

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-002518

Handläggare:
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

Planbeskrivning Detaljplan för Storvreta centrum

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

| | |
|--|----|
| Inledning..... | 4 |
| Sammanfattning..... | 4 |
| Vad är en detaljplan? | 4 |
| Planprocessen..... | 4 |
| Handlingar | 6 |
| Antagandehandlingar | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 7 |
| Översiktsplan | 7 |
| Fördjupad översiktsplan och Genomförandeplan för Storvreta | 7 |
| Projektdirektiv | 8 |
| Detaljplaner..... | 8 |
| Tidigare planprocess och nuvarande beslut | 9 |
| Planens innehåll..... | 10 |
| Planens syfte | 10 |
| Planens huvuddrag..... | 10 |
| Planområdet | 10 |
| Stadsbyggnadsvision | 14 |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning | 14 |
| Skola och förskola | 22 |
| Kulturmiljö | 22 |
| Park och natur..... | 24 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 26 |
| Social hållbarhet..... | 32 |
| Klimatfrågor | 33 |
| Mark och geoteknik | 34 |
| Vattenmiljö..... | 35 |
| Hälsa och säkerhet | 42 |
| Teknisk försörjning..... | 50 |
| Motiv till detaljplanens regleringar..... | 53 |
| Användning av mark och vatten..... | 53 |
| Genomförandefrågor..... | 63 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 63 |
| Tekniska frågor | 66 |
| Ekonomiska frågor | 67 |
| Organisatoriska frågor..... | 69 |
| Prövning enligt annan lagstiftning..... | 70 |
| Planens konsekvenser | 72 |

| | |
|---|----|
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel | 72 |
| Miljökonsekvenser | 72 |
| Konsekvenser för hälsa och säkerhet..... | 75 |
| Sociala konsekvenser | 76 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken | 79 |
| Översiktsplanen | 79 |
| Miljöbalken..... | 79 |
| Medverkande..... | 81 |

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att omvandla Storvreta centrum med fler bostäder och centrumverksamheter, ett allmänt torg och upprustade gator inklusive gång- och cykelbanor. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning i fråga om höjder och placering. Syftet med det är att tillåta bebyggelse i upp till fem våningar, samtidigt som det ska vara möjligt att uppföra de nya husen med trästomme och ha lokaler i dess bottenvåningar som har tillräcklig takhöjd.

Detaljplanen innebär att cirka 95 – 120 nya bostäder kan uppföras, att lokaler om cirka 2500 kvadratmeter för centrumverksamhet säkerställs och att de byggnader som idag innehåller bibliotek och vårdcentral kan användas för fler ändamål utöver dagens verksamheter. Detaljplanen innebär även att det är möjligt att bygga en ny, större vårdcentral inom planområdet. Därutöver innebär detaljplanen att Storvretagården kan bevaras men byggas till. Våningshöjderna inom planområdet varierar mellan i huvudsak två till fyra våningar, i en mindre del kan bebyggelsen bli upp till fem våningar hög.

Detaljplanen innebär också att gatumarken breddas för att möjliggöra bredare gång- och cykelstråk, att parkeringsytan öster om centrum kan utökas med några nya parkeringsplatser och att en ny elnätstation kan byggas.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023), Fördjupad översiktsplan för Storvreta (2012) och Genomförandeplan för Storvreta (2018).

Vad är en detaljplan?

