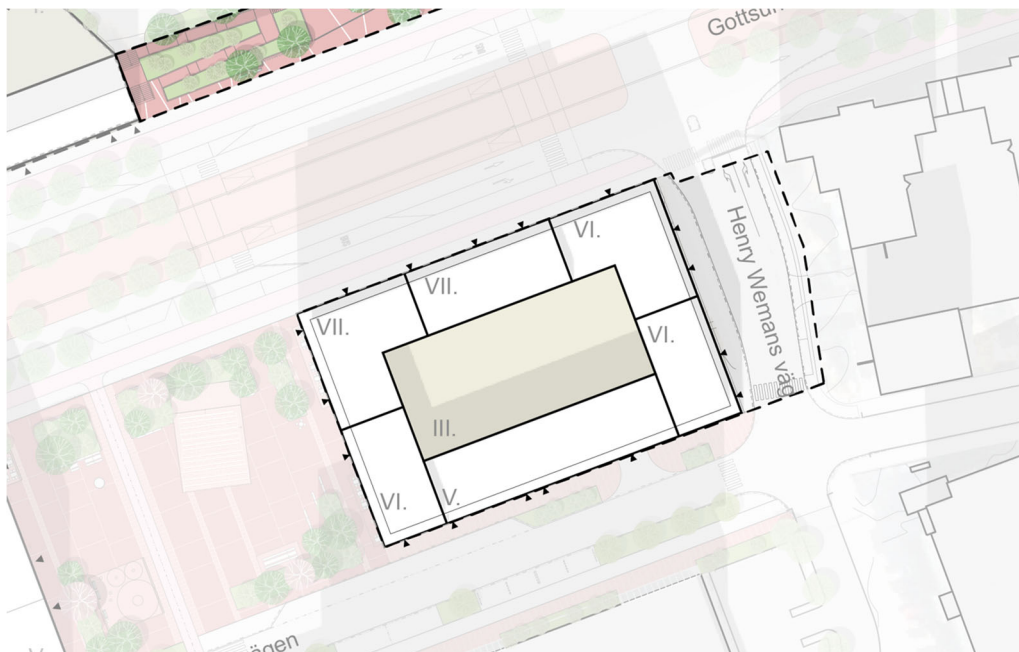


Figur 13. Strukturplan för kvarteren runt Blomdahls väg. Notera att den högsta byggnaden, i det östra hörnet, *inte* kan sammanbyggas med övriga byggnader så som i illustrationen, utan ska utformas som ett punkthus. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter, modifierad av Uppsala kommun.

Kvarteret vid Henry Wemans väg (2)

Inom fastigheten Gottsunda 34:2, mellan Gottsunda allé i norr och Gottsunda centrum i söder, planläggs ett kvarter som får användas för bostäder, centrumverksamhet, parkering, och elnätstation. Detaljplanen medger ett kringbyggt kvarter med högre bebyggelse mot Gottsunda allé och lägre mot Valthornsvägen i söder. De tillåtna höjderna motsvarar byggnader i tre till sju våningar.

Väster om kvarteret, utanför planområdet, planeras en ny simhall och ett offentligt torg som kopplar samman Gottsunda centrum och det planerade hållplatsläget vid Gottsunda allé. I den del av kvarteret som vetter mot torget ska det därför finnas centrumlokaler med publik verksamhet. Detaljplanen medger en lägre byggrätt i kvarterets mitt, i syfte att möjliggöra ett mobilitetshus eller större lokaler för centrumverksamhet i de lägre våningsplanerna. Taket på den inre, lägre delen av kvarteret ska utformas för vistelse och växtlighet, för att tillgodose behovet av bostadsgård inom kvarteret om kvarteret används för bostadsändamål.

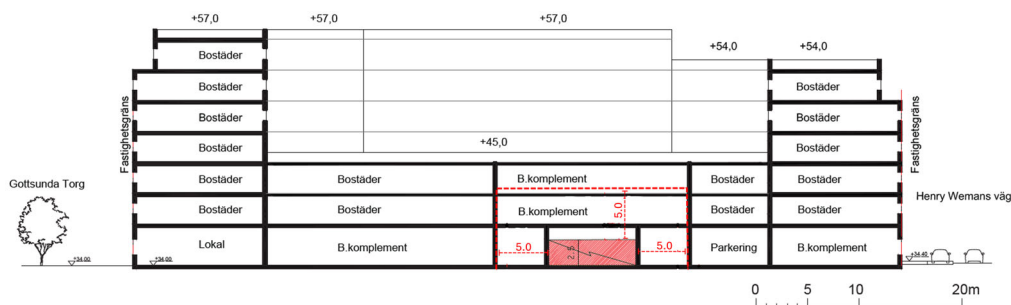


Figur 14. Del av illustrationsplan som visar kvarteret vid Henry Wemans väg. Notera att illustrationsplanen inte helt stämmer överens med detaljplanens höjdbegränsningar. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.



Figur 15. Visionsbild över kvarteret vid Henry Wemans väg. Detaljplanen styr inte gestaltningen i detalj, bilden visar en möjlig utformning. Notera att illustrationsplanen inte helt stämmer överens med detaljplanens höjdbegränsningar. I förgrunden syns nya hus längs Gottsunda allé, och i bakgrunden syns centrumbyggnaden i Gottsunda centrum. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

I bottenvåningen, mot Valthornsvägen, möjliggörs en inhyst nätstation. Inom fem meter från nätstationen får det inte finnas några ytor för stadigvarande vistelse. Det innebär att rum/lokaler närmast stationen inte får användas för till exempel bostadslägenheter eller kontor. Det får finnas komplement inom markanvändningarna centrum och bostäder, såsom förråd, trapphus, boendeparkering eller andra ytor för icke stadigvarande vistelse, samt mobilitetshus.



Figur 16. Inom fem meter från nätstationen får inte ytor för stadigvarande vistelse placeras. Bilden visar schematiskt hur den inhysta nätstationen kan klä in i bostadskomplement. Notera att illustrationen inte helt stämmer överens med detaljplanens höjdbegränsningar. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter, modifierad av Uppsala kommun.

Kvarteren vid Linrepevägen (3)

Inom fastigheterna Valsätra 1:23 och Ultuna 2:25, längs med Gottsunda allé möjliggörs tre kvarter med flerbostadshus längs gatan. Mot Gottsunda allé innebär de tillåtna höjderna ett våningsantal som motsvarar fyra till fem våningar. Topografin i området innebär att de två kvarteren väster om Linrepevägen kan uppföras i suterräng. I syfte att bryta ner skalan ska de tillkommande byggnaderna ha en lägre del i mitten av volymerna. Intill det nya torget anger planen att det ska finnas centrumverksamhet i bottenvåningen, medan det endast möjliggörs i de övriga kvarteren. Längs med Linrepevägen möjliggörs radhus.

Gatustrukturen förändras i och med att den befintliga Slädvägen ersätts med bebyggelse och park.



Figur 17. Idag består området bland annat av en gång- och cykelväg som löper parallellt med Gottsunda allé.



Figur 18. Del av illustrationsplan som visar kvarteret vid Linrepevägen. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.



Figur 19. Visionsbild över kvarteret vid Linrepevägen. Detaljplanen styr inte gestaltningen i detalj, bilden visar en möjlig utformning. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Kvarteren vid Slädvägen (4)

I östra delen av planområdet på en del av fastigheten Valsätra 1:23, möjliggörs två kvarter med radhus. Området är anvisat till en aktör som planerar att uppföra radhus i två våningar.



Figur 20. Del av illustrationsplan som visar nya radhus i kvarteret vid Slädvägen. Notera att detaljplanen inte styr placering eller utformning i detalj. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Gestaltning av allmänna platser

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park. De allmänna platserna inom Gottsunda utgörs av parker, torg och naturområden, som kopplas samman genom olika gator och andra stråk för både rörelse och rekreation. Det finns flera allmänna parkmiljöer i Gottsunda som kommer att bevaras och utvecklas när stadsnoden omvandlas. Ett flertal nya allmänna parker, platser och rekreativa stråk planeras också. Däribland parken som ligger norr om Gottsunda allé, i anslutning till planområdet. Parken övergår till ett torg i mötet med den tillkommande bebyggelsen och kollektivtrafikstråket.



Figur 21. Illustration som visar hur parken och torget norr om Gottsunda allé skulle kunna utformas. Innehåll och detaljerad utformning bestäms i ett senare skede. Även torget ska bidra till stadsgrönska, men kan också rymmas uteserveringar och cykelplatser för besökare till lokaler eller för kollektivtrafikresenärer. Dessa funktioner ska inte hindra framkomlighet och bör placeras och utformas med hänsyn till bland annat naturliga ledstråk. Illustration Karavan.

Planområdet innehåller både befintliga och nya gator. Gatustrukturen i stadsdelen ska underlätta för de boende att göra hållbara vardagsresor. En hög tillgänglighet och god framkomlighet för gång- och cykeltrafiken eftersträvas.

Gator och torg inom planområdet ska utformas med omsorg om detaljer och med hänsyn till den mänskliga skalan. De ska bidra till stadsgrönska och ha utrymme för omhändertagande av dagvatten. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönska bidrar till liv och variation längs gatorna. Detaljplanen styr inte i detalj hur man ska gestalta olika allmänna gator och platser som torg och parker, men parallellt med planarbetet har både en förprojektering och ett gestaltungsförslag tagits fram. Se även under avsnitten *Park och natur* samt *Trafik*.

Kulturmiljö

Planområdet omfattar inte någon skyddad kulturmiljö, men innehåller både byggnader och miljöer av kulturhistoriskt värde. Gottsunda och Valsätra växte fram under det så kallade miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen, och planområdet representerar bostadsbyggande och planeringsideal från den tiden.

Gottsundaområdet karaktäriseras av en terränganpassad bebyggelse, där de olika delområdena och kvarteren omges av naturmark och där även gårdar och mer parklika miljöer präglas av naturen. Trafikseparering är en annan gemensam faktor som tydligt representerar det planeringsideal som rådde när stadsdelarna byggdes ut. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är förhållandevis stora delar av Gottsundaområdet känsligt för förändring. Med hänsyn till områdets värden har därför ny bebyggelse i första hand planerats längs med huvudstråken och på parkeringsplatser, inte inom de befintliga kvarteren. Målsättningen är att värna gröna brynzoner och bevarad naturmark i anslutning till befintlig bebyggelse, så långt som möjligt, samt att genom höjdbegränsningar och släpp mellan byggnader låta de äldre husen synas mellan de nya.

Fornlämningar

Under planprocessen har en arkeologisk utredning steg 1 genomförts (Upplandsmuseet 2022). Syftet var att ta reda på om det finns fornlämningar i skogsområdet väster om Hugo Alfvéns väg. Vid utredningen lokaliserades en grav som är markerad av ett markfast stort stenblock, kring vilket det fanns en stenpackning. Utifrån parallellt med andra undersökta motsvarigheter är bedömningen att den påträffade blockgraven inom utredningsområdet tillhör yngre bronsålder eller förromersk järnålder. Inga andra indikationer på äldre lämningar påträffades inom utredningsområdet.

Fornlämningen omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen och tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen krävs. Fornlämningen kommer att behöva undersökas och eventuellt tas bort vid ett genomförande av detaljplanen. Undersökning av fornlämningar görs först efter att en detaljplan har fått laga kraft.



Figur 22. Blockgraven består av en stenpackning som omger ett stort markfast block. På den södra sidan av blocket ligger stenpackningen på berghällen. Foto: Hans Göthberg, Upplandsmuseet.

Park och natur

Förutsättningar

Gottsundaområdet planlades på 1960- och 1970-talet efter den tidens ideal, med sparad natur och parker mellan bostadsenkla. Stadsdelen omges av naturområden, och den sammanhängande grönskan ger bostadsnära natur och platser för lek och rekreation. Gottsundas gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till både allmänna parker och naturområden. Det stora naturinslaget innebär också att det finns flera områden med värdefull natur, även i nära anslutning till bostäderna. Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé kantas av gräs- och skogbeväxtade områden. Inom planområdet finns en del av parken mellan Bandstolsvägen och Linrepevägen, och i öster en del av grönstråket i Valsätraparkens förlängning.

I öster angränsar planområdet mot Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291). Naturområdet är en del av ett i översiktsplanen utpekat grönstråk som sträcker sig från de centrala delarna av Uppsala och söderut mot Flottsund.



Figur 23. Skogbeklädd höjd i anslutning till Hugo Alfvéns väg

Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning

11 juni 2024 antog kommunstyrelsen *Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning*, som är en riktlinje som fastställer ett standardiserat arbetssätt för att minimera förluster av biologisk mångfald vid exploatering. Riktlinjen ska även bidra till att skapa nya värden när kommunala projekt tar naturmark i anspråk. Enligt riktlinjen ska områden med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1) undantas från exploatering. Inför ianspråktagande av naturmark i övrigt ska naturvärdena viktas mot projektets betydelse för samhällets utveckling. Skadelindringshierarkin ska då följas för att minska förlust av naturvärden, och ekologisk kompensation är obligatoriskt där kommunen har rådighet (det vill säga på egen mark).

Riktlinjer för Uppsalas träd

Kommunstyrelsen tog i april 2024 beslut om riktlinjer för Uppsalas träd. Riktlinjerna anger ett förhållningssätt för ett långsiktigt trädbestånd, där träden ges bra förutsättningar att växa och krontäckningen är god. Den genomsnittliga krontäckningen, alltså den andel av markytan som täcks av trädkronor och ger lövskugga, ska vara 30 procent för staden. Stadsträden har betydelse för klimatanpassningen genom att de ger skugga, bidrar till att sänka temperaturen och fördröja kraftiga regn. Stadsträden ger attraktiva stadsmiljöer och är värdefulla för den biologiska mångfalden.

Gottsunda och Valsätra är stadsdelar med förhållandevis många träd, i både natur och parkmiljöer, och krontäckningen i området överstiger 30 procent.

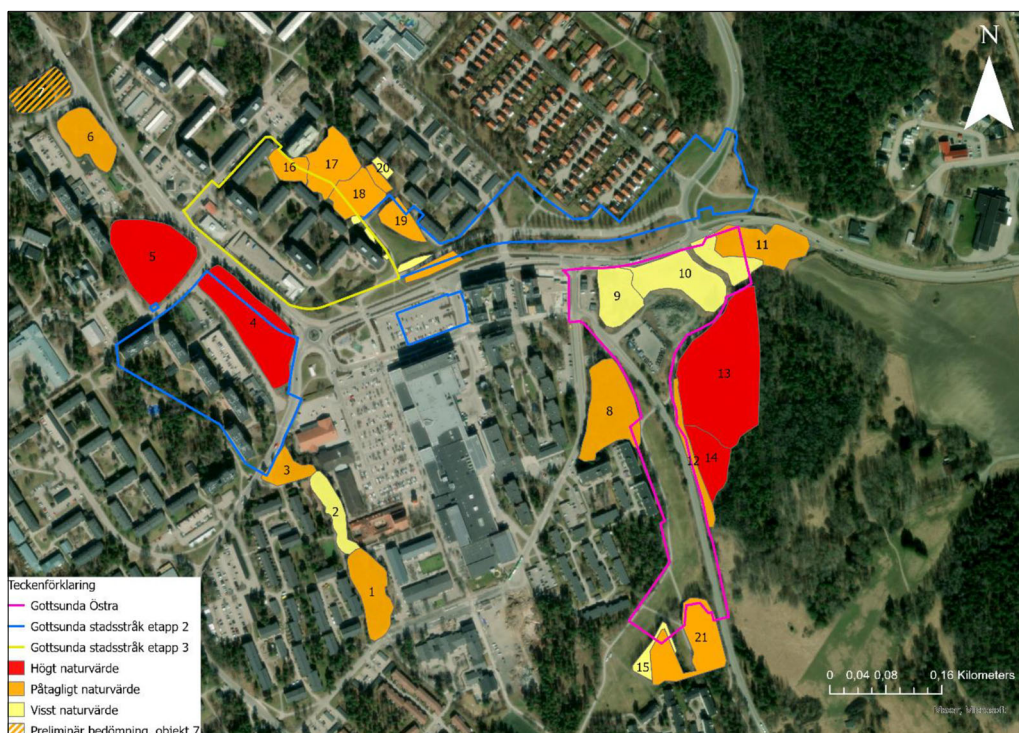
Naturvärden

Under planprocessen har naturvärdesinventeringar genomförts (Ekologigruppen, 2021 och Naturföretaget, 2022). Planområdet berör flera naturvärdesobjekt.

Naturvärdesobjekt klassificeras i en skala från 1–4 där klass 1 är högsta naturvärde.

I planområdets västra del, mellan Blomdahls väg och Hugo Alfvéns väg, finns ett skogsområde (naturvärdesobjekt 4) som klassats med högt naturvärde (klass 2). Skogen domineras av tallar som delvis står på ren hällmark, men mot norr där jordlagren är tjockare övergår den mot blandskog med större inslag av gran, ek och björk. Beståndet har en stor spridning i ålder, men de äldsta träden, vilka är tallar, bedöms vara uppåt 150–200 år gamla. Död ved förekommer endast sparsamt. Skogen är i nuläget fragmenterad och isolerad från större skogsområden, vilket innebär att den har dåliga ekologiska samband.

I de centrala delarna av planområdet finns ett naturvärdesobjekt (19) som har ett påtagligt naturvärde (klass 3). Objektet består av flera delobjekt i form av gallrade blandskogsdungar med cirka 80-åriga granar och tallar, grovbarkiga vårtbjörkar, flera äldre sälgar, samt enstaka exemplar av äldre ek, asp och klipbal.



Figur 24. Naturvärdesklassade områden från naturvärdesinventeringar (Ekologigruppen, 2021 och Naturföretaget, 2022). Planområdet markeras med blå linje.

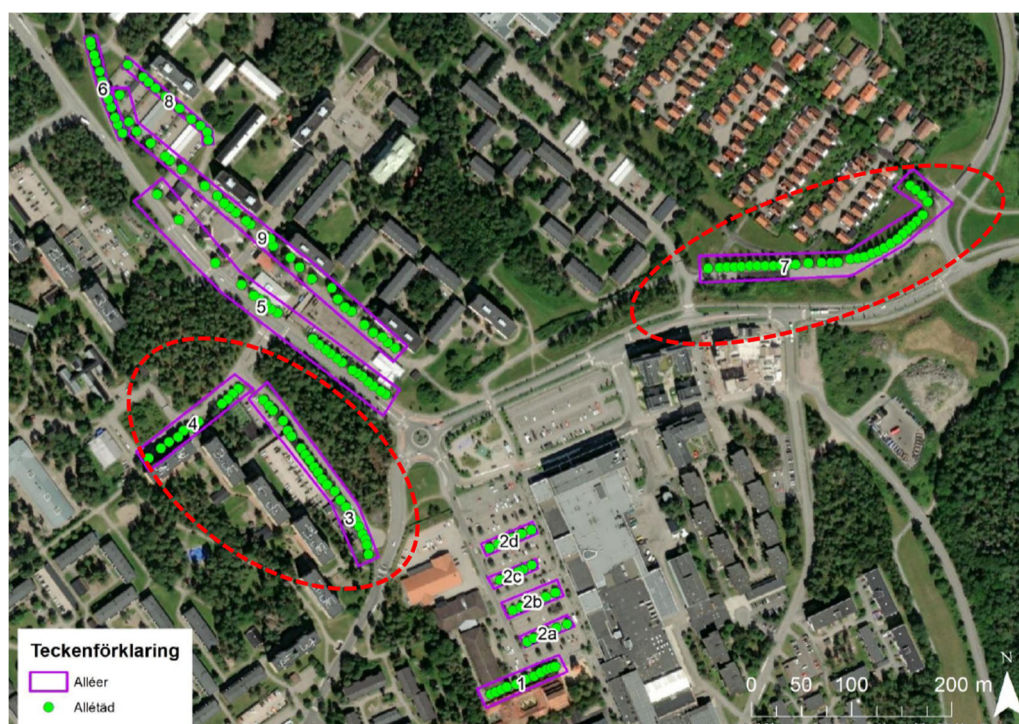
I samband med planarbetet har en rapport tagits fram (Ekologigruppen, 2022) med förslag till kompensationsåtgärder för förlust av höga naturvärden. Rapporten omfattar både detaljplanen för Gottsunda östra och detaljplanen för Gottsunda stadsstråk (som efter utredningens framtagande delats upp i etapp 2 och etapp 3). Huvudtemat för åtgärderna är att öka naturvärden kopplade till brynmiljöer och ängsmarker.

I rapporten presenteras både såväl generella anpassningar och åtgärder som platsspecifika åtgärder. Några av de generella åtgärder som presenteras i rapporten är:

- *Bevara och skydda skyddsvärda träd genom god planering och skyddsåtgärder.*
- *Skydda kvarvarande naturmark från markslitage genom kanalisering till stigar och genom att skapa naturliga mötesplatser.*
- *Visa hänsyn i områden med rödlistade arter och naturvårdsarter med mycket högt indikatorvärde.*
- *Spara värdefull död ved.*
- *Beakta ekosystemtjänster i planering och gestaltning.*
- *Planera arbeten och anslutningsvägar så att påverkan på skyddsvärda träd undviks.*
- *Skydda naturliga gräsmarker från slitage från tunga maskiner under anläggningstiden.*

Alléer

Det finns flera alléer, det vill säga träd som står planterade i rad, inom planområdet. Alléträd kan omfattas av det generella biotopskyddet under förutsättning att de är tillräckligt många och tillräckligt gamla/stora. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl.



Figur 25. Kartbild över alléer och alléträd inom Gottsundaområdet, alléer som berörs av detaljplanen markeras med röd streckad linje. Illustration Naturföretaget

Cinnoberbagge

I många av skogsområdena söder om stadskärnan lever den skyddade cinnoberbaggen. Cinnoberbaggen är rödlistad och klassad som starkt hotad, (EN). Cinnoberbaggen är upptagen i bilaga 2 och 4 till EU:s art- och habitatdirektiv, och skyddas enligt 4a § artskyddsförordningen. Cinnoberbaggen behöver kontinuerlig tillgång på nydöda och lämpliga träd i sin närmiljö. Arten är huvudsakligen knuten till död asp, men har under senare år kunnat nyttja almarna som substrat, då många almar dött av almsjukan.

Arten finns i stort sett bara i Uppsala län och då framför allt i Uppsala kommun. De flesta fynden är gjorda i Uppsalas södra stadsdelar, däribland Gottsunda men inte inom planområdet. Eftersom stora delar av den nationella populationen finns i länet och i kommunen har länsstyrelsen i Uppsala län pekat ut arten som en ansvarsart för länet. Natura 2000-området, som ligger öster om planområdet, har ett särskilt värde för arten. Bevarandesyftet med Natura 2000-området är att bevara eller återställa gynnsamt tillstånd för de prioriterade bevarandevärden som anges i bevarandeplanen för området, och arten cinnoberbagge är ett av de värden som anges.

För att säkerställa cinnoberbaggens bevarandestatus i Uppsala samtidigt som stadsutveckling medges har kommunen startat ett omfattande utredningsarbete. Uppsala kommun har tagit fram en *Skötselplan för förstärkningsytor i och kring Uppsala stad* (Upplandsstiftelsen 2024). Skötselplanen syftar till att gynna cinnoberbagge i utpekade förstärkningsytor inom den lokala populationens utbredningsområde i och kring Uppsala stad. I utredningen ingår en bedömning och klassning av skogsbestånd som bedömts ha förutsättningar att hysa cinnoberbagge. Klassningen är en tregradig skala från klass 1 som utgörs av skogsbestånd som i nuläget har lämplig struktur och karaktär där cinnoberbagge kan leva, klass 2 som omfattar skogsbestånd som i nuläget är tämligen bra miljö för cinnoberbagge och klass 3 som har potential att på lång sikt hysa cinnoberbagge.

Planområdet berör två ytor som pekas ut i skötselplanen. Intill Hugo Alfvéns väg finns ett område (933 på kartan nedan) med klass 2 (vilket sammanfaller med naturvärdesobjekt 4, se *Naturvärden* ovan). Det talldominerade skogspartiet har stort inslag av björk, asp och sälg och är därmed en tämligen bra miljö för cinnoberbagge även om inga fynd har gjorts i området. Skogen har en vildvuxen karaktär med mycket sly och rik aspföryngring. Det finns även några grova gammeltallar, två asphögstubbar samt död sälg. Området har potential att varaktigt hysa cinnoberbagge inom tio år, under förutsättning att biotopen inte försämras. Området är dock inte del av ett viktigt spridningssamband och innehåller nästan ingen död ved.

Inom Uppsalahems kvarter vid Blomdahls väg finns ett område (938 på kartan nedan) med lämplig struktur och karaktär som klassas med högsta värde (klass 1). Området hänger ihop med Stenhammarsparken och har både en parkartad och "städad" karaktär samt några mer vildvuxna och slyiga partier. Området innehåller grova, högstammiga aspar, döda aspar och asphögstubbar. I övrigt finns stora tallar, björkar, sälgar och alar, samt nyligen avverade granar i en faunadepå.



Figur 26. Karta över bedömning och klassning av skogsbestånd som bedömts ha förutsättningar att hysa cinnoberbagge. Klassningen är en tregradig skala från klass 1 som utgörs av skogsbestånd som i nuläget har lämplig struktur och karaktär där cinnoberbagge kan leva, klass 2 omfattar skogsbestånd som i nuläget är tämligen bra miljö för cinnoberbagge, och klass 3 som har potential att på lång sikt hysa cinnoberbagge.

Övriga arter

Av de naturvårdsarter som förekommer i området enligt de inventeringar som genomförts är de flesta inte skyddade enligt lag.

Inom naturvärdesobjekt 4 finns viktiga strukturer för biologisk mångfald. Objektet bedöms ha ett påtagligt artvärde, vilket grundar sig på fynd av tre rödlistade svamparter (NT, nära hotad): talticka, orange taggsvamp och druvfingersvamp. Även ett identifierat revir för gråkråka (NT, nära hotad) har konstaterats inom objekt nr 4 (Sweco, 2024). Alla vilda fåglar omfattas av fridlysningsbestämmelser.

Inom naturvärdesobjekt 19 har förekomster av gökärt, kransmossa, skogsalm (ungträd och sly), kransmossa och stor aspticka har påträffats. Det finns även förekomster av blåsippa inom naturvärdesobjektet. Arten är bedömd som livskraftig nationellt, och är vanlig både regionalt och kommunalt. Därför bedöms dess bevarandestatus inte riskera att påverkas vare sig lokalt, regionalt eller nationellt av en eventuell exploatering. Naturvärdesobjektet 19 har klassats med visst artvärde.

Förändringar

Detaljplanen innebär att naturområden och grönytor tas i anspråk för bebyggelse, men också för bostadsgårdar. Mellan Bandstolsvägen och Linrepevägen ingår en del av parkmarken i planområdet. I samband med att Gottsunda allé byggs om kan parken rustas upp och knyts närmare Gottsundas södra delar. Naturvärdesobjekt 19 ligger inom ett parkområde som kommer att utvecklas, men berör även mark där det kommer att byggas ett torg och bostadskvarter.

Naturvärdesobjekt 4 kommer till största del att exploateras med bostäder.

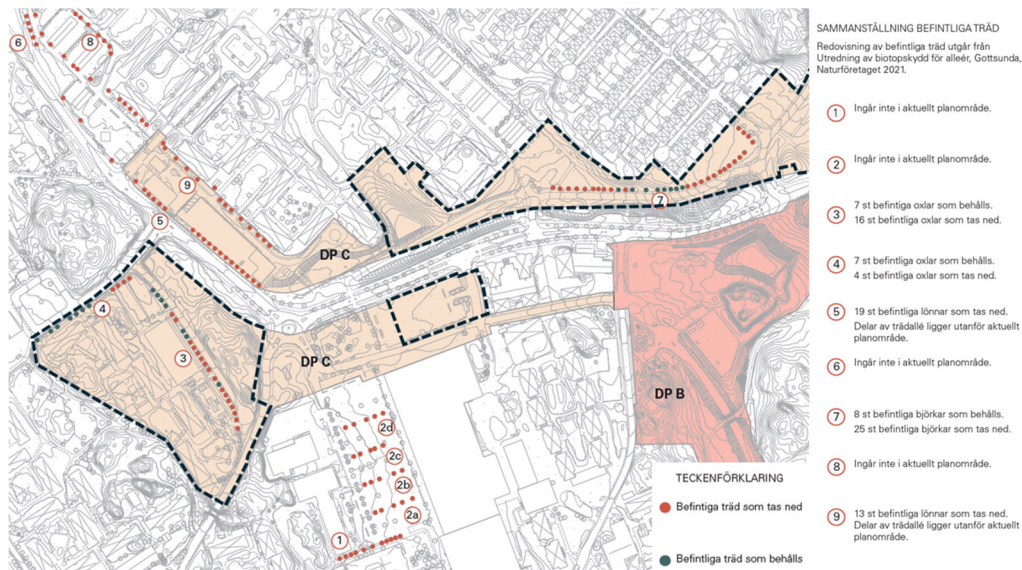
Naturvärdena i form av äldre tallar och livsmiljöer för rödlistade svamparter kommer då att försvinna. Objekt klassade med högt naturvärde är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt, och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada

naturmiljön. Objektet är dock isolerat från närliggande större skogsområden, vilket innebär att några ekologiska samband inte påverkas. Exploateringen av området innebär dock att man ska tillämpa *Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning*. Planens utformning betyder att delar av områdets natur kan bevaras, och bli en del av gårdsmiljön. I andra delar kommer exploateringen innebära att naturmarken bebyggs och därmed att träd kommer att tas ner. Se även avsnitten *Genomförandefrågor* och *Planens konsekvenser*.

Natura 2000-området Bäcklösa omfattas inte av detaljplanen, planområdets gräns i öster följer gränsen för Natura 2000. I planområdets östligaste del, på gränsen mot Natura 2000-området, finns en öppen grönyta som planläggs som parkmark. Syftet är att göra det möjligt att anlägga en översvämningssyta. Platsen är inte avsedd att bli en plats för vistelse, utan platsen kommer till stor del att behålla nuvarande karaktär. En utredning har tagits fram om konsekvenserna för Natura 2000-området (Ekologigruppen 2024), och den föreslagna exploateringen bedöms inte riskera att bevarandeplanens syfte och mål förhindras. Bedömningen baseras på att arbetsområdet för översvämningssytan avgränsas och inte inkräktar på det skyddade området.

Alléer

Trädalléer längs med Hugo Alfvéns väg, Blomdahls väg, Stenhammars väg och Slädvägen kommer att påverkas genom avverkning. Totalt sett kommer 45 alléträd att behöva tas ner vid planens genomförande. Inget av träden i de berörda alléerna bedöms ha några särskilda naturvärden, och några är i dålig kondition.

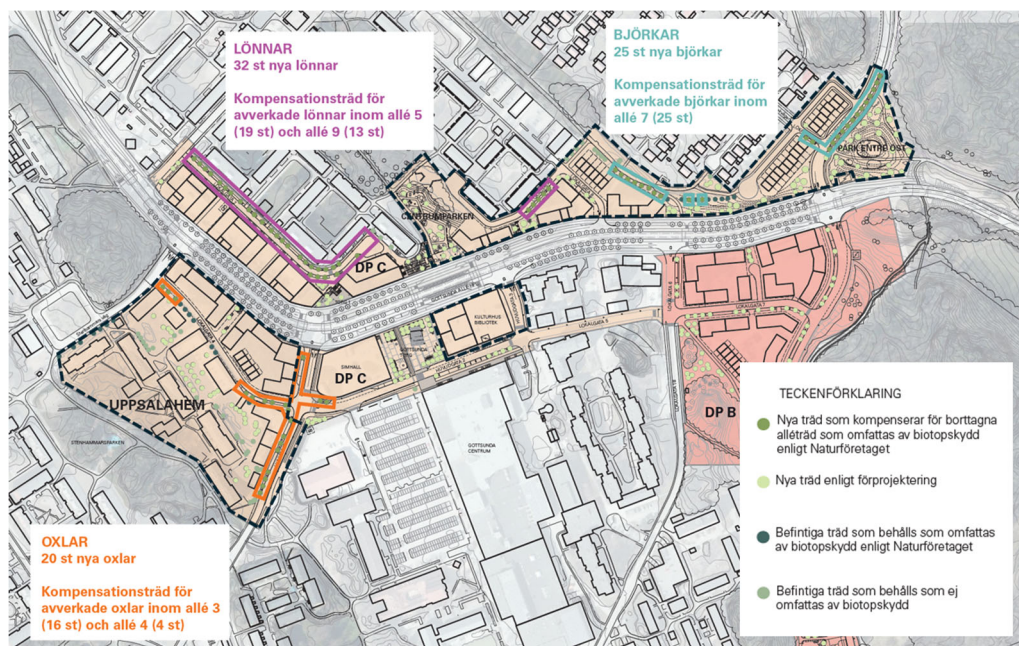


Figur 27. Karta över de alléträd som ingår i dispensansökan för Gottsunda stadsnod, där planområdet är en del. Illustration Karavan.

För de trädalléer som påverkas har dispens från biotopskyddet sökts enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Länsstyrelsen har beviljat dispens för åtgärder i de berörda alléerna. Dispenserna börjar gälla när detaljplanen får laga kraft. Dispenserna innebär bland annat att varje nedtaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd med ett stamomfång på minst 20 centimeter i brösthöjd. De nya träden ska planteras som alléträd, och

nyplantering ska ske så snart som möjligt efter avverkning (se även avsnittet *Tekniska frågor, Naturmiljö*)

Antalet nya alléträd som planteras inom planområdet, samt inom det angränsade planområdet för Gottsunda stadsstråk etapp 3, kommer att vara minst lika många som det antal som tas ner. Utöver nya alléträd planeras ytterligare cirka 300 träd att planteras inom stadsnoden. Det innebär att antalet nya träd med marginal kommer att överstiga antalet borttagna eller påverkade alléträd. Utöver de träd som planeras längs gatorna finns det utrymme att plantera träd i parker och på de nya torgen. Alla träden ger lövskugga och bidrar till krontäckningen i området i enlighet med riktlinjen för Uppsalas träd.



Figur 28. Karta som redovisar var nya träd avses att planteras inom planområdet. Merparten föreslås inom parkytorna. Utöver dessa träd kommer det sannolikt att planteras träd på bostadsgårdarna. Illustration Karavan.

Cinnoberbagge

Skogsområdet mellan Blomdahls väg och Hugo Alfvéns väg är enligt skötselplanen en miljö med stor potential att varaktigt hysa cinnoberbagge. Området tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inom bostadsgården i det sydöstra kvarteret kan den naturliga karaktären till viss del bevaras, men man kommer att gallra träd och göra markanpassningar för att skapa en tillgänglig och användbar bostadsgård. Nedtagna större trädstammar av asp, ek, tall och gran, bör företrädesvis sparas i området. Stammarna kan placeras ut på plats eller i närområdet, antingen en och en eller samlade i form av så kallade faunadepåer.

Det område som enligt skötselplanen har klass 1 och som ligger inom Uppsalahems kvarter, utgör en befintlig bostadsgård. Området kommer även fortsättningsvis att vara bostadsgård, som inte får förses med byggnader. De högresta tallarna är karaktäristiska för området och en planbestämmelse anger att större träd endast får tas ner om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. För att gynna livsmiljön för cinnoberbaggen kan enstaka lövträd fällas för att på så sätt skapa substrat som arten

kan kolonisera och nyttja under några år. Åtgärden bör planeras så att den sprids över tid och rum samt utföras där det saknas lämpligt substrat. Då området ligger i anslutning till bostäder måste man ta hänsyn till säkerhetsaspekten för de boende. Det kan också vara lämpligt att skapa högstubbar av äldre aspar som komplement till att fälla hela träd.

Övriga arter

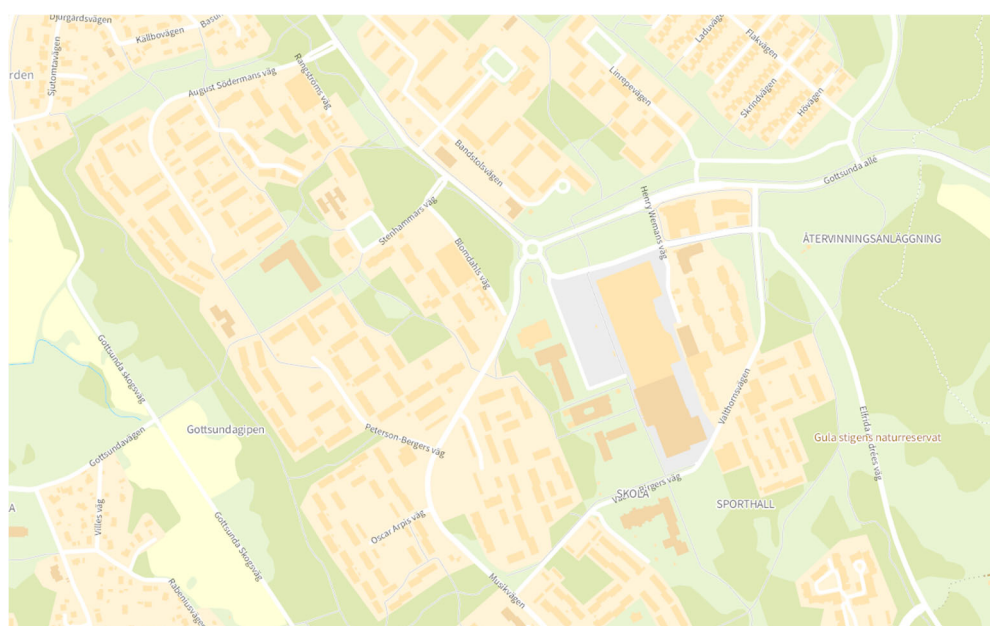
Alla vilda fåglar omfattas av fridlysningsbestämmelser. Ett identifierat revir för gråkråka har konstaterats inom objekt 4, och ett artskydds-PM har tagits fram (Sweco, 2024) med förslag på skyddsåtgärder för arten. Under förutsättning att avverkning av träd och skog inte sker under gråkråkans häckningsperiod (15 mars till 15 augusti) bedöms inte den planerade stadsutvecklingen i Gottsunda påverka artens bevarandestatus, vare sig på lokal, regional eller nationell nivå,

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och trafikflöden

Gottsundas infrastruktur är tydligt uppdelad utifrån trafikslag och funktion. Trafiksystemet i området byggdes ut på 1960- och 1970-talen för att ge en hög trafiksäkerhet med långa sammanhängande, bilfria gång- och parkstråk. Bilar och andra fordon matas via stadsdelens huvudgator. Den genomgående huvudgatan Hugo Alfvéns väg, som övergår i Gottsunda allé, trafikeras av 5 000–6 000 fordon per årsmedeldygn. De andra huvudgatorna i stadsnoden (Slädvägen, Elfrida Andrées väg samt Muskvägen) trafikeras med mellan 1 000 och 1 700 fordon per årsmedeldygn. Bostadsbebyggelsen ligger separerad från de större matargatorna och nås via lugnare säckgator, som till exempel Blomdahls väg och Linrepevägen.



Figur 29. Gatustrukturen i Gottsunda skapar stora bilfria områden.

Sammantaget uppfylls målsättningarna för mobilitet och trafik väl i stadsdelen. Det är enkelt att ta sig runt i stadsdelen med bil. Miljön är förhållandevis trygg ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, problembeskrivningen är i stället kopplad till andra frågor som otrygghet på gator och parkeringar.

Gång- och cykeltrafik

Gottsundaområdet har generellt ett finmaskigt gång- och cykelnät som är separerat från områdets större trafikleder. Gång- och cykelvägarna löper ofta genom naturområden och parkstråk, och korsar huvudgatunätet med planskilda passager, det vill säga i tunnlar. Detta möjliggör en god och trafiksäker framkomlighet för gående och cyklister. Ett problem är dock att gång- och cykelvägarna kan upplevas som otrygga, särskilt under de mörka delarna av dygnet när få människor är ute. Kring Gottsunda centrum saknas cykelvägar längs vissa sträckor.

Planområdet i sig berör flera gång- och cykelvägar. Området berörs dels av huvudcykelstråket längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé, dels av gång- och cykelvägar i det lokala nätet.



Figur 30. Gång- och cykelväg som löper genom ett parkstråk, separerad från biltrafik.

Kollektivtrafik

Gottsundaområdet är vältrafikerat med kollektivtrafik och flera busslinjer, både stads- och regiontrafik trafikerar stadsdelen. Inom och i anslutning till planområdet finns flera busshållplatser.

Parallellt med utvecklingen av Gottsundaområdet pågår planeringen och genomförandet av det nya kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket i Uppsala. Stråket kommer att passera genom Gottsunda, längs Gottsunda allé och Hugo Alfvéns väg, och en hållplats planeras vid Gottsunda centrum. Den nya strukturen för kapacitetsstark kollektivtrafik medför ett flertal korsningspunkter genom Gottsunda där kollektivtrafik ges prioritet, vilket innebär att korsningar med vänstersväng kommer att regleras med trafiksignal.

Parkering och angöring

I Gottsundaområdet är stora markparkeringar ett vanligt inslag i stadsbilden, framför allt runt Gottsunda centrum. I stadsdelen finns även flera parkeringsanläggningar med en eller flera våningar. Inom planområdet finns parkeringsanläggningar i anslutning till Blomdahls väg och vid Gottsunda centrum. Uppsalahem har en markparkering och en anläggning i två våningar i anslutning till den befintliga bebyggelsen vid Blomdahls väg. De två anläggningarna är en del av Uppsalahems parkeringsbestånd i stadsdelen, och parkeringsplatserna hyrs ut till hyresgäster. Kvarteret vid centrum utgörs av en större allmän markparkering.

Kommunen har som ambition att bilparkering, så långt det är möjligt, ska lösas genom parkeringsköp eller med servitutsavtal där hyran för parkeringsplatsen ska bekostas av den boende eller verksamma som har behov av platsen.

Parkeringstal för Uppsala, riktvärden för parkering på kvartersmark (beslutade 2018) syftar till att ge vägledning för planering av parkering på kvartersmark i Uppsala kommun. Utgångspunkten för bostadsfastigheter är 8 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA). Med avdrag för närhet till kollektivtrafik och lokalt centrum blir det lägesbaserade parkeringstalet i stadsnoden 7 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. För cykelparkering gäller 40 platser per 1 000 kvadratmeter boarea.

Det finns möjlighet att ytterligare reducera antalet parkeringsplatser för bilar genom att tillskapa olika mobilitetsåtgärder. Projektet har bedömt att mobilitetsåtgärder kan resultera i en reduktion på 20 procent, vilket innebär 5,6 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Därför har det parkeringstalet varit utgångspunkten under arbetet med att ta fram en strukturplan för planområdet, samt närliggande planområden i stadsnoden.

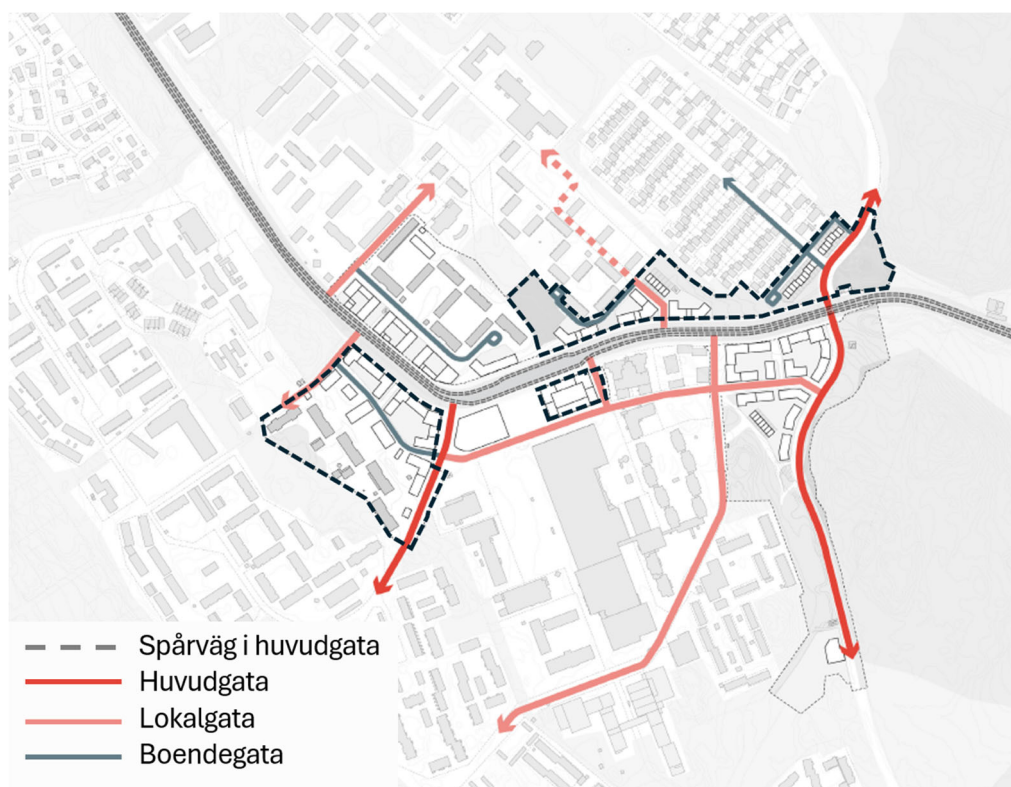
Förändringar

I samband med utvecklingen av Gottsundaområdet planeras för ett nytt lokalvägnät där vissa vägar kommer att ligga kvar och andra vägar planeras att få ny sträckning.