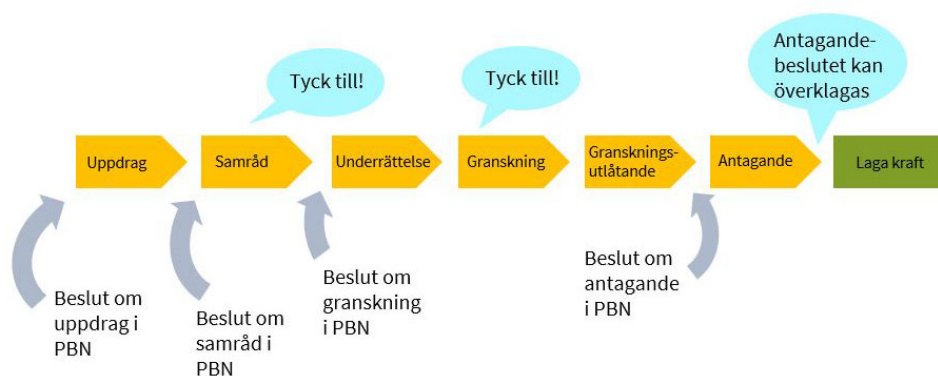
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-06-23. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 1: Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ändringar under planprocessen

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

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet.

- Undersökning, daterad 2025-11-24
- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk byggnadsinventering och åtgärdsprogram 2021-12-02 Tengbom, Beställd av Botrygg, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Riskanalys 2022-03-08, BSL Brandskyddslaget. Beställd av Arkitema tillika Genova och Botryggs arkitekter, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Bullerutredning 2022-03-08, Soundcon, uppdragsgivare Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Bullerutredning 2025-11-21, Soundcon, uppdragsgivare Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Dagvattenrapport 2026-05-25, Tyréns, Beställd av Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- PM Hydrogeologi 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2022-09-05, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- PM Geoteknik 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Markteknisk undersökningsrapport 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Trafik- och parkeringsutredning 2025-11-21, Trivector, Beställd av Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Vibrationsutredning 2025-11-21, ACAD, Beställd av Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun
- Solstudier 2025-10-31, DinellJohansson, Beställd av Botrygg och Genova, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på biblioteket i Storstora. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/storstora. Handlingar

markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Stolvreta utpekad som en prioriterad tätort. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.

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 den 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändning, 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 inaktuella, dessa redovisas särskilt i planeringsstrategin. Strategin innehåller också ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

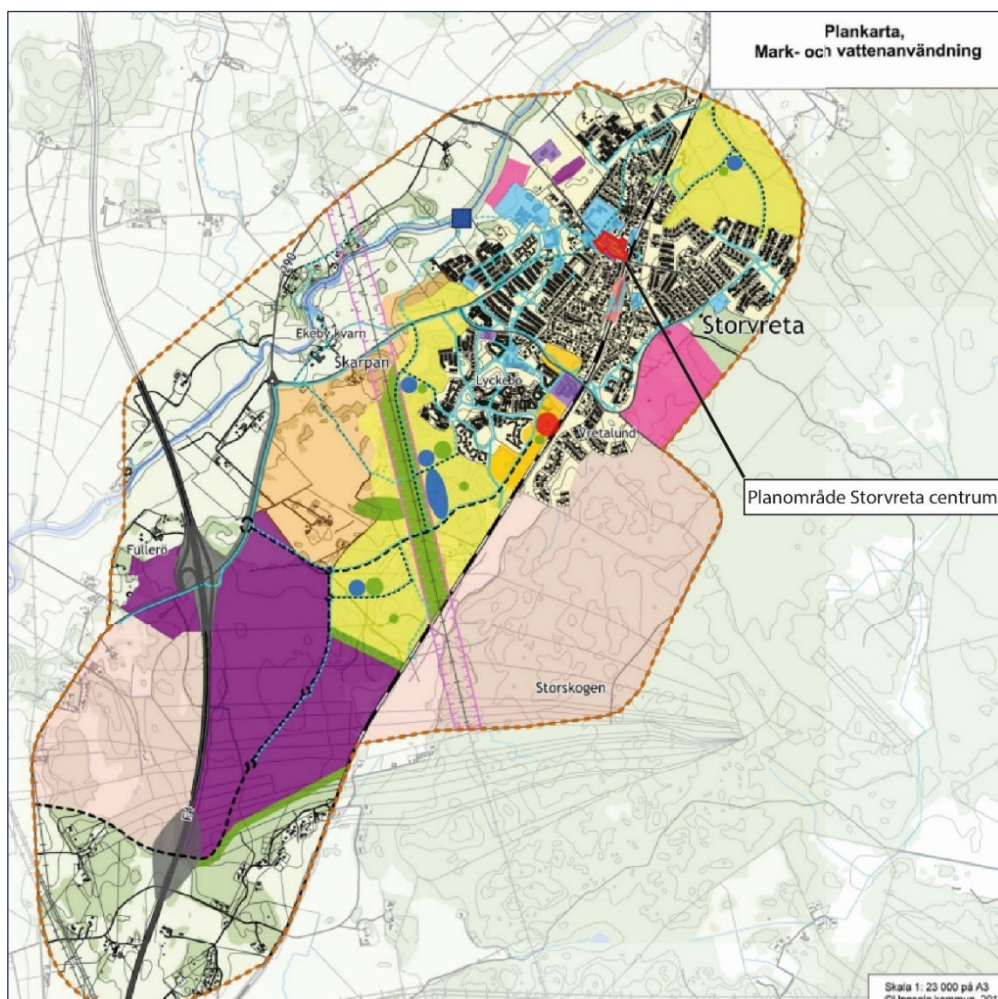
Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att främst utnyttja de planerade investeringarna i transportinfrastruktur för de södra stadsdelarna. I de prioriterade tätorterna (Stolvreta är en av dessa) möjliggörs för så mycket bostadsbyggande som vatten- och avloppssystemet klarar, men också för att passa en lämplig utbyggnad av förskola och skola.

Översiktsplanen från 2016 anger att inriktningen i Fördjupad översiktsplan för Stolvreta gäller, men att genomförandestrategin behöver uppdateras.

Fördjupad översiktsplan och Genomförandeplan för Stolvreta

2012 antogs en fördjupad översiktsplan fram för Stolvreta (FÖP Stolvreta). Sedan den fördjupade översiktsplanen för Stolvreta antogs har avgörande förutsättningar avseende genomförandet av planen förändrats. Övergripande frågeställningar utreddes därför under 2018 i en genomförandeplan som kompletterar genomförandeavsnittet i den fördjupade översiktsplanen.

Genomförandeplanen omfattar bland annat tidplaner, etapputbyggnad och ekonomi. Genomförandeplanen pekar också på att det inom Stolvreta finns en begränsning av det totala antalet bostäder som kan tillkomma utifrån ett kapacitetstak i det befintliga vatten- och avloppssystemet och i reningsverket. Det innebär att alla delprojekt inom Stolvreta har givits en bestämd andel bostäder som inte får överskridas. Totalt beräknas cirka 2 000 bostäder tillkomma i Stolvreta fram till 2040.



Figur 2: Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Storvreta, plankarta mark- och vattenanvändning med planområdet markerat.

Projektdirektiv

Utvecklingen av Storvreta Centrum är ett av flera pågående projekt i Storvreta och Fullerö. Projekten omfattar tillsammans cirka 2 000 bostäder och två verksamhetsområden fram till år 2040. Ett samlat projektdirektiv (KSN-2020-00247) antogs i kommunstyrelsen 6 maj 2020.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter:

- Del av Detaljplan för Storvreta centrum och vårdcentralen, laga kraft 1991-08-17 (0380-P91/40)
- Del av Detaljplan för Storvreta centrum, laga kraft 1990-06-01 (0380-P90/30)
- Del av Stadsplan för Storvreta 3:50, 3:51, 3:52 med flera samt del av Årby 4:4, fastställd 1968-12-20 (03-ÅRE-460)
- Del av Detaljplan för Missionsvägen, laga kraft 1993-07-03 (0380-P93/24)
- Del av Detaljplan för Storvreta stationsområde, laga kraft 1992-05-14 (0380-P92/29)