Gatunät och trafikflöden

För Gottsundaområdet planeras en gatustruktur där området fortsatt matas från huvudgatorna Hugo Alfvéns väg – Gottsunda allé, Slädvägen – Elfrida Andréés väg samt Musikvägen. Till huvudgatorna ansluter lokalgator. Lokalgatorna samlar upp trafik från boendegatorna och är också viktiga för att transporter ska nå sina målpunkter samt säkerställa framkomlighet för kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafiken leds längs de viktiga stråken, där den separeras från biltrafiken.

Blomdahls väg kopplas samman med Musikvägen. Slädvägen renodlas till en huvudgata och kopplas ihop med Elfrida Andréés väg, och den delen av Slädvägen som går parallellt med Hugo Alfvéns väg ersätts med parkmark och bebyggelse. Linrepvägen ansluts endast direkt till Gottsunda allé. Gatunätet ger möjlighet till förtätningar och lämplig kvartersbildning.



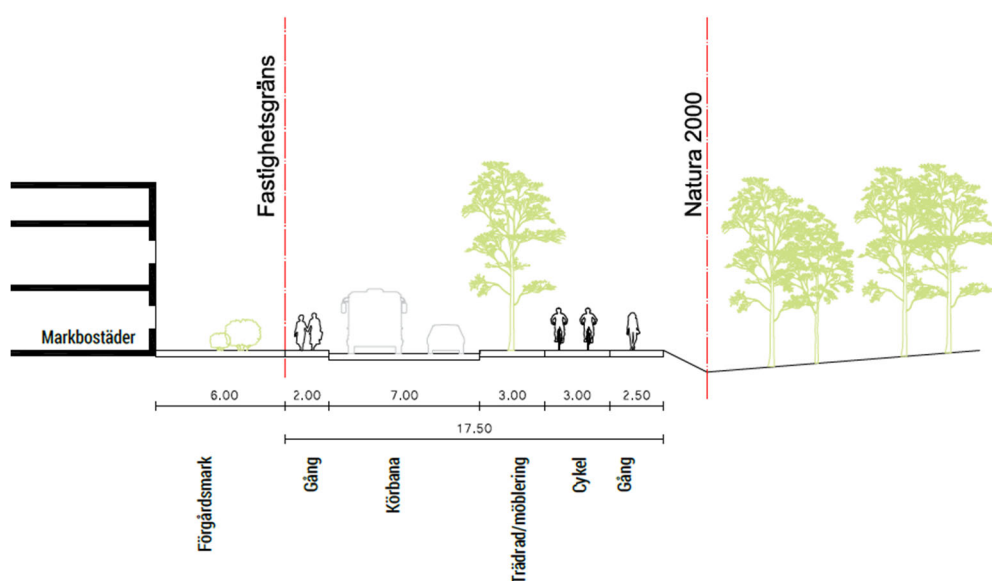
Figur 31. Övergripande gatustruktur i Gottsunda, planområdet markeras med svart streckad linje. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Trafiken i området beräknas öka på de flesta av de studerade vägarna (PM Trafikanalys Gottsunda, WSP, 2024). För prognosåret 2050 beräknas ett flöde på nära 10 000 fordon per årsmedelsdygn på Hugo Alfvéns väg närmast centrum, och mellan 4 000 och 5 600 på Gottsunda allé. På Elfrida Andréés väg beräknas ett flöde på drygt 3 000 fordon i höjd med bostadskvarteren, och på Slädvägen 3 700 fordon. På Musikvägen beräknas ett flöde på knappt 6 000 fordon längts norrut. På lokalgatan Blomdahls väg väntas också en ökning om cirka 200 fordon till följd av de nya bostäderna. På de övriga boendegatorna förväntas låga trafikflöden.

Gators utformning

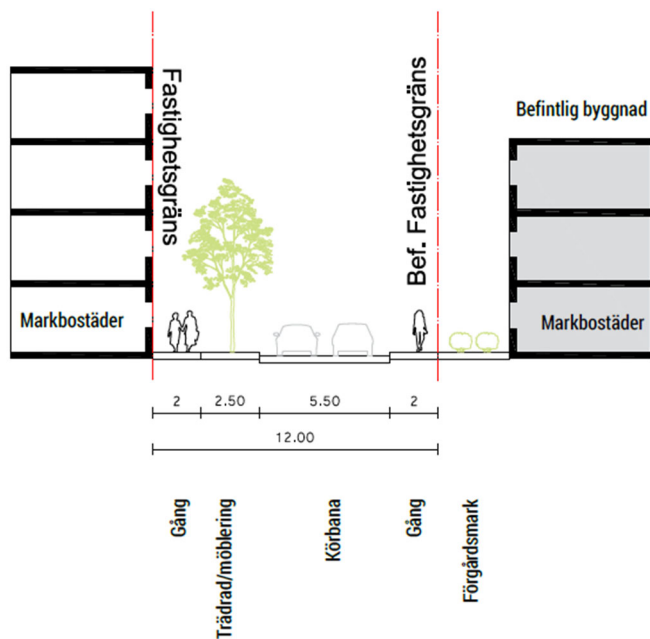
Detaljplanen anger ett gatuområde, men utformningen regleras inte i detalj. Nedan beskrivs hur den planlagda gatumarken mellan fastighetsgränser kan anordnas inom det avsatta utrymmet. Framtagandet av sektionerna har gjorts med hänsyn till områdets karaktär, trafiksäkerhet, tillgänglighet, drift och underhåll av ledningar, funktioner i gaturummet samt fördröjning av dagvatten. Sektionerna är generella, platsspecifika anpassningar kan behöva göras inför genomförande. Här redovisas principerna för de olika gatutyperna.

På huvudgatorna finns huvudstråk för cykel med ett utrymme på tre meter. Körbanans bredd på sju meter medger trafikering med buss. En flexzon mellan oskyddade trafikanter och biltrafiken ger utrymme för växtlighet, dagvattenhantering och angöring vid behov. Inom planområdet utgör den berörda delen av Slädvägen en huvudgata.



Figur 32. Möjlig utformning av Slädvägen. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

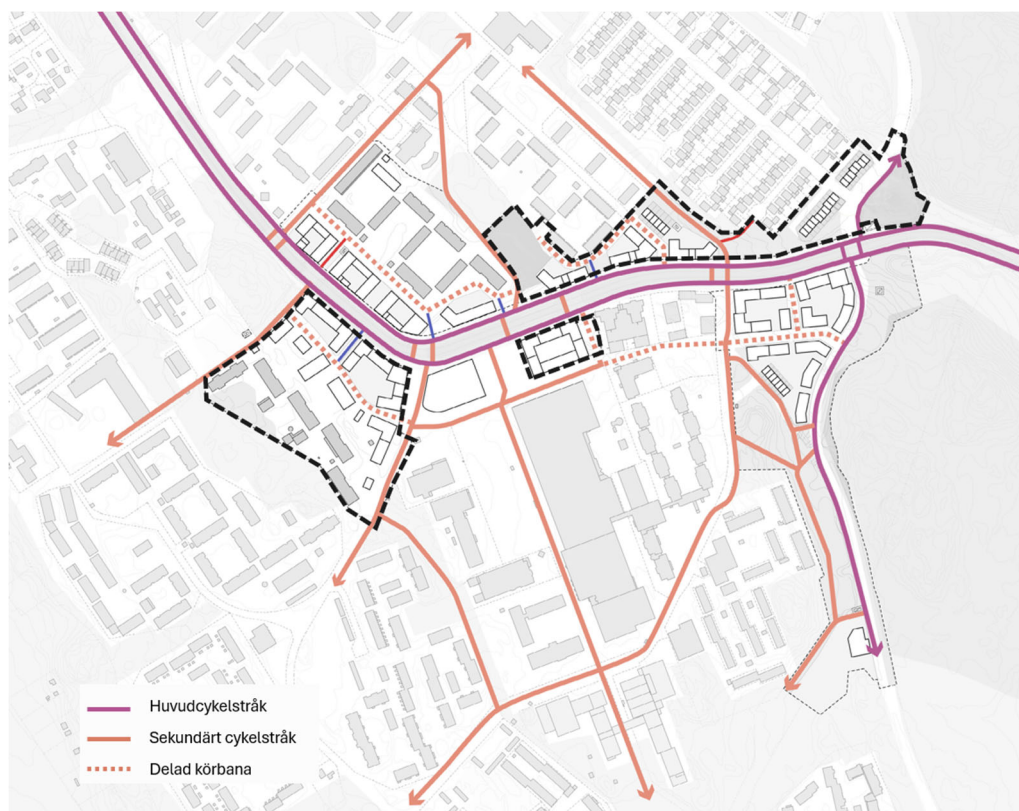
Lokalgator och boendegator har ett lägre trafikflöde än huvudgatorna och hastigheterna är generellt låga. Gatuutrymmet är utformat för att rymma en körbana anpassad för mötande trafik mellan personbil och lastbil, samt ytor för oskyddade trafikanter på båda sidor av gatan. Gaturummet möjliggör i regel även en flexzon som kan användas för angöring, sophantering och trädplantering.



Figur 33. Möjlig utformning av boendegata. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Gång- och cykeltrafik

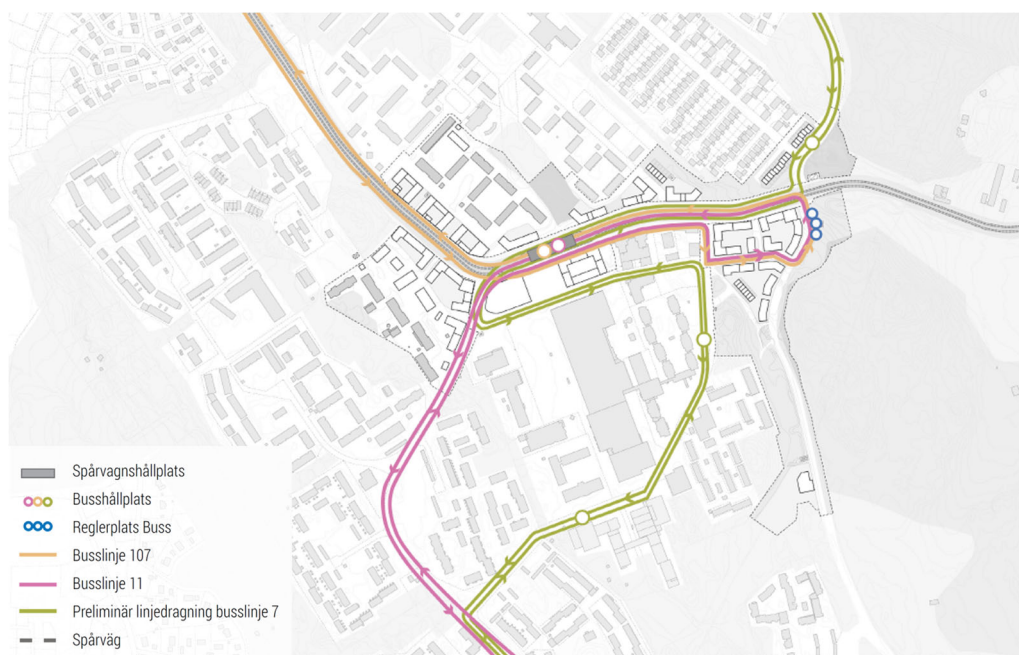
I samband med omgestaltningen och bebyggelseutvecklingen i Gottsundaområdet kommer även gång- och cykelvägnätet att utvecklas genom att fler gång- och cykelvägar tillkommer, främst längs med gatorna, vilket skapar alternativa vägar att nå målpunkter. Gång- och cykeltrafiken leds längs de viktiga stråken där den separeras från biltrafiken. Alla nya gator får gångytor på båda sidor om gatan, förutsatt att det finns målpunkter på båda sidor. Inga nya planskilda korsningar byggs, men alla övergångsställen som korsar spårvägen planeras att bli signalreglerade. För att underlätta orienteringen och öka tryggheten, särskilt nattetid, integreras cykelstråk i gaturummet, oftast i eget utrymme. På vissa gator samsas cykeltrafiken med bilar i körbanan. Detaljplanens gatumark möjliggör en tillgänglig utformning med tillräcklig yta för gående med naturliga ledstråk och plats för rullstol/rullator, men ibland behöver platsspecifika anpassningar göras. Det kan till exempel handla om att körbanan smalnas av något till förmån för gångyta.



Figur 34. Föreslagna cykelstråk i området enligt Strukturplan Gottsunda. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter modifierad av Uppsala kommun.

Kollektivtrafik

När gatustrukturen förändrats och det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket genom området tas i bruk, kommer busslinjer och busshållplatser i området att förändras. Enligt ett förslag kommer en framtida hållplats placeras vid Slädvägen och utrymme säkerställs i gatuområdet. I övrigt reglerar inte detaljplanen i detalj var nya hållplatser ska placeras då det inte finns några beslut fattade om detta. Utrymme finns inom gatumarken för eventuella framtida busshållplatser.



Figur 35. Föreslagna framtida kollektivtrafik i området. Cirklarna illustrerar föreslagna hållplatslägen. Illustration Mandaworks, Warm in the Winter och WSP.

Parkering, angöring och leveranser

Kommunen har som ambition att bilparkering, så långt det är möjligt, ska lösas genom parkeringsköp eller med servitutsavtal, där hyran för parkeringsplatsen ska bekostas av den boende eller verksamma som har behov av platsen. Det innebär att parkering inte nödvändigtvis måste ske inom den egna fastigheten. I stället kan den exempelvis ske på en grannfastighet eller i ett mobilitetshus. Planunderlaget visar att den huvudsakliga andelen av parkeringarna som behövs enligt kommunens parkeringstal kan lösas inom respektive delområde/kvarter. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovsprövningen, utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget, dess boarea respektive verksamhetsyta och mobilitetsåtgärder.

Ett mobilitetshus möjliggörs i kvarteret vid Gottsunda centrum, centralt i planområdet. Mobilitetshuset, som ska ha ett fokus på hållbara transporter, kan kombineras med centrumfunktioner och bostäder. Parkeringarna i byggnaden är avsedda för att täcka behovet av parkeringsplatser till bostäderna inom det egna kvarteret, men kan även användas för besöksparkering till offentliga funktioner i närområdet. Mobilitetshuset kan även ge möjlighet till parkeringsköp inom stadsdelen. Boendeparkeringen bör då vara skild från de övriga parkeringsplatserna.

För kvarteren vid Blomdahls väg möjliggörs garage under hus och gårdar. På den sydvästra sidan av vägen ersätts befintliga garage och markparkeringar av bostadshus. Planunderlaget redovisar två garage, varav det ena är Uppsalahems befintliga parkeringsanläggning i två våningar som kan kläs in och byggas på med bostäder. På den nordöstra sidan om Blomdahls väg är det möjligt att bygga ett garage som sträcker sig under delar av gården och kopplar samman de två kvarteren. Underlaget visar att behovet av bilparkeringsplatser går att lösa med marginal.

En bärande princip i stadsnoden är att parkering ska ordnas i suterrängvåning när det är möjligt, för att ta upp höjdskillnader inom respektive fastighet. Det innebär

boendeparkering i delvis nedgrävda garage, och att bostadsgårdar förläggs på garagevåningens tak. I kvarteren norr om Gottsunda allé (C12, C15, C16) redovisar planunderlaget ett totalt parkeringsbehov för de tre kvarteren på drygt 50 platser, baserat på 5,6 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA). I underlaget redovisas drygt 40 platser, det vill säga något färre än behovet. Dessa avses att lösas i två av kvarterens suterrängvåningar. För tillkommande radhusbebyggelse förutsätts att parkering anordnas inom den egna tomtmarken.

Nya bostadsgårdar ska vara bilfria, med undantag för eventuella parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om sådan parkering inte kan lösas i garage. Gårdarna ska fredas från cykelparkering, som i stället tillåts på förgårdsmark och mellan byggnader. För att nå upp till mobilitetsmålen ska bostadshusen förses med lättillgängliga och attraktiva cykelrum, helst i entréplanet.

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker i huvudsak från allmän plats. Tunga fordon, som till exempel leveranser och avfallshantering, behöver kunna angöra lokaler och avfallsrum. Inom planområdet angör fordonen på olika sätt beroende på läge och typ av gata. Längs huvudgatorna angör fordonen via avsatta lastfickor. Utmed lokalgator förutsätts normalt att avfallsfordonen kan stanna i körbanan, men där gatusektionen medger att fickor kan ordnas längs gatan är det en möjlig lösning.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt Boverkets byggregler gäller att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från varje entré. Parkeringen ska anordnas om behovet finns eller uppstår hos de boende (eller hos verksamhetsutövare) och måste anordnas inom kvartersmark. Endast allmän besöksparkering/korttidsparkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får upplåtas inom allmän plats. Möjlighet att anlägga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns inom bostadskvarteren.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Det är möjligt för räddningstjänsten att komma fram på samtliga gator i området och nå bebyggelsen vid en eventuell brand eller annan olycka. Räddningstjänsten kommer inte att kunna stanna längs Gottsunda allé, därför måste behovet kunna tillgodoses på intilliggande gator och platser. Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar följs upp och kontrolleras inför bygglov. Se även *Hälsa och säkerhet*, avsnitt *Brand*.

Social hållbarhet

Bostadsförsörjning

Uppsala kommun har som ett av sina mål att Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor. Det innebär bland annat att kommunen ska svara mot de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens uppdrag är att förebygga och bryta segregationen och skapa förutsättningar för fler bostäder med låg boendekostnad.

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen (2025)* syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser. Här har programmet en rad delmål, bland annat att minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter och minst 30 procent ska vara bostadsrätter, att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad, att verka för att fler boendeformer tillskapas på den ordinarie bostadsmarknaden, samt att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Programmets delmål för att öka blandningen av hushåll är att alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, samt att underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden.

Sociala förutsättningar

Likt många miljonprogramsområden byggdes Gottsundaområdet som en satellitstadsdel i stadens ytterkant. Gottsundaområdets olika delar ligger också till stor del frånvända och frånskilda från varandra. Detta gör att området har en begränsad sammankoppling internt och med övriga Uppsala. De socioekonomiska klyftorna har över tid vuxit och gjort avtryck i Gottsundaområdet. Här finns på många sätt en hög sårbarhet, som märks genom bland annat trångboddhet, vilket påverkar de boendes vardag och livsvillkor. Samtidigt som Gottsundaområdet har många utmaningar, ges indikationer på att utvecklingen går åt rätt håll.

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

I Gottsunda och Valsätra bor ungefär 14 000 invånare. Andelen barn och unga (0–18 år) utgör cirka 30 procent av de boende enligt tillgänglig statistik (2023), vilket är en högre andel än kommungenomsnittet. Andelen äldre är lägre än i kommunens genomsnitt och utgör cirka 15 procent av invånarna i Gottsunda och Valsätra.

Ungefär 60 procent av befolkningen har utländsk bakgrund, och det finns fler än 100 olika nationaliteter representerade bland de boende. Andelen med svensk respektive utländsk bakgrund skiljer sig åt mellan områdets olika delar. Både utbildningsnivån och hushållens inkomster är lägre än i övriga kommunen, men skiftar mellan olika delar av Gottsundaområdet.

Gottsundaområdets bebyggelse är tydligt uppdelad efter funktion – skola, handel, idrott och bostäder var för sig. Även olika bostadstyper och upplåtelseformer har en tydlig geografisk uppdelning. I områdets ytterkanter finns småhus och villor, i söder och öster finns bostadsrätter, och i områdets centrala delar finns framför allt hyresrätter i flerbostadshus.

I Gottsundaområdet finns det totalt ungefär 6 000 bostäder. Drygt 60 procent av bostäderna är hyresrätter, vilket kan jämföras med att 40 procent av bostäderna i Uppsala stad utgörs av hyresrätter. Mer än hälften av bostäderna i Gottsundaområdet är 50–80 kvadratmeter stora, och cirka 30 procent av bostäderna i området är större än 80 kvadratmeter. Till stor del utgörs de större bostäderna av villor i Valsätra och Gamla Gottsunda, och de är ofta större än 80 kvadratmeter. I Gottsundaområdet är det ett underskott på små lägenheter, mindre än var sjunde bostad är under 60 kvadratmeter stor.

Trygghet

Gottsundaområdet förknippas delvis med negativa bilder kopplat till kriminalitet och otrygghet. Det pågår sedan flera år långsiktiga satsningar som ska förebygga och minska brottslighet samt öka tryggheten i området, och Gottsunda förflyttades 2023 från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista (Polisens Nationella Operativa avdelning, NOA), vilket är en lägre grad av utsatthet enligt polisen.

Invånarna i Gottsundaområdet känner generellt en större oro för att utsättas för brott än genomsnittet i Uppsala. De begränsar även sin rörlighet, till exempel genom att låta bli att gå ut eller ta omvägar för att undvika platser eller personer i högre utsträckning, enligt Uppsala kommuns tätortsövergripande trygghetsundersökning från 2023. I undersökningen framkommer det också att Gottsundaområdet har en mindre social sammanhållning än andra stadsdelar och att lokala problem, så som förekomst av vapen och droger, skadegörelse och störande beteende, upplevs som vanligare. Samma undersökning visar dock att den upplevda tryggheten har ökat.

Ett av fokusmålen i kommunens övergripande styrdokument är: *Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor*. Trygghet är en rättighet för alla, och ingen ska begränsas av otrygghet eller oro över att utsättas för brott. Uppsala ska vara en trygg kommun att verka och leva i. Uppsala är en öppen, jämställd och solidarisk kommun som berikas av mångfald och tar ansvar för integrationen.