Detaljplanen för Storstvreta centrum och vårdcentralen medger i berörd del vårdcentral och bibliotek. *Detaljplanen för Storstvreta centrum* medger i berörda delar handel, bostäder med handel i bottenvåning, kommundelskontor, föreningslokaler, skoldaghem/fritidshem och park samt gatumark. Berörd del av *Detaljplan för Storstvreta stationsområde* medger handel och *Detaljplanen för Missionsvägen* innehåller gatumark, park, skyddsplantering och parkering. *Stadsplan för Storstvreta 3:50 med flera* anger område för bostadsändamål i berörd del.



Figur 3: Kartutdrag som visar gällande detaljplaner inom planområdet.

Tidigare planprocess och nuvarande beslut

2013 påbörjades ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Storstvreta centrum (diarienummer PBN 2012–020245) som till viss del omfattar samma område som den här detaljplanen. Samråd hölls under 2016. De centrala fastigheter som ägs av Botrygg AB ägdes då av Uppsala kommuns fastighetsbolag. En försäljning inleddes några år efter samrådet 2016 i syfte att få en långsiktig aktör som vill utveckla och förvalta Storstvreta centrum.

I samband med ägarbytet genomförde Botrygg, och Genova som äger två av fastigheterna i centrum, en medborgardialog. Utifrån dialogen tog aktörerna fram ett projektförslag som låg till grund för ansökan om planbesked. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att inleda nuvarande planarbete i maj 2021, samtidigt som nämnden fattade beslut om att avsluta det tidigare planarbetet.

I juni 2023 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om att ge positivt planbesked för Storstvreta 44:28 och 44:29, som också ägs av Botrygg, och inleda planläggning för fastigheterna och inkludera dem i arbetet med denna detaljplan.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att omvandla Storvreta centrum med fler bostäder och centrumverksamheter, ett allmänt torg och upprustade gator inklusive gång- och cykelbanor. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning i fråga om höjder och placering. Syftet med det är att tillåta bebyggelse i upp till fem våningar, samtidigt som det ska vara möjligt att uppföra de nya husen med trästomme och ha lokaler i dess bottenvåningar som har tillräcklig takhöjd.

Planens huvuddrag

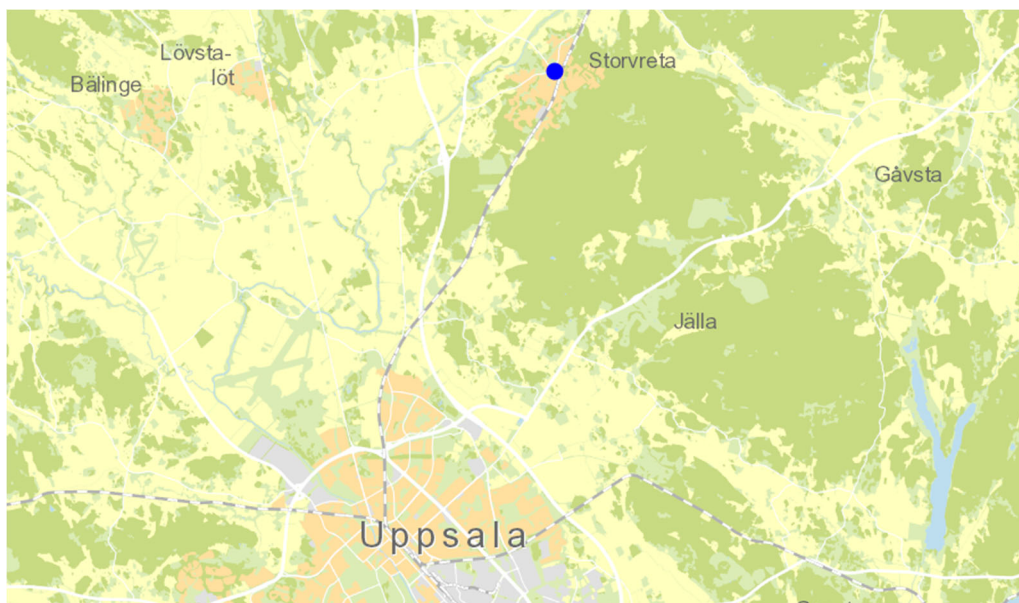
Planområdet omfattar flera kvarter i Storvreta centrum. Kvartersmarken ägs till stora delar av de privata aktörerna Botrygg och Genova. Övriga delar av planområdet ägs av Uppsala kommun. Detaljplanen innebär att cirka 95 – 120 nya bostäder kan uppföras, att lokaler för centrumverksamhet säkerställs i kvarteren närmast torget och att de byggnader som innehåller bibliotek och vårdcentral kan användas för fler ändamål utöver dagens verksamheter. Detaljplanen innebär även att det är möjligt att bygga en ny, större vårdcentral inom planområdet. Därutöver innebär detaljplanen att Storvretagården kan bevaras och rustas upp samt byggas till.

Våningshöjderna inom planområdet kommer att variera mellan en och fem våningar och gatumarken breddas för att rymma bredare gång- och cykelstråk än de nuvarande. Detaljplanen innebär också att parkeringsytan öster om centrum, i anslutning till Missionsvägen, kan utökas med några nya parkeringsplatser. I anslutning till parkeringsplatsen reserveras plats för en ny elnätstation.

Planområdet

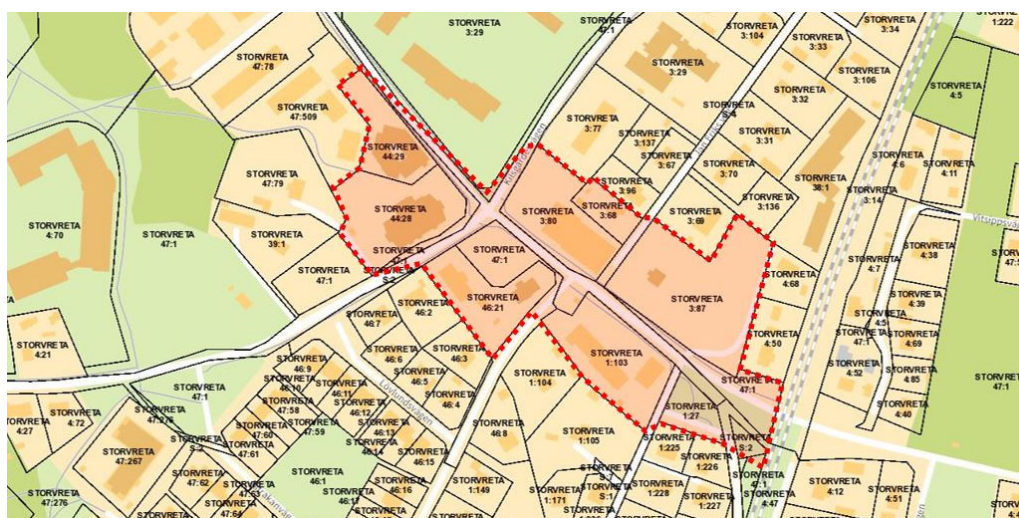
Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Storvreta, cirka 1,5 mil norr om Uppsala centrum.



Figur 4: Planområdets läge i Storvreta och i förhållande till Uppsala.

Planområdet består av delar av Storvreta centrum och är cirka 3,3 hektar stort. Det omfattar fastigheterna Storvreta 44:28, 44:29, 3:87, 3:68, 46:21, 1:103, 3:80, 1:27 samt delar av Storvreta 4:47, 47:1 och Storvreta s:1, s:2 och s:4.



Figur 5: Planområdet omfattar fastigheterna Storvreta 3:87, 3:68, 46:21, 1:103, 3:80, 1:27 samt delar av Storvreta 4:47, 47:1 och Storvreta s:1, s:2 och s:4.