Förändringar

Bostadsbestånd och befolkningsammansättning

För att nå en blandning av hushåll behövs det en blandning av såväl upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och byggår i olika delområden. Ett breddat bostadsutbud bidrar också till att fler olika typer av hushåll kan finna ett lämpligt boende, samtidigt som det möjliggör att hushåll kan finna ett nytt boende i närområdet när livet förändras.

Man skapar förutsättningar för en ökad social blandning av hushåll genom att tillföra de boendeformer, lägenhetsstorlekar, boendetyper och upplåtelseformer som saknas. En ökad social blandning av hushåll kan minska boendesegregationen.

I *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra* har kommunen slagit fast målsättningen att det i huvudsak inte ska tillkomma några ytterligare ordinarie hyresrätter inom Gottsunda och Valsätra. Detaljplanen innebär att nya bostäder kan tillskapas i Gottsunda, men planen reglerar inte vilka upplåtelseformer som bostäderna ska ha. Kommunen har vid försäljning eller anvisning av mark möjligheter att ställa krav på köparen.

Förutom flerbostadshus styr detaljplanen att vissa delar av planområdet bara får bebyggas med radhus.

Äldreperspektiv

Att bygga olika typer av bostäder i staden är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i kollektivtrafik- och servicenära lägen, och användningsbestämmelsen B (Bostäder) innebär att alla olika typer av bostäder kan byggas, även kategoriboenden som trygghetsboenden och seniorboenden.

Äldre som är bosatta i området gynnas av att moderna tillgänglighetskrav tillämpas vid ombyggnad av allmänna platser och nybyggnation av bostäder och lokaler. Äldre gynnas också av trygghetsåtgärder som befolkade stråk och platser samt att belysning och sittplatser ses över. Planen ger förutsättning för träd och annan växtlighet som bidrar till skuggning och svalka vid vistelseytor och rörelsestråk.

Barnperspektivet

Barnens rörelser i området ligger till grund för utformning av gång- och cykelvägar samt anpassning av vägar för biltrafik. Barnens målpunkter, som förskolor, skolor natur, parker, lekplatser och kollektivtrafikens hållplatser knyts ihop av sammanhängande vägnät för gång och cykel. Det gäller både befintliga och nya målpunkter i stadsdelen.

Detaljplanen ställer krav på att genomgående entréer ska finnas mellan gata och gård. Genomgående entréer är bra ur ett barnperspektiv och även för tillgängligheten, då det underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda bostadsgårdarna. Hus med entré endast mot gatan gör det svårare för barn att nå sin gård på egen hand.

Detaljplanen anger att bostadsgårdarna ska utformas med växlighet och att parkeringsplatser inte får finnas på gårdarna, vilket skapar förutsättningar för gårdar med plats för lek och vistelse.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig i stadsdelen. Såväl barn som äldre behöver trygga och tillgängliga gångstråk för att kunna ta sig fram på egen hand. Gatubredder ger möjlighet att avsätta minst en av sidorna av en lokal gata som en skyddad gångyta som åtskiljs från den körbara ytan med plantering eller möbleringszon.

Kvarteren har förgårdsmark mot de flesta gatorna, vilket ger en trygg och trafiksäker zon närmast bostadsentrén. Där byggnader ansluter direkt mot allmän plats bör entréer utformas för att hindra att dörrar slår ut över gångbanan eller gågatan.

Trygghet

Utvecklingen av Gottsunda sker i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan och planprogrammet för Gottsundaområdet. Kollektivtrafikstråket genom centrala Gottsunda knyter området till andra delar av Uppsala. Detaljplaneringen syftar till att bygga ihop området med nya stråk och bostadskvarter samtidigt som otrygga platser bebyggs eller byggs om. Nya torg och gång- och cykelvägar är exempel på mötesplatser och funktioner som kan utformas för att stödja stadsliv och motverka otrygghet.

Den informella sociala kontrollen kan öka, liksom platsers överblickbarhet om man åstadkommer aktiva fasader. Med en aktiv fasad avses en fasad med fönster och många entréer, med aktiviteter och olika funktioner i bottenplan. Planen ger inom markanvändningen C (centrumverksamhet), som tillåts i hela planområdet, möjlighet att upplåta lokaler med ett varierat innehåll. På strategiska och personintensiva platser, så som vid torg och hållplatslägen, ställs krav på att lokaler ska finnas i bottenvåningarna. För att aktivera bottenvåningarna, även där det inte finns lokaler, styrs placering av bostadsentréer och anges att vissa fasader ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier. Längre sträckor av fasadytor utan fönster, exempelvis för teknikutrymmen eller parkeringsvåning, ska undvikas och i förekommande fall gestaltas omsorgsfullt i syfte att undvika upplevelsen av en mur. Parkering i sockelvåning bör kläs in med andra funktioner, som till exempel lokaler eller bostadskomplement.

Det är även viktigt att skapa tydliga gränser mellan privata och offentliga områden, vilket kan åstadkommas genom distans till det offentliga rummet i form av till exempel en låg fysisk avgränsning, uteplats eller trädgård framför lägenheten. Detaljplanen säkerställer förgårdsmark mot lokalgator.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens miljö- och klimatprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska, och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet. För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och lokaler. Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostads- och centrumändamål. Allmän plats utgörs av gatumark, torg och park. Planen ger förutsättningar för att begränsa klimatpåverkan genom att göra det möjligt att bevara befintliga bostadshus, samt genom att några av de obebyggda grönytor som finns i området planläggs som parkmark eller kvartersmark som inte får bebyggas. De kan då

fortsätta att binda koldioxid. Planen medger dock att områden som utgörs av sparad natur kan hårdgöras och bebyggas, något som påverkar klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser. I huvudsak får dock den nya bebyggelsen uppföras på redan hårdgjord och bebyggd mark. Området är till stora delar planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt och därmed klimatpåverkan, även om anpassningar kan behöva göras på några platser.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid en detaljplans genomförande. Detaljplanen möjliggör trästommar för all ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån att trästommar kommer att användas. Dessa är bättre ur ett klimatperspektiv men är tjockare än betongbjälklag.

Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Detaljplanen innebär att några nya gator behöver anläggas (vid radhusen), att några förlängs (Blomdahls väg) eller flyttas något (del av Linrepevägen). Andra gator kommer att tas bort (till exempel del av Slädvägen). Planen medger också att några av de gator som finns och som ska vara kvar kan breddas med bredare gång- och cykelbanor.

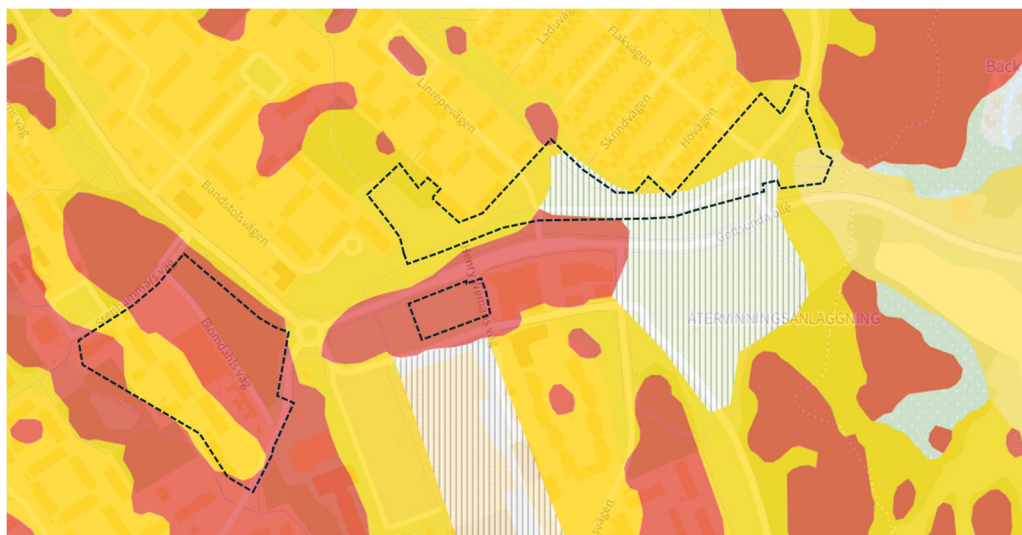
Gröna ytor och träd i gatorna och på torg kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den allmänna platsen utformas, det bestäms i den efterföljande projekteringen och vid genomförandet, men avsikten är att plantera träd längs flera gatuavsnitt och att utforma andra allmänna platser med planteringar. Det gäller även bostadsgårdarna.

Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Detaljplanen tillåter en relativt tät bebyggelse (flerbostadshus) i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk och nära Gottsunda centrum. Det hållplatsnära läget innebär att många människor får korta avstånd till kollektivtrafiken, vilket kan minska behovet av personbilstransporter för att till exempel besöka centrala Uppsala eller andra delar av staden. Närheten till både offentlig och kommersiell service inom stadsdelen gör att behovet minskar av att transportera sig långt med bil för att uträtta ärenden. Det lokala serviceutbudet, samt tillgången till gena gång- och cykelvägar, ger goda förutsättningar för att gå och cykla inom stadsnoden, exempelvis till skolor och annan service.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av ytnära berg, glacial lera och fyllnadsmaterial. Väster om Hugo Alfvéns väg består marken av ytnära berg/berg i dagen, och det samma gäller den del av planområdet som ligger söder om Gottsunda allé. Den del av planområdet som ligger norr om Gottsunda allé består av lera och fyllnadsmaterial. I dessa delar varierar markdjupet till fast berg (enligt SGU:s jorrdjupskarta) mellan 0–3 meter.

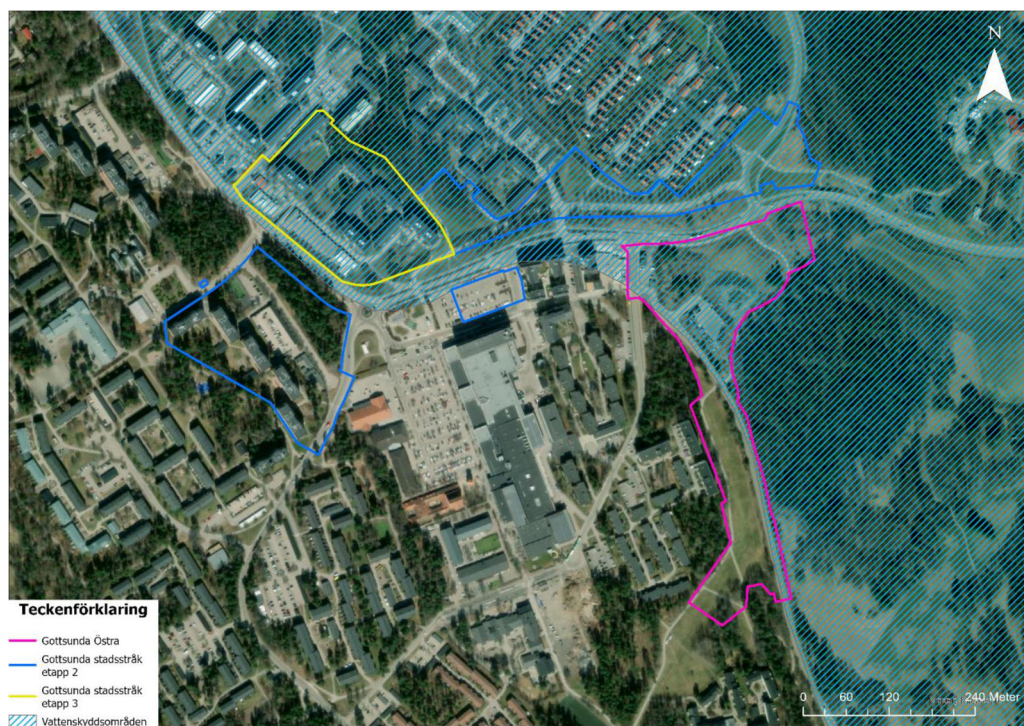


Figur 36. Utdrag ur SGU:s jordartskartan. Planområdet som markeras med streckad linje, utgörs generellt av berg och lera. I jordartskartan symboliserar rött berg, ljusblått sandig morän, gult glacial lera och grå skraffering fyllning.

Vattenmiljö

Grundvatten

Vattenskyddsområde



Figur 37. Vattenskyddsområde, yttre zon. Planområdet markeras med blå linje.

Planområdet ligger delvis inom Uppsala- och Vattholmaåsarna vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland

annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

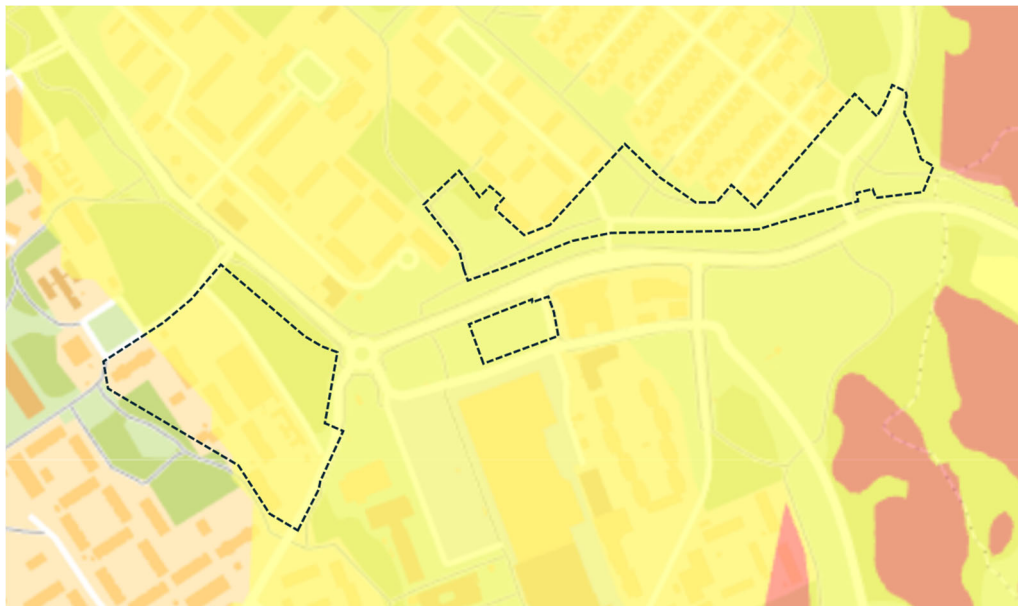
Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande mållår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Detsamma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god, och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status, men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid, men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (rev 2023). Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. Känsligheten styr både vilken markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Hela planområdet ligger inom område med mark som har klass *måttlig känslighet*. Marken öster och söder om huvudgatan klassas som måttlig och delklass *d*, eftersom den utgörs av berg/morän som ligger mer än 1000 meter från isälvsmaterial. Området norr om Gottsunda allé klassas som måttlig, delklass *c*, eftersom de skyddande lerlagren är mindre än fem meter djupa. Om lera tas bort i dessa delar ändras delklassen från *c* till *d*, men måttlig känslighet kommer fortsatt att gälla eftersom det ligger mer än 1 000 meter från isälvsmaterial. I mark med måttlig känslighet är infiltration av dagvatten tillåten efter genomgången rening.



Figur 38. Riskklassning enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma 2018). Revidering av känslighetskartan 2022. Det gula området redovisar måttlig känslighet, och röda områden visar områden med hög och extrem känslighet. Planområdet markeras med svart streckad linje.

Föreslagna åtgärder

Användningen av marken inom planområdet (företrädesvis bostäder) kommer i sig inte att innebära några högre risker för grundvattnet. Efter att planen genomförts kommer smutsigt dagvatten från körytor och parkeringsplatser att renas i högre grad än i den befintliga situationen. I den del av planområdet där det har påträffats föroreningar (se mer under *Markföroreningar*) ställer planen krav på att markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Bestämmelser om att gårdar är avsedda för vistelse och växtlighet, och inte får användas för parkering är en annan åtgärd som minimerar risk för infiltration av förorenat grundvatten.

Detaljplanen innehåller inget förbud mot källare. I planunderlaget redovisas helt eller delvis nedgrävda garage i delar av planområdet. I några av kvarteren runt Blomdals väg planeras källargarage i en våning. Marken i den delen av planområdet utgörs av berg och ligger utanför vattenskyddsområde. Samma förutsättningar gäller för kvarteret söder om Gottsunda allé, men där planeras ingen källarvåning.

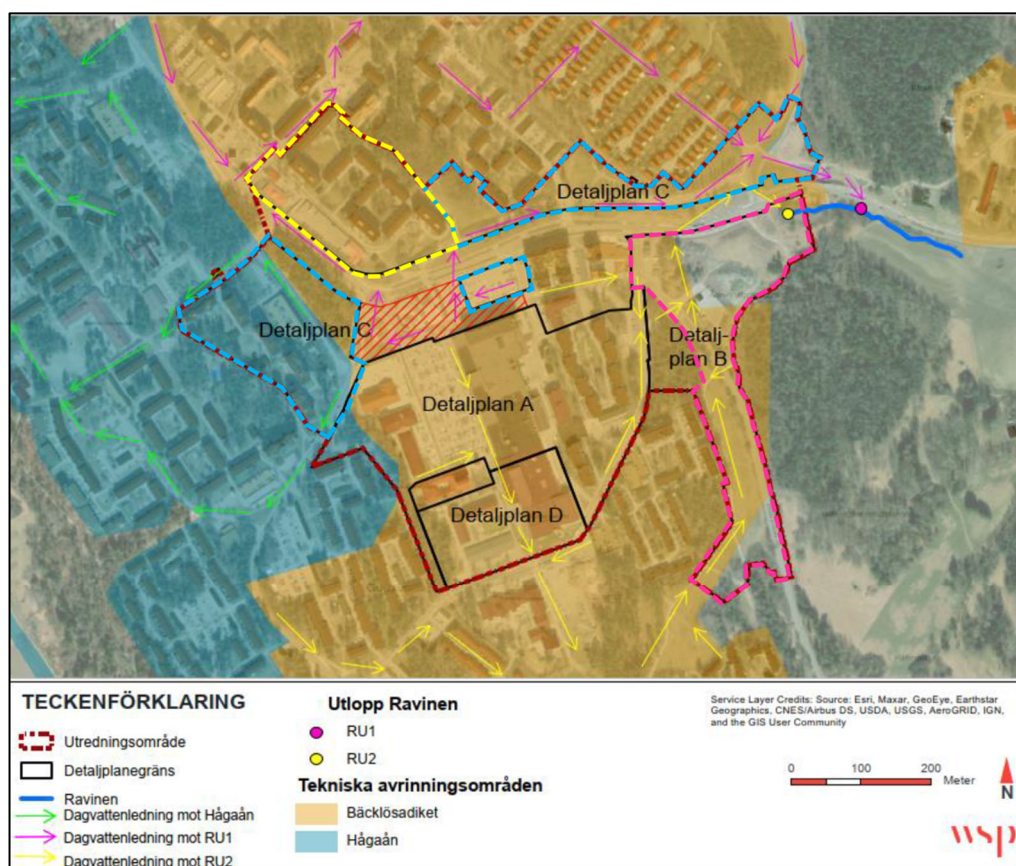
Norr om Gottsunda allé består marken av lera och/eller fyllning ovan berg. Hela den del av planområdet som ligger norr om Gottsunda allé ligger inom vattenskyddsområdet, och i samband med eventuell vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet. I två av kvarteren inom delområdet redovisas delvis nedgrävda garage. Garagen planeras i byggnadernas suterrängvåningar, vars syfte är att ta upp höjdskillnaden mellan Gottsunda allé och bostadskvarterens gård. Höjdskillnaden är förhållandevis liten och suterrängvåningen innebär därmed ingen djup schaktning. I det tredje kvarteret, närmast villabebyggelsen redovisas ingen källare, där behöver marken eventuellt fyllas upp något för att anpassas till huvudgatan. Radhusen i öster avses inte heller att byggas med källare.

Många byggnader inom planområdet kommer att grundläggas direkt på berg, andra i princip direkt på berg, då lerlagren är tunna och delvis kommer att tas bort. Hela planområdet ligger inom område med känslighetsklass *måttlig*, och då hela området ligger mer än 1 000 meter från isälvsmaterial ändras inte klassningen även om leran tas bort, till exempel vid grundläggning eller för att bygga källare.

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas i huvudsak mot recipienten Fyrisån Ekoln – Sävjaån (SE663334-160460) via Bäcklösaravinen och Bäcklösadiket. I västra delen av planområdet sker avvattningen mot recipienten Hågaån (SE663764-159182).



Figur 39. Blå linje visar Bäcklösaravinen. Rosa cirkel (RU 1) visar utloppet till ravinen bland annat från planområdet. Planområdet redovisas med blå streckad linje, (på kartan detaljplan C). Gul cirkel (RU 2) visar utloppet till ravinen från områden söder om Gottsunda allé. Pilar visar schematiska befintliga dagvattenledningar där gröna pilar motsvarar ledningar som leds mot Hågaån, rosa pilar ledningar som leds mot ravinens östra utlopp (RU 1) och gula pilar ledningar som leds mot ravinens västra utlopp (RU 2). Tekniska avrinningsområden utifrån befintligt ledningsnät, med recipienterna Bäcklösadiket och Hågaån, är markerade med blå respektive orange färg.

Båda Fyrisån och Hågaån omfattas av miljökvalitetsnormer, och enligt de senaste klassningarna har båda åarna måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Eftersom Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och att använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Detaljplanernas genomförande får inte medföra en negativ påverkan på recipienternas status eller försvåra att miljökvalitetsnormerna kan uppfyllas.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning (WSP, 2025) har tagits fram under planprocessen. Utredningen omfattar hela Gottsunda stadsnod, där planområdet ingår. Syftet med dagvattenutredningen är att utreda vilken påverkan ett genomförande av detaljplanerna inom stadsnoden skulle ge ur ett dagvattenperspektiv, samt att visa på en hållbar dagvattenhantering inom planområdena.

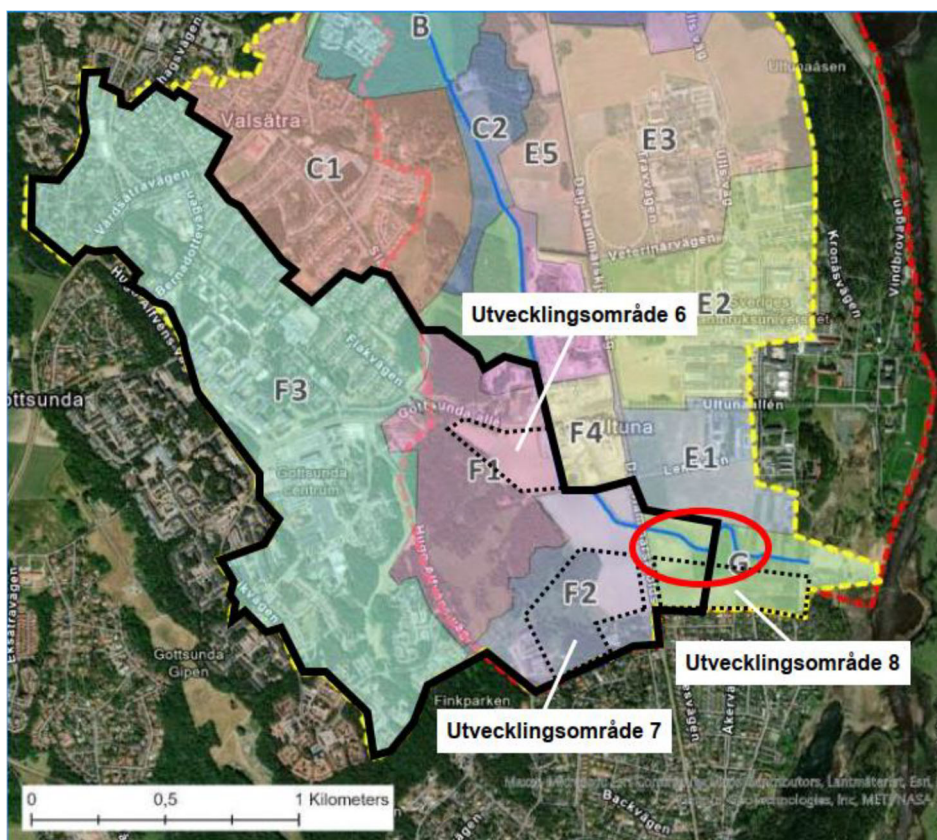
Ledningsnätet i Gottsundaområdet är dimensionerat för ett tvåårsregn. Befintliga dagvattenledningar finns i de större gatorna, och flödet från större delen av planområdet avrinner mot två utlopp i Bäcklösaravinen som sedan mynnar i Bäcklösadiket. I samband med genomförandet av detaljplanerna i stadsnoden kommer ledningsnätet att läggas om och dimensioneras upp i de berörda delarna av Gottsunda, för att öka kapaciteten och kunna avleda motsvarande ett 20-årsregn.

Bäcklösaravinen är erosionspåverkad, och det föreligger ett behov av förstärkningsåtgärder, även för nuvarande flöde. Dagvattenutredningen baseras på ett antagande om att förstärkningsåtgärder kommer att utföras i ravinen, så att den kan klara av ett ökat flöde till följd av ledningsomläggningen.

Nedströms planområdet planerar Uppsala kommun och Uppsala Vatten att anlägga ett robust dagvattensystem i syfte att hantera dagvatten från Södra staden med upp till 25 000 bostäder fram till år 2050. Systemet innehåller bland annat en större dagvattendamm, Bäcklösa dagvattendamm, som kommer att vara dimensionerad för att kunna ta emot ett framtida 10-årsregn från Gottsunda.

Den omläggningen som beskrivs ovan av ledningsnätet inom Gottsunda stadsnod leder till en flödesökning. Flödet beräknas dock totalt inte överstiga det flöde (10-årsregn) som Bäcklösa dagvattendamm är dimensionerad för att ta emot från avrinningsområde F3 (se bild nedan), eftersom inte alla ledningar inom avrinningsområdet kommer att dimensioneras upp. Se de teoretiska flödesberäkningarna i Dagvattenutredning Gottsunda stadsnod, WSP 2025.

Ett behov av kompletterande fördröjningsåtgärder inom detaljplanerna för Gottsunda Stadsnod bedöms därmed inte finnas, givet att ravinen med hjälp av förstärkningsåtgärder klarar av flödesökningen motsvarande 10-årsregn (inklusive klimatfaktor).



Figur 40. Bäcklösa dagvattendamm är dimensionerad för att ta emot dagvatten från området inringat med svart linje, motsvarande avrinningsområde F1, F2, F3 och delar av område G. Placeringen av Bäcklösa dagvattendamm visas schematiskt i rött. Illustration Sweco, 2024

Den systemlösning som föreslås för stadsnoden i dagvattenutredningen bygger på åtgärder som både har en renande och fördröjande förmåga. Dagvattenanläggningar som hanterar de första 20 millimeterna nederbörd föreslås genomgående i hela planområdet, på både allmän plats och kvartersmark. För kvartersmark har regnbäddar valts som en generell reningsåtgärd, och en schematisk placering av regnbäddarna redovisas inom kvartersmarken. Hanteringen av dagvattnet på kvartersmark behöver respektive byggherre utreda i detalj för att en säker och hållbar dagvattenhantering ska uppnås. För allmän plats föreslås regnbäddar eller infiltrationsytor längs med gatorna. Träd i dessa ytor ger en ytterligare fördröjning och rening. På torgytor anläggs skelettjordar och regnbäddar.

Detaljplanens genomförande medför en förändring av de tekniska avrinningsområdena vilket leder till att ett större dagvattenflöde avleds mot Fyrisån. Förändringarna av avrinningsområdena, innebär en ökad föroreningstransport till Fyrisån av de flesta ämnen, om inga reningsanläggningar anläggs. Föroreningstransporten till Hågaån blir med det nya tekniska avrinningsområdet i stället lägre, även utan reningsanläggningar.

Med rening i de dagvattenanläggningar som föreslås inom planområdet, som hanterar de första 20 millimeterna av nederbörden, beräknas föroreningbelastningen minska för samtliga undersökta ämnen. Den största effekten av reningen sker inom den del av planområdet som avleds till Fyrisån, där flest dagvattenanläggningar ska anläggas till följd av större ombyggnationer. Inom den delen av planområdet som avleds till

Hågaån är effekten av själva reningsanläggningarna mindre, då dessa områden i större utsträckning består av befintlig kvartersmark där reningsanläggningar inte appliceras.

En minskad föroreningsbelastning är positiv för recipienterna och bidrar till möjligheten att nå en förbättrad status. Utöver de föreslagna dagvattenanläggningarna inom planområdet kommer dagvattnet längre nedströms att passera i öppna anläggningar som Bäcklösaravinen, den planerade dagvattendammen och Bäcklösadiket innan det når Fyrisån. Dagvattnet som avleds till Hågaån passerar diken och dagvattendammar inom Gottsunda dagvattenpark nedströms planområdet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse, oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Planområdet berörs inte av översvämning från angränsande vattendrag.

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 byggnader. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala Vatten för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske eftersom dagvattensystemet då 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 inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Figur 41. Skyfallskarteringen baseras på befintliga markhöjder. Detaljplanegränsen är markerad med turkos streckad linje. Den föreslagna nybyggnationen är inritad med tunna svarta linjer. Blå pilar visar sekundära flödesvägar. Röda pilar visar rinnvägar där en viss tröskelnivå behöver uppnås för att vattnet ska kunna rinna vidare söderut (Uppsala kommun, 2020).

Karteringen visar på att det finns instängda områden vid korsningen Flakvägen/Slädvägen. För att möjliggöra planens markanvändning och bebyggelse planeras en översvämningsyta öster om Slädvägen. Översvämningsytan skyddar både kommande och befintlig bostadsbebyggelse. Marken kring översvämningsytan planeras att byggas upp, likt en invallning, för att kunna hålla kvar vattnet. I östra delen av ytan sker yttlig bräddning mot ravinen. Bräddpunkten ska höjdsättas så att bräddning sker innan vattennivån når ny och befintlig bebyggelse. Volymen i den nya översvämningsytan ska motsvara den volym som i dagsläget kan fördröjas i lågpunkten väster om Slädvägen. Denna volym är beräknad till cirka 2 000 kubikmeter. Översvämningsytans utformning och höjdsättning detaljstuderas i genomförandeskedet (se även under avsnittet *Genomförandefrågor*).



Figur 42. Till vänster: Lågpunktsanalys som visar ett instängt område vid korsningen Flakvägen/Slädvägen. En tröskel (se röd markering) öster om Slädvägen hindrar vattnet från att rinna vidare mot grönytan och ravinen. Till höger: Ny höjdsättning och en översvämningsyta leder till en förbättrad situation för den befintliga bebyggelsen samt möjliggör ny bebyggelse. Notera att bilden är schematisk, översvämningsytan kommer att detaljstuderas i genomförandeskedet.

I samband med exploateringen längs med Gottsunda allé kommer marken att höjas, eftersom höjdsättningen av Gottsunda allé förändras i samband med byggandet av det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket. Det innebär att lågpunkterna vid de kvarter som kallas C12 och C15 försvinner, och en flödesväg bildas österut längs Gottsunda allé. Gatusektionen kommer att breddas och förses med trädplanteringar för dagvattenhantering, och det leder till en förbättrad situation jämfört med dagsläget.

Parken norr om Gottsunda allé, mellan Bandstolvägen och Linrepevägen, är ett grönområde som består av upphöjda fyllnadsmassor och ett grönt lågområde som delvis ligger utanför planområdet. Området är inte lämpligt för bebyggelse utan ska fortsatt fungera som en parkyta som delvis kan översvämmas. Det är viktigt att anpassa höjdsättningen av kvartersmark så att avrinning sker mot dessa översvämningsytor.

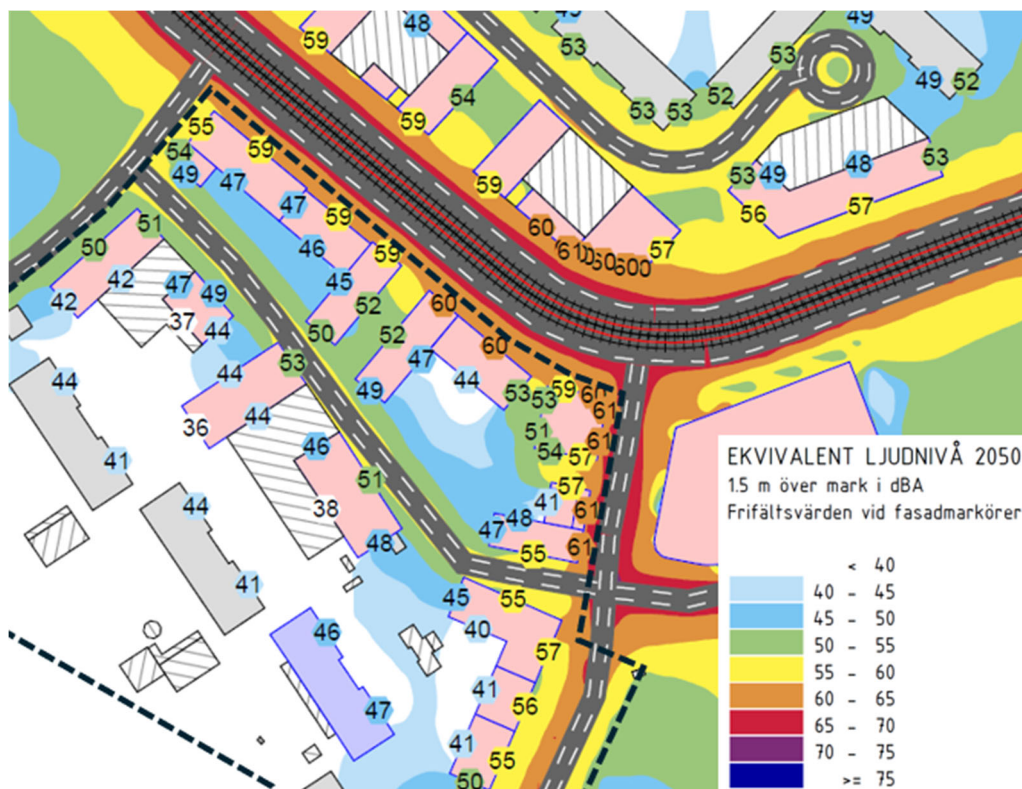
Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram (Norconsult 2022, reviderad 2025). Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015, vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus, och påverkar inte regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter är riktvärdet för ekvivalentljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalentljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00 och 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Hugo Alfvéns väg, Gottsunda allé, Linrepevägen, Slädvägen, Elfrida Andrées väg, Valthornsvägen med förlängning, Henry Wemans väg, Musikvägen, Blomdahls väg och Stenhammars väg. Samtliga gator ligger inom planområdet, undantaget Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Dessa huvudgator kommer att utvecklas till ett kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk och omfattas av en egen detaljplan.

Bullerutredningen, som tar höjd för prognostiserad väg- och spårtrafik år 2050, visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalentljudnivå klaras för samtliga byggnader inom planområdet, undantaget för bebyggelsen vid Musikvägen. Utredningen visar att bullernivåerna vid fasaden på dessa byggnaders nedre våningsplan överstiger 60 dBA. Överskridandet gäller upp till våning tre. Det innebär att dessa våningsplan, om de inreds som bostäder, måste utformas med bostäder som är under 35 kvadratmeter alternativt utformas med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. I vissa lägen, till exempel i punkthuset, kan tekniska åtgärder krävas för att uppnå en ljuddämpad sida.



Figur 43. Beräknade ljudnivåer från väg- och spårtrafik. Mot Musikvägen överskrids riktvärdet på 60 dBA. Utdrag från bullerutredning utförd av Norconsult.



Figur 44. Beräknade ljudnivåer från väg- och spårtrafik. Observera att vägnätet illustreras med samrådsförslaget och har ändrats inför granskning. Utdrag från bullerutredning utförd av Norconsult.

Gemensamma uteplatser kan anordnas på flerbostadshusens bostadsgårdar i bullerskyddade lägen. Eftersom bebyggelsen i huvudsak planeras längs med gatorna blir den bakomliggande utemiljön skyddad. På gårdarna finns tillräcklig yta för att planera gemensamma uteplatser som klarar både 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket frigör möjligheten att planera ytterligare balkonger och uteplatser i valfria lägen.

Vid Linrepevägen är bullernivåerna låga, uteplatser som klarar riktvärden kan anordnas inom hela radhuskvarteret. Radhusen vid Slädvägen är mer bullerutsatta, och klarar inte riktvärdet för uteplatser på den sida som vetter mot Slädvägen utan

åtgärder. På de sidor som vetter in mot den befintlig bebyggelsen kan man ordna uteplatser i bullerskyddade lägen.

Vibrationer

Planområdet ligger i direkt anslutning Hugo Alvéns väg och Gottsunda allé som planeras för spårvagnstrafik. Spårvagnar, och bussar, kan orsaka vibrationer i marken.

Generella riktvärden för vibrationer i bostadsmiljö saknas. Som bedömningsgrund används Trafikverkets riktlinje Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg (TDOK 2014:1021) som anger att vibrationer högst får uppgå till 0,4 millimeter per sekund.

Från spårtrafik alstras vibrationer som fortplantas via fasta material, exempelvis räls och mark, till närliggande byggnader där de kan orsaka nedsatt boendekomfort. Lågfrekventa vibrationer uppfattas som skakningar och benämns komfortvibrationer. Om riktvärdet för komfortvibrationer klaras kan risken för vibrationskador på byggnader ofta uteslutas, eftersom det normalt sett krävs vibrationer som är 10–100 gånger större för att orsaka byggnadsskador.

Kännbara vibrationer i byggnader i närheten av spårväg uppstår när vibrationerna fortplantas genom lösa jordlager fram till byggnaden. Lera är en extra vibrationskänslig jordart. Siltiga och sandiga jordar är också relativt vibrationskänsliga, medan morän har en god förmåga att dämpa vibrationer. Träbyggnader är i grunden känsligare för vibrationsstörningar än tyngre betongstommar, eftersom det behövs mer kraft för att sätta betong i svängning. Detta medför att nyare bebyggelse, som generellt oftare är pålad än äldre bebyggelse, i regel har bättre förmåga att dämpa vibrationer.

De högfrekventa vibrationerna, mellan 50 och 200 Hertz, omvandlas i stället till ljud och benämns stomljud. Stomljud fortplantas genom marken till en husgrund och vidare upp i byggnaden, där det strålar ut som ett lågfrekvent mullrande ljud från väggar, tak och golv. Stomljud måste främst beaktas där tåg trafikerar spår på berg.

Stomljud uppstår endast i undantagsfall i byggnader grundlagda på berg i närheten av spåranläggning i markplan. Sådana fall kan vara om fasadljudisoleringen på byggnaden är extremt effektiv så att bakgrundsivån inne i byggnaden är så låg att stomljud kan uppfattas. Eventuell stomljudproblematik förväntas endast uppstå i byggnader grundlagda på berg. Det är framför allt den planerade bebyggelsen som kan få stomljudsproblematik. Eventuella åtgärder hanteras i samband med projektering av dessa byggnader.

Genomförandet av *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A–B* ska följa Trafikverkets riktlinjer om att vibrationsnivåer högst får uppgå till 0,4 millimeter per sekund. Dock rekommenderas att man vid genomförandet av denna detaljplan väljer en konstruktion som säkerställer att vibrationerna som mest uppgår till 0,3 millimeter per sekund.

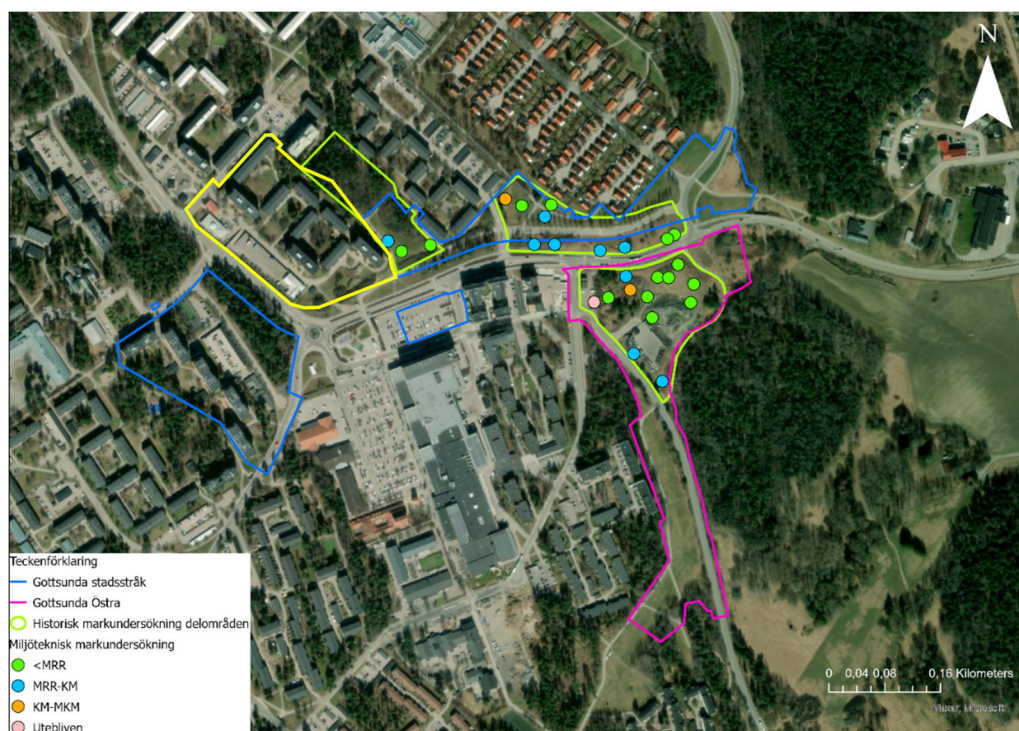
Markföroreningar

I samband med upp- och utbyggnaden av Gottsunda under 1960- och 1970-talen skedde troligtvis en omfattande hantering, tillförsel och omflyttning av schakt- och jordmassor. För att utreda och klargöra potentiellt förorenade massor inom

stadsnoden har en miljöhistorisk inventering (WSP, 2021) genomförts. Inventeringen syftade till att undersöka fyllnadsmassornas ursprung inom de centrala delarna av Gottsunda och, om möjligt, när i tiden massorna tillkom i stadsdelen.

Tre områden pekades ut där behov av utredning krävs till följd av misstanke om förorening i och med tidigare markanvändning, varav två ligger inom planområdet: en jordvall mot Gottsunda allé och parkområdet mellan bostäderna vid Bandstolsvägen och Linrepevägen. En miljöteknisk markundersökning (MMU) (Sigma 2023) har gjorts i samband med planarbetet. Föroreningsituationen har undersökts i jordvallen och parkområdet samt inom ett område vid den befintliga återvinningscentralen i Gottsunda (ingår i *Detaljplan för Gottsunda östra*). Syftet var att utreda förekomsten av föroreningar i fyllnadsmassor.

De jordprover som analyserats underskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) så som bostäder, i alla provpunkter utom en. I en provpunkt strax öster om Linrepevägen påträffades bly över riktvärden för KM, men under Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Förorenings utbredning i profil är inte avgränsad i provpunkten, och fyllnadsmassorna ned till det planerade schaktdjupet kan vara förorenade. I två andra provpunkter har föroreningshalter konstaterats under nivåer för KM men över nivåer för MRR (mindre ringa risk).



Figur 45. Provtagningar och provtagningsresultat (Sigma Civil, 2023). Planområdet markeras med blå linje.

Då det planeras för bostäder i det aktuella området kan påträffade föroreningar utgöra en hälsorisk för barn som exponeras via jord- eller växtintag. För att minimera hälsoriskerna ska massorna inte återanvändas. Detta säkerställs i planen genom en planbestämmelse på kvartersmark som villkorar startbesked. Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningarna har avhjälpits.

Detaljplanen medför även markarbeten i områden som har konstaterade föroreningshalter över nivåer för MRR men under nivåer för KM. Detta utgör i sig igen hälsorisk, men det är viktigt att veta om att massorna innehåller en viss förhöjd halt av föroreningar. I de fall massorna planeras att återanvändas ska detta anmälas till den lokala tillståndsmyndigheten innan arbetet börjar.

Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet Frisk luft är högre ställt än miljökvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

SLB-analys har på uppdrag av Uppsala kommun tagit fram en luftkvalitetsutredning (2022). Luftkvaliteten inom planområdet är generellt sett god, miljökvalitetsnormen klaras i nuläget (beräknat på år 2020) både för partiklar (PM10) och kvävedioxid. Inom planområdet uppnås även det nationella miljömålet för både PM10 och för kvävedioxid.