Allmän områdesbeskrivning

Storvreta är en utpräglad bostadsort som ligger i gränsområdet mellan skogs- och jordbrukslandskap. Orten har god tillgång till rekreativa värden och bebyggelsen består främst av en tät och låg bebyggelse med småhus, kedjehus och radhus från 1960-, 1970- och 1980-talet. I de centrala delarna av samhället finns den gamla bykärnan med villabebyggelse från 1800-talet och i den södra delen av samhället finns utöver småhus även områden med flerbostadshus.

I Storvreta finns offentlig service i form av bland annat, skolor, bibliotek, sporthall och idrottsplatser. Den kommersiella servicen utgörs av bland annat två dagligvarubutiker, möbelaffär, diversehandel, frisörsalonger, gym och restauranger. I Fullerö, som ligger i södra Storvreta, finns en drivmedelsstation med restaurang.



Figur 6: Storvreta centrum hösten 2022.

Inom planområdet finns bland annat en av ortens två livsmedelsbutiker, ett par restauranger, vårdcentral, tandläkarmottagning, bibliotek, en blomsterhandel och ett apotek. Planområdet omfattar en stor del av Storvreta centrum samt delar av gatorna Ärentunavägen, Jan Eriks väg, Vattgårdsvägen och Fullerövägen/Kilsgärdesvägen. Öster om planområdet sträcker sig ostkustbanan och tågstationen ligger några hundra meter sydost om planområdet.



Figur 7: Ärentunavägen genom Storvreta centrum, hösten 2022. Till vänster i bild skimtar Storvretagården, och till höger syns livsmedelsbutiken Coop.

I nära anslutning till Storvreta centrum finns flera skolor. Norr om planområdet finns Fridhemsskolan och i väster, på andra sidan Kilsgärdesvägen, ligger Storvretaskolan. Även Pluggparadiset och Ärentunaskolan ligger väster om planområdet. Norr om planområdet, mellan Kilsgärdesvägen och Jan Eriks väg, ligger Vretens förskola och sydväst om planområdet ligger Astrakanens förskola.



Figur 8: Det finns flera skolor och förskolor i planområdets närhet. Planområdet är inringat med röd linje.

Befintlig bebyggelse

Ärentunavägen går genom centrum, och det finns bebyggelse med centrumverksamheter och bostäder på båda sidor om gatan. Planområdet utgörs av sex delområden som i den fortsatta beskrivningen kommer kallas kvarter 1–6 enligt kartan i figur 9. Det finns byggnader i fyra av de sex kvarteren.



Figur 9: Planområdet indelat i olika delområden/kvarter.

I kvarter 1 finns Storvretagården och det före detta kommundelskontoret, som tillfälligt nyttjas för vårdcentralens verksamheter. I kvarter 2, som består av två fastigheter finns en låg handelsbyggnad (Coop) på den ena fastigheten. Den andra delen av kvarteret utgörs av en bostadsfastighet där det tidigare fanns en villa. I kvarter 3 finns trähusbebyggelse i två våningar. Bebyggelsen innehåller lokaler i markplan och bostäder ovanpå. Kvarter 4 utgörs av två rivningstomter och ett mindre parkområde utan bebyggelse. Inom området fanns tidigare en äldre villa och en handelsbyggnad

(Vivo), men båda byggnaderna är rivna sedan flera år tillbaka. På andra sidan Fullerövägen (kvarter 6) ligger Storvreta bibliotek och vårdcentral.



Figur 10: Storvretagården, ligger i kvarter 1. I bakgrunden skymtar Coop som ligger på andra sidan Ärentunavägen, i kvarter 2.