Utredningen redovisar spridningsberäkningar för PM10, och kvävedioxid. Utsläppsfaktorer och fordonssammansättning representerar förhållandena år 2050, det vill säga när hela planområdet kan antas vara fullt utbyggt.

De förändringar i bebyggelsen och de nya vägdragningarna som planen medför bedöms inte orsaka att miljökvalitetsnormen för PM10 eller kvävedioxid överskrids på platser där människor ska bo eller vistas år 2050.

Beräkningarna visar att även de nationella miljökvalitetsmålen för PM10 uppnås inom planområdet.

De nationella miljökvalitetsmålen för kvävedioxid uppnås inom planområdet, de beräknade halterna blir lägre än i nuläget, trots ett högre trafikflöde. Detta då fordonsparken förväntas bli renare i och med hårdare avgaskrav och fler elektrifierade fordon till år 2050.

Dags- och solljus

Dagsljuskraven anger, något förenklat, att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Denna prövning görs i bygglovsskedet när lägenhetsplanerna är framtagna. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnad får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

Mandaworks och Warm In the Winter har vid arbetet med strukturplanen för Gottsunda tagit fram en skuggstudie för att ge en indikation på om bostäderna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR). Simuleringarna visar översiktligt att det är möjligt att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus för ny bebyggelse i många lägen. Någon särskild dagsljusutredning har inte utförts. Generellt sett brukar hög bebyggelse (det vill hus med fler än fem våningar) i kombination med små gårdar och/eller smala gaturum innebära svårigheter att uppnå dagsljuskraven. Innerhorn kan innebära svårigheter även vid ett mindre antal våningar.

Detaljplanen omfattar bebyggelse i upp till 14 våningar, men i huvudsak fem till sju våningar, och förhållandevis breda gaturum. Gårdsstorlekarna varierar, liksom hur slutna kvarteren är. Särskilda åtgärder kan bli aktuella för att klara dagsljuskraven i vissa lägen. Lägenhetsytor i sådana lägen kan till exempel användas till badrum, förråd eller andra ytor som inte innebär stadigvarande vistelse. Förutom planlösning påverkar fönstersättning, fönsterstorlek, fasadkulör, materialval och balkongsättning dagsljuset inne i lägenheterna.

Skuggstudien visar att riktlinjerna för utemiljöer och bostadsgårdar kan uppfyllas för sol och skugga i många av kvarteren. För de mindre kvarteren norr om Gottsunda allé, där gårdarna ligger i norrläge, är förhållandena något sämre.

VINTERSOLSTÅND (21.12)

12.00



15.00

**VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING (20.03 OCH 22.06)**

12.00



15.00

**SOMMARSOLSTÅND (21.06)**

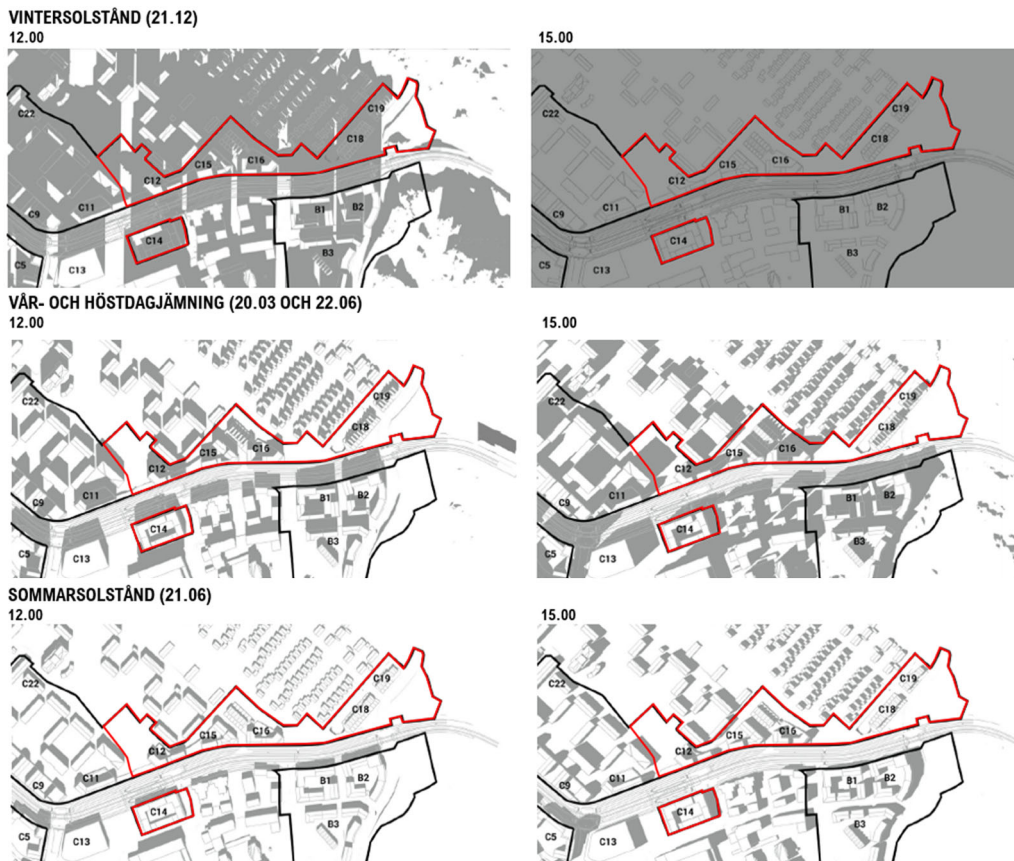
12.00



15.00



Figur 46. Skuggstudie som redovisar sol- och skuggförhållanden vid Blomdahls väg under vintersolstånd, vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd vid 12:00 och 15:00. Skuggstudien finns som bilaga till detaljplanen. Där redovisas även skuggförhållandena vid klockan 09:00 och 18:00. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.



Figur 47. Skuggstudie som redovisar sol- och skuggförhållanden under vintersolstånd, vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd vid 12:00 och 15:00. I skuggstudien, som finns som bilaga till detaljplanen, redovisas även skuggförhållandena vid klockan 0900 och 18:00. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Volymstudier, dagsljusstudier och sol- och skuggstudier till en detaljplan är ofta generella. Studierna ovan utgår ifrån ett antagande att detaljplanens fulla byggrätter utnyttjas samt att tak utformas i full tillåten höjd, och kan därför ses som ett värsta-fallscenarion. I realiteten kommer byggnaderna att ha en större detaljeringsgrad och sannolikt variera i höjd, djup, takvinkel med mera inom ramen för byggrätten. Inom varje kvarter kan detaljstudier av byggnaderna bidra till bättre kvaliteter.

Mikroklimat

Parkerna och träden i området bidrar till ett gott mikroklimat. Träden ger bland annat lövskugga under soliga och varma dagar, och jämnar ut temperaturen på de öppna platserna samt binder partiklar. Bostadsgårdar och förgårdsmarken på kvartersmark ska användas till entréplatser, planteringar och dagvattenhantering. Att de nya kvarteren bidrar till stadsgrönskan är viktigt både för upplevelsen i gaturummet och för mikroklimatet.

Elektriska och magnetiska fält

Elledningar, transformatorstationer och annan elektrisk utrustning omges av två typer av fält, elektriska och magnetiska fält. Tillsammans kallas fälten för elektromagnetiska fält. Dessa är starkast närmast källan och avtar snabbt med avståndet.

Inom området planeras för flera elnätstationer. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel om fem meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga det rekommenderade maxvärdet på 0,2 mikrotlesla.

I ett kvarter blir det möjligt att hysa en nätstation i bottenvåningen. Inom fem meter från nätstationen får inga bostadsytor eller andra ytor för stadigvarandevistelse, så som kontor, placeras. Inom skyddsavståndet kan det däremot finnas mobilitetsfunktioner eller bostadskomplement.

Planområdet ligger i anslutning till kollektivtrafikstråket, där spårväg planeras. Traditionell spårvägstrafik med kontaktledning alstrar elektriska fält och magnetiska fält. De magnetiskafälten uppstår huvudsakligen av strömmen i kontaktledningen och rälerarna. Normala byggnadsmaterial som trä, betong och tegel skärmar det elektriska fältet från spårvägen, vilket gör att påverkan inomhus blir mycket låg. Inom planområdet planeras inte för någon särskilt känslig apparatur såsom laboratorietrustning eller liknande.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon, och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdraging från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Gatorna i Gottsunda är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter inom planområdet går att nå från allmänna gator, och det finns plats att ställa upp brandbil för släckning på avstånd som inte överstiger 50 meter. Det finns även körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till flera entréer.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon inom planområdet under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet från marken till översta fönstrets underkant är högst 23 meter. Det motsvarar en byggnad i sju till åtta våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Inom planområdet är det möjligt att i ett läge uppföra bebyggelse till en höjd som motsvarar 14 våningar, och i de flesta kvarter tillåts bebyggelse i en höjd som motsvarar sju våningar. Det gör att det kommer att vara nödvändigt med brand- och röksäkra trapphus. I ett kvarter (C12) planeras bebyggelse i upp till sex våningar, vilket innebär att höjdfordon kan användas, under förutsättning att genomgående lägenheter byggs och att uppställningsplats anordnas på kvartersmark.

I ytterligare ett kvarter (C16), där bebyggelsens höjd begränsas till att motsvara fyra våningar kan bärbar stege användas under förutsättning att det finns uppställningsplatser för den bärbara stegen. Eftersom stegen är tung ska den inte behöva transporteras längre än 50 meter från fordon till uppställningsplatsen. Vägen ska vara lättframkomlig, stegen ska inte behöva lyftas över murar, plank eller liknande och vägen ska snöröjas. Uppställningsplatserna för stege upptar en yta om fyra gånger sex meter, ytan ska ha ett plant och hårdgjort underlag och får inte försvåras av till exempel uteplatser. Uppställningsplatserna ska därutöver vara tillgängliga under hela byggnadens livstid, eller under den tid som byggnaden är dimensionerad med alternativ utrymning via brandförsvaret.

Förskolor, skolor och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

Klimatanpassning

Planområdet riskerar inte att översvämmas från några vattendrag eller sjöar. Risk för översvämning vid skyfall beskrivs i avsnittet *Dagvattenhantering*.

Träd har en stor betydelse i ett varmare klimat. Trädkronorna ger skugga och svalka vid en värmebölja. De bidrar till att fördröja regnvattnet vid kraftiga skyfall, och de bidrar till biologisk mångfald och bättre luft. Inom planområdet kommer naturmark att ianspråkta, och därmed kommer flera träd att tas ner. Men både på bostadsgårdar, i parker och på torg samt längs allmänna gator kommer nya träd att planteras, se mer i avsnittet *Park och natur*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

För höga hus kan tryckstegringsstationer behövas för att säkerställa tillräckligt vattentryck på de högre våningsplanen.

Brandvatten

Det finns kapacitet i ledningsnätet att ta ut brandvatten, men området behöver kompletteras med fler brandposter. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenledningar finns i de större gatorna i Gottsunda. Utifrån de tekniska avrinningsområdena avrinner den största delen av det befintliga dagvattenledningsnätet mot två utlopp i Bäcklösaravinen, som sedan mynnar i Bäcklösadiket. Merparten av dagvattnet i planområdet leds via ledningsnätet till det östra utloppet i Ravinen. De befintliga dagvattenledningarna i sydvästra delen av planområdet avrinner västerut via Gottsunda dagvattenpark mot utloppet i Hågåån.

Avfall

Avfallsutrymmen ska placeras maximalt 50 meter från trapphus/bostadsentréer och nära gatorna så att Arbetsmiljöverkets riktlinjer uppnås. Hämtningsfordon för avfall ska kunna stanna högst tio meter från avfallsutrymmet, och hämtningen ska kunna göras utan att fordonet behöver backa. Detaljplanen har i flera fall flexibla byggrätter, där byggnader kan placeras och utföras på olika sätt för att uppfylla krav för avfallshämtning.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde. Elkapaciteten behöver utökas på grund av planområdets tillkommande bebyggelse. Därför har mark för elnätstationer reserverats inom planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Som stöd för genomförande, markanvisningar och bygglovsgivning finns ett gestaltningsprogram som tagits fram inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Gottsunda stadsnod, där planområdet utgör en del.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Gator som ska finnas kvar och nya gator planläggs som allmän plats, GATA. Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Gatumarkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Norr om Gottsunda allé planläggs flera nya bostadskvarter som omges och bryts upp av parkområden. Mellan bostäderna vid Bandstolsvägen och Linrepevägen finns en central park, som delvis ligger inom planområdet. Parken kommer att utvecklas för rekreation och dagvattenhantering i samband med att Gottsunda allé byggs om och nya gång- och cykelstråk skapas genom området och över intilliggande torg mot Gottsunda allé. Planområdet avslutas i öster av en grönyta, mellan Slädvägen och Gottsunda allé. Syftet är att utforma platsen som en lågpunkt, för att möjliggöra en översvämningssyta.</p> <p>Inom parkmark får gång- och cykelvägar anläggas, men inga vägar eller infarter för motorfordon.</p>
TORG	<p><i>Torg</i></p> <p>Längs kollektivtrafikstråket som går igenom Gottsunda planeras flera torg, varav ett ligger inom planområdet. Användningen TORG ger möjlighet till en flexibel användning över tid, både till innehåll och funktion.</p>

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Detaljplanens huvudsakliga syfte är bland annat att göra det möjligt att utveckla Gottsunda med fler bostäder. Markanvändningen Bostäder avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande. Den befintliga förskolan som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

C*Centrum*

Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i större delen av planområdet. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika lokaler för publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger och gym, men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i stadsdelen som gör vardagslivet enkelt för dem som bor och verkar i området. Lokaler i bottenvåningarna är ett krav för bottenvåningar längs kollektivtrafikstråket och vid torg och platser.

E₁*Elnätstation*

För att möta det behov av el som den nya bebyggelsen genererar avsätts mark för nya elnätstationer.

P*Parkering*

I kvarteret mellan Hugo Alfvéns väg och Blomdahls väg möjliggörs markanvändningen parkering, i syfte att göra en parkeringsanläggning som inte behöver utgöra bostadskomplement.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****P₁***Mobilitetshus*

I kvarteret strax norr om Gottsunda centrum möjliggörs markanvändningen parkering, i syfte att möjliggöra en mobilitetsanläggning. En mobilitetsanläggning innehåller parkeringsplatser men även andra tjänster i syfte att minska behovet av att äga en egen bil, som till exempel bilpool, hyrbilar och cykelverkstad. Mobilitetsanläggningen kan kombineras med bostäder, och bostadsgård ska i så fall anordnas på mobilitetshusets tak.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0***Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter*

Allmän plats höjdsätts för att säkerställa att gator kan fungera som sekundära avrinningsvägar inom området och underlätta för dagvattnet att ledas till parkmark så att det kan fördröjas där. Höjderna sätts för att säkerställa hantering av 100-års regn. Höjderna baseras på en systemhandling (2024). Vid detaljprojektering tillåts avvikelse med +/-3 centimeter.

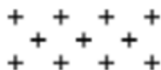
översvämningsyta₁*Översvämningsyta*

Grönytan i planområdets östra del ska utformas för att ta hand om skyfallsvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Marken får inte förses med byggnad*

Bestämmelsen reglerar byggnader i förhållande till gatan och säkerställer en minsta förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra plats för gårdar och/eller angöringsytor. På mark med prickar får andra byggnadsverk än byggnader uppföras.

Prickmark ovanpå u-område syftar till att hålla ledningar i kvartersmark tillgängliga för service.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Gårdarna ska i huvudsak vara tillgängliga för utevistelse och lek. För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning (se e_2 och e_3). En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över sopkärl, eller över uteplatser och lekytor i syfte att skugga/skydda från regn. Placeringen av komplementbyggnader har stor betydelse för gårdens rumslighet och funktion, och bör därför ägnas stor omsorg.



Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark och byggnadsverk under mark.

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att bygga under marken, till exempel med ett parkeringsgarage, eller att koppla ihop olika fristående byggnader under mark, till exempel för att nå ett gemensamt garage. Ovan mark får endast komplementbyggnader och andra byggnadsverk än byggnader uppföras som en del av gårdens utformning. Bestämmelsen kombineras i vissa lägen med bestämmelsen n_3 , marken får inte användas för parkering. Det utgör inget hinder för ett parkeringsgarage under mark.

 e_1 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 .

Bestämmelsen syftar till att begränsa hur stor del av marken som får bebyggas inom ett givet område.

 h_1 +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till stadsbilden samt utsikten från utsiktspunkter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli olika antal våningar inom den tillåtna högsta höjden beroende på val av stomme, utformning och rumshöjd.

Tekniska installationer får överskrida nockhöjden, inom ramen för utformningsbestämmelsen f_1 .

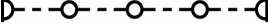
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₂ 0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Radhusen regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter från mark. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till stadsbilden samt för utsikten från utsiktspunkter. Bestämmelsen gäller även komplementbyggnader.</p>
h₃ +0,0	<p><i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd i förhållande till stadsbilden. Gäller byggrätten vid Musikvägen (punkthuset).</p>
f₁	<p><i>Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takens gestaltning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnaders siluettverkan har betydelse för hur byggnaden upplevs och taket bör därför utformas med omsorg.</p>
f₂	<p><i>Gemensam gård ska utformas med växtlighet och vistelseytor, och får inte användas för parkering.</i></p> <p>I flera kvarter finns möjlighet att bygga en lägre byggnad (med till exempel lokaler, garage eller bostadskomplement) i kombination med högre byggnader med bostäder runt om. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå den lägre byggnadens tak. Om byggrätten inte utnyttjas ska gården anordnas i marknivå. Gården ska bidra till en kvalitativ utemiljö, med plats för lek och utevistelse, och får därför inte användas för parkering.</p> <p>Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Syftet är också att kunna omhänderta dagvatten. För att växtlighet i form av buskar och träd ska kunna finnas ovanpå ett takbjälklag behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräckligt jorddjup. Beroende på bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₃	<p><i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.</i></p> <p>Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader, och att bostadshusen bidrar till stadslivet. Entréer mot gator är också viktiga för att möjliggöra angöring. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén/trapphuset.</p>
f₄	<p><i>Sockelvåningens fasad ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot Hugo Alfvéns väg, Gottsunda allé och Gottsunda torg.</i></p> <p>För att uppmuntra rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningen. Det kan uppnås med en accentuerad sockelvåning, som oavsett innehåll har en öppen karaktär med uppglasade partier som till exempel fönster och entréer till bostäder eller lokaler. Längre sträckor av fasadytor utan fönster ska undvikas och i förekommande fall gestaltas omsorgsfullt i syfte att undvika upplevelsen av en mur.</p>
f₅	<p><i>Balkong och andra byggnadsdelar får kraga ut högst 0,8 meter från fasad mot Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Lägsta fri höjd är 4,5 meter ovan mark.</i></p> <p>Utkragningar mot huvudgatorna begränsas för att balkonger inte ska dominera fasaden mot stadsstråket, värna solinstrålning i det offentliga rummet och möjligheten till dagsljus i lägenheter och lokaler. Den fria höjden om 4,5 meter säkerställer utrymme för olika typer av fordon i gaturummet men också att bottenvåningarna kan bidra till upplevelsen av gaturummet.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₆	<p><i>Fyllning som överskrider angiven högsta nockhöjd är tillåten.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckligt jorddjup för rik växtlighet även på de gårdar som anläggs på terrassbjälklag. Olika växter kräver olika jorddjup, bestämmelsen syftar därmed också till att göra det möjligt att anpassa och variera jorddjupet.</p>
f ₇	<p><i>Endast radhus</i></p> <p>Syftet är att komplettera stadsdelen med markbostäder för att variera bostadsutbudet.</p>
f ₈	<p><i>Hörnavskärning mot Henry Wemans väg ska finnas och vara minst 2,5x2,5 meter räknat från byggrättens hörn och med en lägsta fri höjd om 4,5 meter.</i></p> <p>I korsningarna Gottsunda allé–Henry Wemans väg och Valthornsvägen–Henry Wemans väg behöver kvartershörnen dras in i bottenplan för att medge fri sikt och utrymme för fotgängare.</p>
s ₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning mot Hugo Alfvéns väg ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer en mindre lokal längs med Hugo Alfvéns väg. Syftet är att stärka serviceutbudet i stadsdelen och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med kollektivtrafikstråket. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som cykelrum. Även entréer och trapphus till garagevåning får finnas.</p>
s ₂	<p><i>Byggnadens bottenvåning mot torg och Gottsunda allé ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.</i></p> <p>Vid strategiska platser längs med kollektivtrafikstråket ska våningen som ansluter till stråket och anslutande torg i huvudsak användas till lokaler av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet i stadsdelen och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med kollektivtrafikstråket. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som cykelrum. Även entréer och trapphus till garagevåning får finnas.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S₃	<p><i>Byggnadens användning får inte vara bostadslägenheter, kontor eller annan stadigvarande vistelse.</i></p> <p>Inhysestationer ska enligt Vattenfalls krav placeras så att människor inte vistas varaktigt inom fem meters radie från stationen (i alla riktningar, även uppåt). Inom fem meter från E-området får byggnaden inte användas för stadigvarande vistelse. Komplement inom markanvändningarna C och B, såsom förråd, trapphus, boendeparkering eller andra ytor för icke stadigvarande vistelse, samt mobilitetshus (P₁) får finnas.</p>
S₄	<p><i>Byggnadens bottenvåning får endast användas för elnätstation.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer utrymme för elnätstation, en så kallad inhysestation, i bottenvåning (kvarter C14 enligt illustrationsplan), och med en placering så att den blir åtkomlig för service med mera direkt från gatumark. Övriga våningar inom egenskapsområdet får vara mobilitetshus (P₁) eller användas för icke stadigvarande vistelse inom markanvändningarna centrum (C) eller bostadsändamål (B). Ett säkerhetsavstånd om fem meter från nätstationen regleras genom avgränsning av egenskapsområde s₃.</p>
S₅	<p><i>För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Gäller endast bostäder i de nedre våningsplanen mot Musikvägen.</i></p> <p>Den framtagna bullerutredningen visar att riktvärdena om 60 dBA överskrids för delar av punkthuset i hörnet Musikvägen–Hugo Alvéns väg och huset i korsningen Hugo Alvéns väg -Blomdahls väg. Överskridandet gäller de nedre våningsplanen, upp till och med våning tre och bara mot Musikvägen. Det innebär att bostäder på dessa våningsplan som vetter ut mot Musikvägen, måste vara under 35 kvadratmeter alternativt utformas med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. I vissa lägen kan tekniska åtgärder krävas för att uppnå en ljuddämpad sida.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₁	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet.</i></p> <p>Bostadskvarter ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för dem som bor i kvarteret. Gårdarna ska rymma plats för olika aktiviteter och behov. Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Privata uteplatser vid marklägenheter får anläggas närmast husen.</p>
n₂	<p><i>Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering.</i></p> <p>Bestämmelsen avser förgårdsmark och släpp mellan byggnader. Marken ska rymma planteringar som bidrar med grönska och dagvattenhantering, men också entréplatser och cykelparkering för besökande (korttidsparkering). Syftet är också att utformningen av de funktioner som behövs vid bostädernas entréer ska bidra till upplevelsen av gaturummet.</p>
n₃	<p><i>Marken får inte användas för parkering.</i></p> <p>Bostadskvarter ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för dem som bor i kvarteret. Vistelseytor ska inte användas för parkering, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta parkering inom hela gården är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter. I de fall bestämmelsen kombineras med ringmark får parkeringsgarage anordnas under mark.</p>
n₄	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och ska utformas för passage mellan gård och gata.</i></p> <p>Bestämmelsen avser ett kvarter där bostadsgården ligger högre än huvudgatan Hugo Alfvéns väg utanför planområdet, och där gårdsmiljön ansluter till det allmänna stråket i ett släpp mellan byggnaderna. Gården ska utformas så att det är möjligt att röra sig mellan gården och gatan. Passagen kan utformas med till exempel en trappa och/eller ramp och kompletteras med exempelvis planteringar.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n ₅	<p><i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i></p> <p>Inom Uppsalahems fastighet finns träd med höga naturvärden som ska bevaras och vara en del av bostadskvarterets utemiljö.</p>
n ₆	<p><i>Träd med en stamdiameter över 40 centimeter 130 centimeter över marknivån får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i></p> <p>Inom Uppsalahems fastighet finns träd med höga naturvärden som ska bevaras och vara en del av bostadskvarterets utemiljö.</p>
u ₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Allmänna underjordiska ledningar läggs företrädesvis under allmän plats, som i gator och parkmark. I ett kvarter möjliggörs en elnätstation, som inte ansluter till en gata. Planbestämmelsen syftar till att reservera plats och säkra åtkomst av möjlig allmännyttig ledning på kvartersmark.</p>
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Vid Slädvägen möjliggörs radhusbebyggelse. Radhusen angörs från via Flakvägen och antalet utfarter mot Slädvägen begränsas.</p>
a ₁	<p><i>Marklov krävs även för fällning av träd.</i></p> <p>Inom Uppsalahems fastighet finns träd med höga naturvärden som ska bevaras och vara en del av bostadskvarterets utemiljö.</p>
a ₂	<p><i>Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 40 centimeter 130 centimeter över marknivå.</i></p> <p>Inom Uppsalahems fastighet finns träd med höga naturvärden som ska bevaras och vara en del av bostadskvarterets utemiljö.</p>
a ₃	<p><i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjälppts.</i></p> <p>Inom planområdet finns områden med fyllnadsmassor. Undersökningar av dessa visar att det i några punkter finns mark som bör saneras för att klara riktvärden för känslig markanvändning.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet berör åtta fastigheter. Fastigheterna Valsätra 1:23, 1:26, Gottsunda 34:2 och Ultuna 2:25 ägs av Uppsala kommun, Gottsunda 30:1 ägs av Uppsalahem AB, och Valsätra 34:3, 36:1 och 40:1 ägs av Victoriahem AB.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet innehåller inte någon gemensamhetsanläggning.

Det kan komma att krävas fastighetsamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där fastigheter behöver anlägga och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering etcetera. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Det är den enskilde fastighetsägaren, inledningsvis byggaktörerna inom respektive kvarter, som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar om behov uppstår. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Servitut och rättigheter

Valsätra 1:23, Valsätra 1:26 och Ultuna 2:25 belastas av följande servitut:

- D-2022-00264323:1. Avtalsservitut. Område (Markupplåtelseavtal avseende starkströmsledning). Förmånsfastighet Enköping Rymningen 16:3, ägd av Vattenfall Eldistribution AB.
- Servitutet är olokaliserat men bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Gottsunda 34:2 belastas av följande servitut och ledningsrätter som berör detaljplaneområdet:

- 0380-94/70.2. Officialservitut. Parkering. Förmån för Gottsunda 34:4.
- Servitutet är olokaliserat men bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från större delen av planområdet avvattnas till Bäcklösadiket, vars senare del sammanfaller med markavvattningsföretaget Ultuna inv CK0916. Det pågår utredningar kring Bäcklösadiket inom ramen för utvecklingen av de södra stadsdelarna och en planerad dagvattendamm. Eventuell påverkan på markavvattningsföretaget behandlas i de utredningarna.

Ett annat markavvattningsföretag, Gottsunda df, beläget vid Gottsundagipen, finns i anslutning till Gottsunda (Gottsunda df). Detaljplanen påverkar inte detta markavvattningsföretag då ingen avrinning från planområdet sker via Gottsundagipen.

En mindre del i planområdets sydvästra del avrinner idag mot Hågaån via Gottsunda dagvattenpark. Utflödet från dagvattenparken är reglerat och leds i sin tur ut till Hågaån, som ingår i markavvattningsföretaget Nedre Håga-åns vlf. Efter planens genomförande avrinner allt dagvatten från stadsnoden via dammen i Bäcklösa som i sin tur avvattnas mot i Ultuna invallningsföretag.



Figur 48. Karta över markavvattningsföretagens båtadsområden, med Ultuna invallningsföretag till höger i bild.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

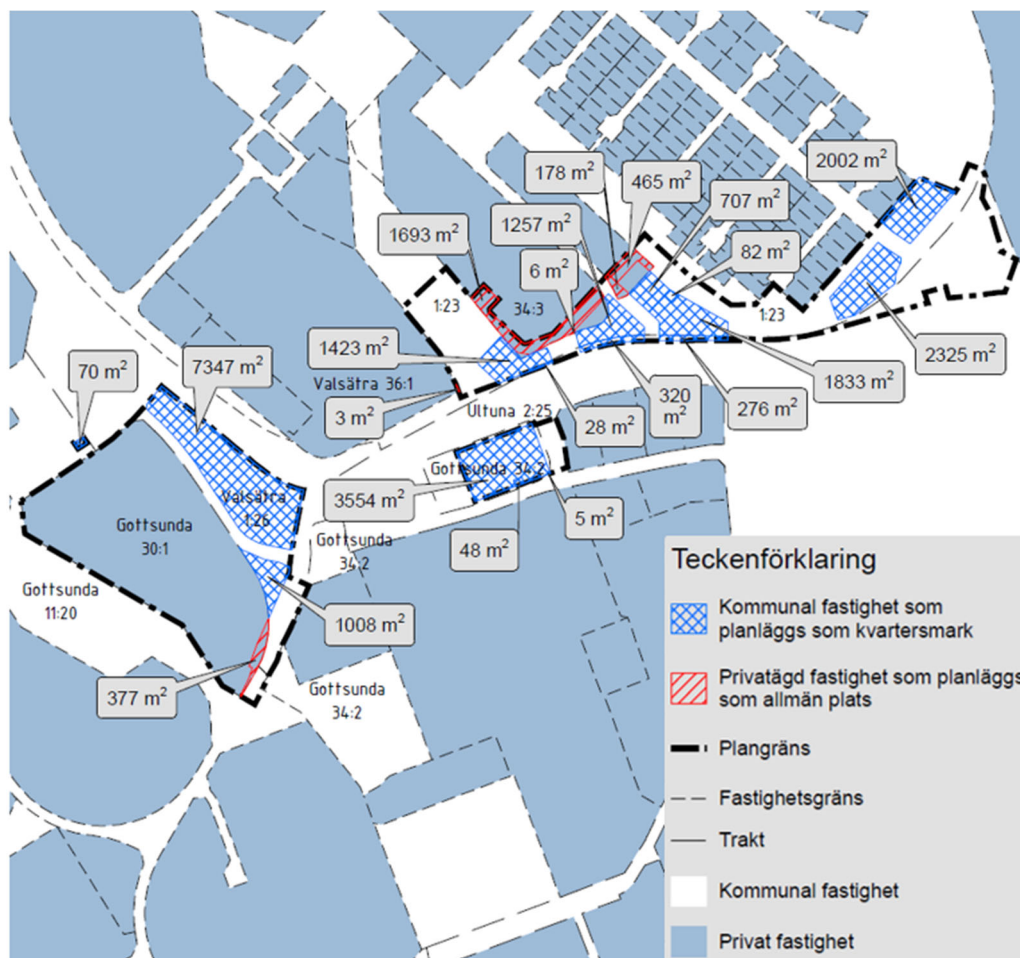
Tomtindelning för kvarteret Spinnrocken, fastställd 1969 (0380-12/VA34) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Tomtindelning för kvarteret Blockflöjten, fastställd 1972 (0380-3/GO31) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

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.

Markområden som tidigare varit allmän plats planläggs som kvartersmark. Dessa markområden ligger i huvudsak längs med Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé, och omfattar tillsammans knappt 18 000 kvadratmeter. Markområden vid Linrepevägen som tidigare har varit kvartersmark planläggs som allmän plats. Det samma gäller ett litet område om knappt 400 kvadratmeter vid Musikvägen.



Figur 49. Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Vita ytor symboliserar kommunal mark, ljusblå ytor symboliserar privatägda fastigheter. De blårutiga ytorna redovisar hur stor areal av den kommunala marken som planläggs som kvartersmark, rödrandiga ytor redovisar hur stor areal av den privatägda marken som planläggs som allmän plats.

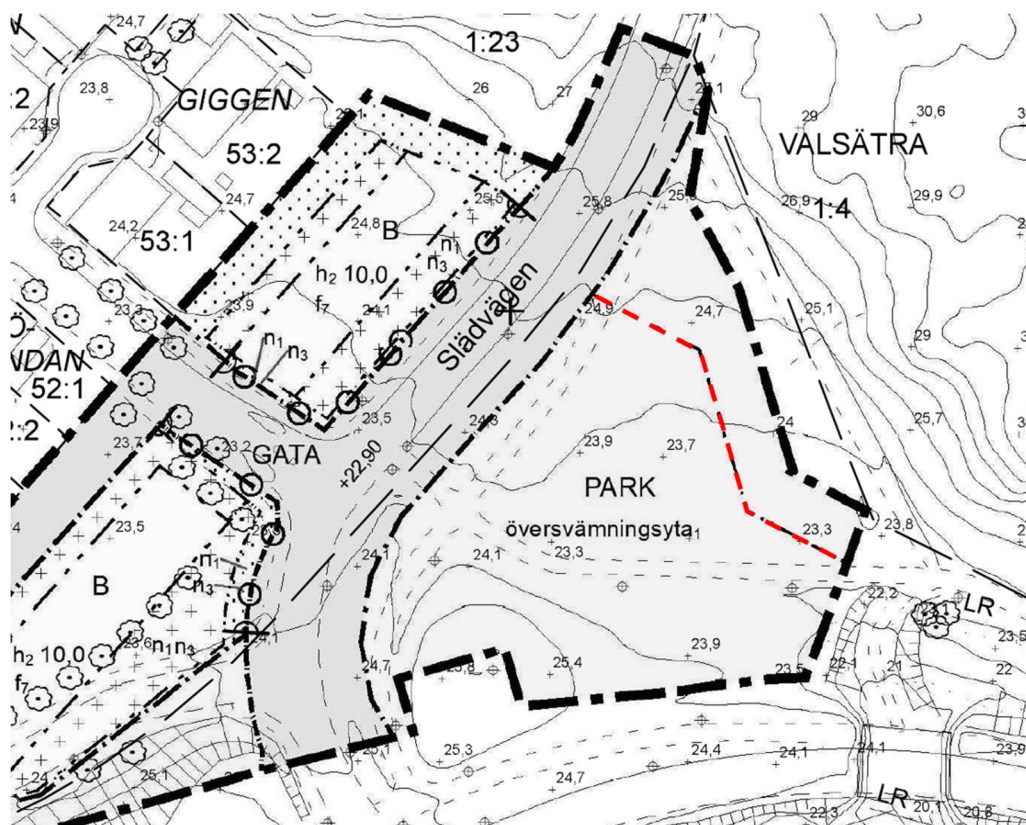
Tekniska frågor

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.

Träd som ska bevaras inom allmän plats och kvartersmark ska under byggtiden skyddas mot till exempel tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter (se även *Naturmiljö* nedan).

Vid anläggning av översvämningssytan vid Slädvägen måste stor hänsyn tas till Natura 2000-området Bäcklösa. Arbetsområdet kommer att förläggas minst 10 meter från gränsen mot Natura 2000, se bild nedan. Arbetsområdet kommer att avgränsas fysiskt och gränsen får ej överträdas. Arbetet kommer att i möjligaste mån ske från väster med målsättningen att minimera markarbeten inom hela området.



Figur 50. Föreslaget arbetsområdet för anläggandet av översvämningsytan markeras med röd streckad linje. Arbetsområdet placeras minst 10 meter från gränsen till Natura 2000. Planområdesgränsen följer gränsen för Natura 2000.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll i maj 2022 inom och i anslutning till planområdet:

- IP-Only
- Primlight
- Skanova
- Uppsala kommun; belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Värme

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kommunen som genomförare av allmän plats tar initiativ till ledningssamordning i samband med projektering.

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

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten *Vattenmiljö* och stycket *Dagvattenledningar* under *Teknisk försörjning*.

Dagvatten från planområdet leds via ledningar, som kommer att dimensioneras upp i takt med att planen genomförs. Ledningsnätet från stora delar av Gottsunda ansluter till Bäcklösaravinen som i sin tur ansluter till ett dikessystem innan det når recipienten Fyrisån. Dagvattnet ska renas och fördröjas inom kvartersmarken och i allmänna anläggningar innan det leds till ledning. Hanteringen av dagvattnet inom kvartersmark behöver respektive byggherre utreda i detalj under bygglovsskedet.

Eftersom Bäcklösaravinen är påverkad av erosion har Uppsala kommun tillsammans med Uppsala Vatten undersökt den närmare. Det bedöms vara geotekniskt möjligt att förstärka ravinen och kommunen har tillsammans med Uppsala Vatten inlett ett arbete för att fastställa vilka förstärkningsåtgärder som är nödvändiga, och när de behöver göras. Naturmiljön i anslutning till ravinen bedöms inte påverkas negativt av de föreslagna åtgärderna. Genomförandet av förstärkningsåtgärder, regleras mellan Uppsala Vatten och Uppsala kommun.

Vid genomförande av detaljplanen kommer befintliga flödesvägar, lågpunkter och instängda områden beaktas. Man behöver utreda den exakta utformningen och detaljerad höjdsättning av den föreslagna översvämningsytan öster om Slädvägen i den kommande detaljprojekteringen.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger delvis inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde, yttre zon. Gällande forskrifter ska följas. Det innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Hela planområdet ligger inom område med måttlig känslighet enligt känslighetskartan. Känsligheten ändras inte vid borttagande av skyddande lerlager.

För mer information om skydd av grundvatten, se avsnittet *Vattenmiljö*.

Naturmiljö

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Planområdet berör ett naturvärdesobjekt som har högt naturvärde, bland annat på grund av förekomst av gamla tallar. Området, som ligger i anslutning till Blomdahls väg, kommer att tas i anspråk för nya bostadskvarter. I syfte att spara delar av naturmarken med tallarna fredas mark som inte får bebyggas vilket skapar förutsättningar för att spara värdefulla träd som en del av bostadsmiljön. I de delar av området där träd behöver tas ner får avverkning inte ske under gråkråkans häckningsperiod (15 mars till 15 augusti).

I andra delar av planområdet, inom befintliga bostadskvarter, sparas specifika träd genom skyddsbestämmelser detaljplanen. Det innebär att de endast får tas ner under vissa förutsättningar.

Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken

I delar av planområdet kan det finnas särskilt skyddsvärda träd, till exempel mycket gamla träd, som kommer påverkas vid ett genomförande. Det gäller bland annat området i anslutning till Blomdahls väg. Vid åtgärd som väsentligt skulle påverka särskilt skyddsvärda träd ska samråd genomföras enligt 12 kap 6 § miljöbalken. En väsentlig påverkan innebär avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen. Anmälan ska göras till länsstyrelsen.

Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska även genomföras vid ianspråktagande av ytor som är utpekade som bra miljöer för cinnoberbagge. Inom planområdet finns en sådan yta, vilken sammanfaller med området ovan i anslutning till Blomdahls väg.

Villkor för dispenser och tillstånd

Detaljplanen omfattar flera alléträd fördelade på fem trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet.

Länsstyrelsen har genom två beslut beviljat dispens för åtgärder i de berörda alléerna. Dispenserna börjar gälla när detaljplanen får laga kraft. Åtgärderna ska ha påbörjats inom tre år och avslutats inom tio år.

Sammanfattningsvis innebär dispenserna att:

- Varje nedtaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd med ett stamomfång på minst 20 centimeter i brösthöjd. De nya träden ska planteras som alléträd och nyplantering ska ske så snart som möjligt efter avverkning.
- Ersättningsträden ska i regel utgöras av inhemska lövträd som anpassats till växtzonen.
- De nya trädens överlevnad ska säkerställas bland annat genom att bevattningspåsar används under minst två år och att växtbäddarna har en tilltagen jordvolym.
- Tillräckliga skyddsåtgärder ska vidtas för kvarvarande alléträd under avverkning och byggskede.
- Träd ska inte avverkas om det påträffas aktiva häckningar. Om häckning observeras ska åtgärderna skjutas upp till efter häckningssäsong.
- Förebygga spridning av den invasiva arten *lövplattmask (Obama nungara)*.
- Årliga rapporter om återplanteringen ska lämnas till länsstyrelsen.
- Träd som dör inom fem år ska ersättas.

Dokumentation och kontroll

Inför antagandet av detaljplanerna har projektet tagit fram en så kallad miljösäkringsplan. Syftet med miljösäkringsplanen är att säkerställa att krav och åtgärder följs upp genom projektets alla skeden.

I uppföljningen kommer kommunen att kontrollera hur de förebyggande åtgärder och kompensationsåtgärder som arbetats in i detaljplanen beaktas i det fortsatta arbetet, det vill säga vid detaljprojektering och genomförande. Utifrån uppföljningen kommer kommunen även att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs. Uppföljningen i miljösäkringsplanen kan också kompletteras genom ett kontrollprogram som beskriver åtgärder mot risker för förorenings spridning.

I denna plan kommer särskilt påverkan på naturmiljö att behöva följas upp och då i synnerhet kopplat till påverkan på gamla träd och biotopskyddade alléer i området. Det är även av stor vikt att följa upp de kompensationsåtgärder som föreslås, att nedtagning av träd inte sker under häckningstid samt att man inte överträder gränsen för arbetsområdet vid byggandet av översvämningssytan. Entreprenörer som ska genomföra arbeten i närheten av Natura 2000-området behöver förses med tydliga arbetsbeskrivningar.

Eventuella villkor som följer av dispenser från generellt biotopskydd ska följas.

Om särskilt skyddsvärda träd behöver avverkas ska detta samrådas med länsstyrelsen.

I samband med utbyggnad och efter att området har färdigställts bör vitaliteten hos de träd som hamnat inom ytor med mer hårdgjord mark följas upp och åtgärdas vid behov.

Inför sanering ska en anmälan lämnas till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. För att få saneringen godkänd måste en slutrapport skickas in till tillsynsmyndigheten, som då i praktiken avgör om marken blir lämplig för sitt ändamål. Under schaktning kommer det att behöva utföras miljökontroll i enlighet med ett kontrollprogram, för att minimera spridning av föroreningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt som utgår från planprogrammet för Gottsundaområdet (KSN-2015-0654). Genomförandet av detaljplanen finansieras delvis genom exploateringar inom planprogramsområdet. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Den aktör som bygger ut kvartersmark ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Planområdet är en del av en etappvis utbyggnad inom *Planprogram för Gottsundaområdet* (KSN-2015-0654), vilket innebär att exploateringsavtal även kan avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående, eller för åtgärder som ingår i denna eller framtida

detaljplaner. Kommunen kan även komma att fastställa en fördelning av exploateringskostnader för etappvis utbyggnad av planprogramområdet. Fastighetsägarna som även blir byggaktörer betalar då en ersättning för en fastställd andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar.

Två områden med parkmark tillkommer inom planområdet. En översvämningssyta som syftar till att hantera skyfall ska anläggas i planområdets östra del. En central park ska anläggas i norr om Gottsunda allé och väster om Linrepevägen. Planen möjliggör ett torg på norra sidan av Gottsunda allé, i anslutning till den planerade kollektivtrafik-hållplatsen. Parkernas och torgets utformning och innehåll fastställs under detaljprojektering. Kostnaderna avses att fördelas på de fastigheter som får ny byggrätt inom de pågående detaljplanerna i Gottsunda stadsnod, utifrån beslut om planbesked (PBN-2020-000152).

För utbyggnaden av VA-anläggningar som förläggs inom allmän plats inom planområdet tecknar kommunen och VA-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansieringen av utbyggnaden av anläggningarna sker genom uttag av anläggnings- och bruksavgifter enligt VA-taxan. Respektive byggaktör erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark.

Vattenfall Eldistribution ansvarar och är huvudman för el och dess distribution, Vattenfall Värme motsvarande för fjärrvärme.

Uppsala kommun har markavtal med de stora ledningsbolagen. Avtalen reglerar villkor för bolagens ledningsdragnings inom allmän plats samt principer för kostnadsfördelning mellan parterna vid till exempel flytt av befintlig ledning och tillhörande anläggning. Respektive ledningsägare bekostar utbyggnaden av ny ledningsinfrastruktur. Utbyggnaden finansieras genom anslutningsavgifter till respektive system.

Kostnad för fastighetsreglering bekostas av byggaktörer eller enligt särskild avtalad fördelning i samband med markanvisnings- och exploateringsavtal.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Eventuell anslutnings- och anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats och/eller allmän kvartersmark

Kommunen får enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen har också en skyldighet att lösa in allmän plats på en fastighetsägares begäran.