Stadsbyggnadsvision

Den långsiktiga visionen är att Storvreta centrum ska vara en levande och attraktiv miljö med service, handel och bostäder och med närhet till en väl fungerande knutpunkt för kollektivtrafiken.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bostäder och centrumverksamhet är de dominerande markanvändningarna inom planområdet. Bebyggelsen på den norra sidan om Ärentunavägen ska i enlighet med detaljplanen utformas med en hög andel bostäder i flerbostadshus, och med centrumlokaler i delar av bottenvåningarna. Söder om Ärentunavägen finns ett större fokus på lokaler, även om bostäder tillåts i nästan alla byggnader.

De allmänna platserna utgörs av små parker, grönytor och torg som kopplas samman genom rörelsestråken längs gatorna. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park.

Stadsbyggnadsstruktur

Detaljplanen innebär att Storvreta centrum kan utvecklas med mer bebyggelse. Omvandlingen innebär att centrum kan kompletteras med cirka 95 – 120 nya bostäder i flerbostadshus och fler lokaler för centrumverksamhet.

Stadsbyggnadsstrukturen utgår från det bebyggelseförslag som byggaktörerna tog fram inför ansökan om planbesked 2021. Det förslaget bygger vidare på resultatet av den medborgardialog som ägde rum under 2020–2021. Strukturen har sedan under planarbetet bearbetats ytterligare utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar.



Figur 11: Visionsbild som visar hur centrala Storvreta kan utvecklas med flerbostadshus, radhus och lokaler. Detaljplanen styr bebyggelsens höjd och utbredning, det vill säga hur mycket mark som får bebyggas. Den slutgiltiga utformningen av byggnaderna, som exempelvis typologi och färgsättning behandlas i senare skeden (illustration: DinellJohansson, modifierad av Uppsala kommun).

Kvarterstruktur och hushöjder

Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak längs med gatorna för att definiera gaturummet och möjliggöra gårdsmiljöer inne i kvarteren. Byggnadernas bottenvåningar ska upplevas levande och inbjudande med förgårdsmark och entréer mot angränsande torg, gator och stråk. De berörda delarna av Ärentunavägen och Fullerövägen/Kilsgärdesvägen breddas för att göra det möjligt att bygga bredare gång- och cykelstråk, och torget tydliggörs som en allmän mötesplats.

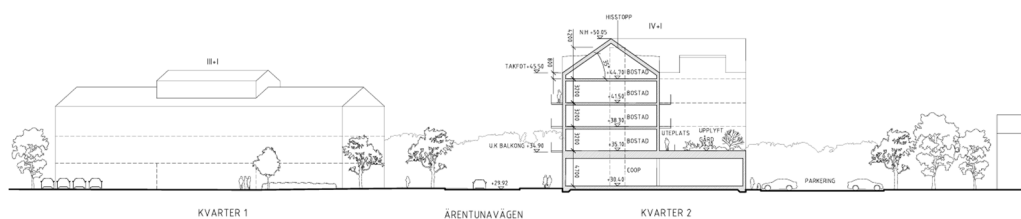
Kvarter 1 har en flexibel utformning i förhållande till övriga kvarter. Byggrätten, det vill säga hur många kvadratmeter av marken som får bebyggas, är reglerad i detaljplanen. Byggrätten inkluderar det befintliga kommundelskontoret som kan byggas ut, kompletteras eller ersättas med en eller flera nya byggnader. Placering och form är flexibel inom byggrätten men tillräcklig yta för att rymma kvarterets behov av parkeringsplatser och dagvattenhantering innebär en begräsning av den byggbara ytan.

Bebyggelsens höjd varierar inom planområdet och i viss mån inom kvarteren, och får som högst uppföras till en höjd motsvarande fem våningar. 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 bygger mer på höjden än konstruktioner av betong). Höjdbestämmelserna är också anpassade för att säkerställa att verksamhetslokaler i bottenvåningarna kan byggas med en innertakshöjd som uppfyller dagens standard för lokaler, som exempelvis livsmedelsbutik.