Det förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen E₁ (teknisk anläggning, elnätstation) kan betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har

kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Eftersom marken är i kommunens ägo föreligger inga hinder att vid fastighetsbildning och försäljning hantera detta. I kvarteret mellan Gottsunda allé och Valthornsvägen har nätstationens placering reglerats för att inte riskera markanvändningskonflikter inom mobilitetshuset vid genomförandet. Nätstationen kommer att ägas av Vattenfall Eldistribution AB men troligen inte bli en egen fastighet, utan säkras genom ledningsrätt.

Ekologisk kompensation

Exploateringen av planområdet innebär att *Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning* ska tillämpas. Det betyder att medel har avsatts i projektets budget.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planens genomförande är preliminär och kan komma att justeras när det finns mer detaljerad information kring detaljprojektering av allmän plats och de tekniska förutsättningarna.

Beslut om antagande av detaljplan	Andra kvartalet 2026
Start för fastighetsbildning	2026
Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar	2027
Start för utbyggnad av kvartersmark	2027

Etapputbyggnad

Utbyggnaden av hela stadsnoden Gottsunda, som omfattar flera detaljplaner, kommer att ske i etapper. Kvarteren inom detaljplanen kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut etappvis. Utbyggnaden av planområdet sker utifrån behov av anpassning till andra projekt, till exempel utbyggnad av spårvägen. Dessutom kommer utbyggnad av allmänna gator och VA-anläggningar att behövas innan bostadskvarteren byggs ut. Utbyggnaden av anläggningar som torg, gata, gång- och cykelbana anpassas efter utbyggnaden av bostadskvarteren samt allmän plats i detaljplanerna intill.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs. Motivet för en kort genomförandetid är att det kan uppstå behov att göra förändringar i delar av området på grund av nya förutsättningar, eller tidsförskjutningar i angränsande projekt.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Uppsala Vatten och Avfall AB har ansvar för dagvattensystem inklusive planerade dammar i Bäcklösa och kommunen ansvarar för att säkerställa markåtkomst för genomförbarheten.

Vattenfall Eldistribution AB är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för det avsedda ändamålet i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Avtal

Planavtal

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats för den del av planområdet som Uppsalahem äger. Avtalet reglerar bland annat fördelningen av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser enligt framtagen fördelningsnyckel. Exploatören ersätter kommunen för faktiska kostnader för åtgärder inom allmän plats. Exploateringsavtalet reglerar fördelning av exploatören del av andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar utifrån fördelningsnyckeln och omfattar anslutande gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet som byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok.

Exploateringsavtalet hanterar även överenskommelse om fastighetsreglering. Regleringen avser både kvartersmark som överförs till exploatörens fastighet och ett markområde inom exploatörens fastighet som ska överföras till kommunens fastighet och utgöra allmän plats.

Markanvisningsavtal

De byggaktörer som kommer att förvärva kommunalt ägd kvartersmark inom planområdet kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Titania AB och Gavelhusen Bostadsutveckling i Uppsala AB för utveckling av bostäder. Markanvisningsavtalen gäller i två år.

Resterande markanvisningar kommer att göras efter detaljplanens antagande i ett senare skede.

Köpeavtal

Kvartersmark inom planområdet kommer att säljas till byggaktörer genom markanvisning. Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive aktör då bygglov beviljats. Bygglovet ska överensstämma med det projekt som parterna har enats om ska förverkligas i markanvisningsavtalet. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggaktörens åtagande kopplat till exploaterings genomförande.

Genom att teckna köpeavtal efter beviljat bygglov kan kommunen kontrollera att byggaktören tagit sitt ansvar för att säkerställa att byggaktörens projekt uppfyller de krav och kvaliteter som kommunen formulerat avseende bland annat bebyggelseutformning och gestaltning, samt åtgärder kopplade till social och ekologisk hållbarhet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning, som till exempel miljöbalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar), ledningsrättslagen.

Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)

Dispens från biotopskydd för alléträd. Fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Uppsala kommun ha ansökt om och fått dispens för att ta ner alléträd inom planområdet, beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen får laga kraft.

Dispens från biotopskydd för småvatten. Bäckdalen längs Gottsunda allé, Bäcklösaravinen, som ligger utanför planområdet, omfattas av det generella biotopskyddet. Åtgärder kräver dispens enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Projektet har sökt dispens för förstärkningsåtgärder till följd av pågående erosion.

Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning. Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är utredda.

Anmälan om åtgärd i förorenat område. Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga prövningar

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort en fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen. En arkeologisk undersökning steg 1 har genomförts. Vid utredningen hittades en grav från bronsålder eller järnålder i planområdets västar del. Fornlämningen omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen, och det krävs en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Fornlämningen kommer att behöva undersökas och eventuellt tas bort vid ett genomförande av detaljplanen. Undersökning av fornlämning görs först efter att detaljplan har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel bildande av nya fastigheter.

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

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel riskanalys samt dagvatten-, arkeologi-, geoteknik- och bullerutredningar.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2020-12-02, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen, som omfattade ett större område än planområdet, att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekten naturmiljö, på grund av planens närhet till Natura 2000-området Bäcklösa. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 13 april 2021. Vid avgränsningssamrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter:

- Naturmiljö och ekologiska spridningssamband – avgränsas till Natura 2000-området Bäcklösa, biotopskyddade alléer och andra trädmiljöer, hotade och/eller skyddade arter, ekologiska stråk
- Ytvatten – avgränsas till konsekvenser för ytvattenkvalitet i närliggande sjöar och vattendrag, dock ej på naturmiljöer. Aspekten inkluderar påverkan på vattenförsörjning och skyddsobjekt.
- Markföroreningar

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

WSP har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet nedan under rubrikerna Naturmiljö, Vatten och Markföroreningar.

Miljöaspekter

Kulturmiljö och stadsbild

Planområdet omfattas inte av någon skyddad kulturmiljö men Gottsundaområdet som växte fram under det så kallade miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen är tydligt präglad av modernismens planeringsideal. Den nya bebyggelsen förläggs till områden med parkeringsanläggningar, impedimentmark och sparad natur mellan den befintlig bebyggelsen och huvudvägarna. På så sätt knyts Gottsundaområdets olika delar närmre varandra.

Förändringen av Gottsunda innebär dock att äldre stadsplaneideal, som i stadsdelens centrala delar karaktäriseras av storskalig bebyggelse med stora öppna gårdar och återvändsgator, kompletteras med bebyggelse som varierar i både storlek och bostadstyp. Stadsbilden förändras när öppna ytor för parkering och impediment längs de stora genomfartsgatorna utvecklas med bostadskvarter och torg. Den nya bebyggelsen inom planområdet bidrar till mer definierade gaturum och ett sammanhängande stadsrum längs kollektivtrafikstråket genom Gottsunda.

Den fornlämning som finns inom planområdet ska undersökas i samband med planens genomförande. Planen är utformad så att fornlämningen kan vara kvar genom att marken där inte får bebyggas. Däremot utgör den en del av ett bostadskvarters utemiljö.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291). Området närmast Natura 2000-området planläggs som park, i syfte att möjliggöra en översvämningsyta vilket innebär att mark inom 30 meter från Natura 2000-området tas i anspråk. Konsekvenser och påverkan på Natura 2000-området har utretts (Ekologigruppen, 2024) och detaljplanen bedöms inte förhindra bevarandeplanens syfte och mål. Skyfallsområdet kommer inte att medföra någon förändring av flödesvägarna och kommer endast att vara vattenfyllt vid extrema regnmängder. En periodvis ökande markfuktighet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Natura 2000-området.

Parkytans utformning innebär inte att de prioriterade naturtyperna tas i anspråk eller minskar i omfattning. Det betyder också att de substrat som är livsviktiga för de prioriterade arterna och som eventuellt finns inom eller i nära anslutning till platsen kan finnas kvar. Utredarens samlade bedömning är att exploateringen därför inte medför betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området, varken direkt eller indirekt, under förutsättning att det avsätts ytor för tillväxt av asp även utanför Natura 2000-området samt att arbetsområdet för skyfallsområde identifieras.

Detaljplanen påverkar miljöaspekten naturmiljö främst genom en minskning av naturmark och avverkning av äldre träd, vilket innebär en förlust av biologisk mångfald. Karaktärsskapande och värdefulla träd ska sparas i planområdets västligaste del, och skyddas genom planbestämmelse. Gårdsmiljöer ska utformas med växtlighet, och möjlighet att spara träd uppmuntras även i delar där träden inte skyddas. Alléer längs med Hugo Alfvéns väg, Blomdahls väg, Stenhammars väg och Slädvägen kommer att påverkas genom avverkning. Inget av träden i de berörda

alléerna bedöms dock ha några särskilda naturvärden. Nedtagna alléträd kommer att kompenseras, inom eller i nära anslutning till planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra måttligt negativa effekter för aspekten naturmiljö, sett till planområdet som helhet. Exploateringen av naturvärdesobjekt 4 bedöms dock i sig medföra stor negativ effekt. Planen medför att ekologiska strukturer påverkas negativt med en ökad fragmentering, vilket innebär en måttlig negativ effekt. Den mark som tas i anspråk bedöms dock ha måttliga naturvärden. Därmed bedöms detaljplanens genomförande sammantaget medföra måttliga negativa konsekvenser för aspekten naturmiljö. Med de åtgärder och anpassningar som kommunen avser att genomföra kommer de negativa konsekvenserna mildras något.

Mark och vatten

Ytvatten

En detaljplans genomförande får inte medföra en negativ påverkan på recipienternas status eller försvåra att miljö kvalitetsnormerna kan uppfyllas. Recipienterna Fyrisån Ekoln-Sävjaån och Hågaån uppnår enligt de senaste klassningarna inte god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig.

Föroreningsberäkningarna visar att förändringen kommer att leda till en ökad föroreningstransport av de flesta undersökta ämnen om inga reningsanläggningar anläggs. Orsaken är förändrad markanvändning, där grönytor ersätts med bredare vägar och nya bostadskvarter. Med rening i de föreslagna anläggningarna beräknas föroreningsbelastningen minska för de undersökta föroreningarna. En minskad belastning bedöms som positiv för recipienterna och bidrar till en ökad status, vilket är en förutsättning för att nå satta miljö kvalitetsnormer för recipienten.

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra positiva konsekvenser för miljöaspekten ytvatten.

Grundvatten

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområde yttre zon, och föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas. Planområdet ligger inom område med måttlig känslighet enligt *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

Klimatpåverkan

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär en viss klimatpåverkan eftersom gräsytor bebyggs och marken hårdgörs i större utsträckning än innan. Utsläpp genereras exempelvis i byggskedet och vid drift av nya byggnader och anläggningar. Andra orsaker till ökade koldioxidutsläpp är mer biltrafik till och från planområdet till följd av ny bebyggelse. Detaljplanens genomförande innebär att träd avverkas och att gräsytor

tas i anspråk och därmed minskar möjligheten till kolinlagring. Samtidigt innebär detaljplanens genomförande att nya träd planteras längs gator och på gårdar, samt att fler får möjlighet att bo nära kollektivtrafik, service och naturområden.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan vid ett genomförande av planen. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trästomme kan begränsa klimatpåverkan, eftersom trä lagrar kol som tagits upp från atmosfärens koldioxid. Ett annat sätt är att återanvända material som av olika skäl måste demonteras, gärna inom området eller så nära som möjligt för att minska behovet av transporter. Planen ger möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med lagstiftningen. Planen gör det också möjligt att bevara befintliga byggnader.

Utformningen av allmän plats kommer att bestämmas i detalj under projekteringskedet, bland annat i syfte att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggningen av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet.

Sammanfattningsvis möjliggör detaljplanens flexibilitet olika innovativa lösningar för att minska klimatpåverkan, men det är i genomförandeskedet som dessa kan åstadkommas.

Hushållningsbestämmelser

En intensivare markanvändning inom centrala Gottsunda innebär ett gott nyttjande av befintliga samhällsresurser och infrastruktur.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningen negativt utifrån hälsa och säkerhet.

Trafikbuller

Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet. Riktvärden för buller ska följas. Bebyggelsen längs huvudgatorna är mer bullerutsatt, men klarar riktvärdena utom i en begränsad del. I den mest bullerutsatta delen förskriver planen att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot den ljuddämpade sidan.

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i området. Trots att detaljplanens genomförande innebär att bebyggelse kan uppföras längs huvudgatorna är gaturummet fortfarande brett och relativt öppet, vilket innebär att luften kan cirkulera och att luftföroreningar från till exempel avgaser inte koncentreras.

Markföreningar

Det finns markföreningar inom planområdet. Detaljplanen medger bostäder vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig markanvändning (KM). Eftersom planen medför att föreningarna kommer att hanteras och avlägsnas från platsen kan negativa effekter undvikas. Sammantaget bedöms konsekvenserna innebära en acceptabel hälsopåverkan.

Sociala konsekvenser

Sammanhållet och jämlikt

Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och lokaler för centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör ett ökat invånarantal, vilket ger ett större underlag för service och handel och därmed även möjlighet till fler verksamheter och arbetsplatser i Gottsunda. Det ger också möjlighet att upprätthålla och utveckla befintliga verksamheter i stadsdelen.

Planen reglerar inte bostädernas storlek eller upplåtelseformen, men ambitionen är att bidra till ett bostadsbestånd med blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer inom stadsdelen, vilket i förlängningen kan leda till en mer blandad befolkning. Syftet är att kunna erbjuda många olika typer av bostäder i Gottsunda, för att möta olika behov och att göra det möjligt att bo kvar i stadsdelen under olika skeden i livet.

Möten mellan människor i olika åldrar och med olika bakgrund, bidrar till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder, lokaler och allmänna platser som torg och parker kan bidra till att utveckla olika mötesplatser i stadsdelen, där människor kan träffas i vardagen. Det är dock viktigt att det finns tillräckligt stora sammanhängande ytor för att olika aktiviteter ska kunna pågå samtidigt, utan att någon grupp utesluts. Inom planområdet, finns endast små platsbildningar, men de ansluter till större stråk och parker i stadsdelen, vilket ger förutsättningar för en variation av aktiviteter i planområdets närhet.

Tryggt och inkluderande

Den stadsbyggnadsstruktur som planeras i stadsnoden syftar till att koppla samman bostadsområdena runt Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé genom bebyggelse och vägar. Gena gång- och cykelvägar bidrar till hög genomsläpplighet mellan de halvslutna kvarteren och vidare till den befintliga bebyggelsen.

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i hela planområdet, men koncentreras längs kollektivtrafikstråket. Det bidrar till liv och rörelse, samt till att allmänna platser befolkas och därmed upplevs som trygga att röra sig på.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. Den obebyggda ytan inom varje kvarter är främst avsedd för bostadsgård, fredad från parkering. Bestämmelsen om genomgående entréer innebär att den avgränsade och skyddade gården ska kunna nås direkt från bostadshuset, vilket också bidrar till en trygg boendemiljö.

Tillgänglighet

Det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket, som kommer att byggas ut i stadsdelen, stärker kopplingarna till Uppsala i stort och ökar Gottsundaområdets upplevda närhet och tillgänglighet. Detta är särskilt tydligt för till exempel barn, unga och äldre, det vill säga grupper som är mer beroende av kollektivtrafik. God tillgänglighet för cyklister och gående säkerhetsställs genom både primära huvudstråk och sekundära stråk mellan bostadskvarter och genom parker och grönområden. Kollektivtrafiken och tillgången till flera gång- och cykelvägar ger goda förutsättningar för att välja andra färdssätt än bilen.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i stadsdelen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i närområdet.

Jämställdhet

Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen och behov, och stadsplaneringen behöver ta hänsyn till det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till jämställdhet. Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet och att tryggt och säkert kunna gå eller cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform, men den hindrar inte en blandning. Projektets ambition är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer inom planområdet, och i stadsdelen på helhet. Detaljplanen utgår ifrån det befintliga gatunätet, men säkerställer plats för nya gång- och cykelkopplingar mellan kvarteren och huvudstråken för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar, liksom förekomsten av olika typer av mötesplatser och krav på lokaler i olika lägen, innebär att det finns förutsättningar för att tillgodose olika intressen, behov och rörelsemönster inom planområdet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Barn är extra utsatta i trafiken, då de saknar förutsättningar för att bedöma risker, hastigheter och avstånd. Det mest effektiva sättet att minska trafikolyckor är att åtgärda den fysiska miljön. Gottsunda präglas av modernistiska planeringsideal, där trafikseparering skulle skapa trygga miljöer för barn att vistas i. Många bostadsgårdar i Gottsunda är öppna och sammankopplade med varandra genom naturmark eller parkområden, vilket möjliggör för barn att självständigt och enkelt röra sig mellan gårdar utan att korsa trafikerade vägar.

Detaljplanen möjliggör nya bostadskvarter som är mer integrerade i gatustrukturen än vad befintliga bostadsmiljöer i stadsdelen är. Ett finmaskigt trafiknät med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik är generellt sett positivt ur ett barnperspektiv, men gatorna bör utformas så att biltrafiken är tydligt avläsbar, och trafikmiljön måste utformas med säkra passager. Detaljplanen reglerar inte den allmänna marken i detalj,

men det finns utrymme för gatusektioner med passager och separata gångytor för oskyddade trafikanter inom gatuområdena.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter och en yta som är reserverad för bostadsgård. De bilfria gårdarna innebär goda förutsättningar för barn att röra sig fritt på gården och att det finns plats för lek. Entréer mot gården underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. I några kvarter finns bestämmelser om släpp mellan byggnader. Släpp mellan byggnader bidrar till att skapa större rörelsefrihet inom närområdet för barn och unga.

Grönt och hälsofrämjande

Planen ger möjlighet att skapa och utveckla olika typer av mötesplatser, vilket kan bidra till en god folkhälsa. Ett genomförande av detaljplanen bedöms också bidra till folkhälsan genom bland annat närhet till gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk. De nya bostäderna planeras även med närhet till park och natur, vilket är hälsofrämjande. Att de boendes bilparkeringar företrädesvis samlas i parkeringsanläggningar innebär bilfria och gröna bostadsgårdar. Den förhållandevis höga exploateringen i delar av området kan innebära utmaningar kopplade till bland annat solljus och dagsljus, vilket har resulterat i bestämmelser om bland annat höjder och placering av byggrätter. Den förhållandevis generella detaljplanen innebär dock att dessa utmaningar måste studeras vidare i den fortsatta projektutvecklingen.

Identitet och kvalitet

Inom planområdet, och dess direkta närhet, finns flera allmänna platser som gator, torg och parker. Det ger förutsättningar till varierade miljöer och möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser som på olika sätt berikar både bostadsmiljön och stadsrummet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret

Hela centrala staden ligger inom riksintresse för totalförsvaret: MSA-område, påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt. Totalhöjden för byggnader inom planområdet regleras för att understiga försvarets stoppområde för höga objekt. Den högsta byggnaden får högst ha en totalhöjd på cirka 42 meter, och planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Natura 2000

Samtliga Natura 2000-områden utgör riksintressen enligt 4 kapitlet miljöbalken. I direkt anslutning till planområdet finns Natura 2000-området Bäcklösa. Detaljplanen bedöms inte ha någon direkt påverkan och effekt på Natura 2000-området, inklusive områdets ingående naturtyper och arter. Ingen av de åtgärder som räknas upp som hotbild i bevarandeplanen för Natura 2000-området planeras att genomföras inom planområdet. Planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten och luft enligt miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft. Detaljplanens genomförande bedöms inte resultera i något överskridande av miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM10) eller kvävedioxid (NO₂).

Med det dagvattensystem inklusive åtgärder som planeras och beskrivs i detaljplanen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i de berörda ytvattenförekomsterna inte försämrats. Under förutsättning att de planerade åtgärderna genomförs bedöms detaljplanen inte äventyra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för aktuella yt- och grundvattenförekomsterna.

Detaljplanen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Planområdet norr om Gottsunda allé ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. Med de åtgärder som föreslås för dagvattenssystemet, och de skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, är planen förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken samt förordningen (1998:1252) om områdesskydd. Inom planområdet finns cirka 45 alléträd som behöver dispens från biotopskyddet för att planen ska kunna genomföras i sin helhet. Länsstyrelsen har beslutat att ge dispens för avverkning av dessa träd, under förutsättning att planen får laga kraft, och planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Skyddade arter

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter. Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845), och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. En flytt av en fridlyst art eller ianspråktagande av mark som kan utgöra livsmiljö kräver dispens från 4 § artskyddsförordningen, vilken söks hos länsstyrelsen.

Arter och artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är blåsippa och fåglar. Ett revir för gråkråka har konstaterats inom planområdet. Eftersom negativ påverkan kan minska om avverkning undviks under fåglarnas häckningstid, kommer avverkning inte att genomföras då. Blåsippa förekommer inom mark som planläggs för park, torg och bostadsändamål. Arten är bedömd som livskraftig och är vanligt förekommande. Därför bedöms dess bevarandestatus inte att riskera att påverkas vare sig lokalt, regionalt eller nationellt av en exploatering. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Uppsalahem. Planläggningens initiativtagare är fastighetsägaren, Uppsala kommun genom kommunstyrelsen.

Strukturplanen, och illustrationer kopplade till strukturplanen och skuggstudien har gjorts av Mandaworks och Warm in the Winter. Bullerutredningen har gjorts av Norconsult och luftkvalitetsutredningen har gjorts av SLB-analys. Bouvier Advisory har bistått med trafikkompetens. Ekologigruppen har gjort en naturvärdesinventering samt tagit fram förslag på kompensationsåtgärder för förlust av höga naturvärden. Naturcentrum har utrett förekomst av cinnoberbagge, och Naturföretaget har gjort en naturvärdesinventering samt utrett biotopskydd av alléer. Upplandsmuseet har tagit fram en arkeologisk utredning, steg 1. WSP har tagit fram utredningar avseende dagvatten, geoteknik, markteknik, handel, trafikanalys, parkering och mobilitet samt gjort miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Eleonore Albenius och plankonsult Kajsa Reslegård, Tyréns. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Elin Eriksson, planarkitekt
 Lena Mattsson, kartingenjör
 Amanda Lindstedt, projektledare mark- och exploatering
 Sara Jansson, projektledare mark- och exploatering
 Anna Nystedt, projektledare anläggning
 Aynur Akgül, projektledare anläggning
 Nina Gustafson Hassaine, trafikplanerare mobilitet
 Anders Håkman, trafikplanerare
 Malin Sundqvist, bygglovshandläggare
 Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2022-06-23
- granskning 2025-05-22
- godkännande 2026-04-23

Antagen i kommunfullmäktige: 2026-06-15
 Laga kraft: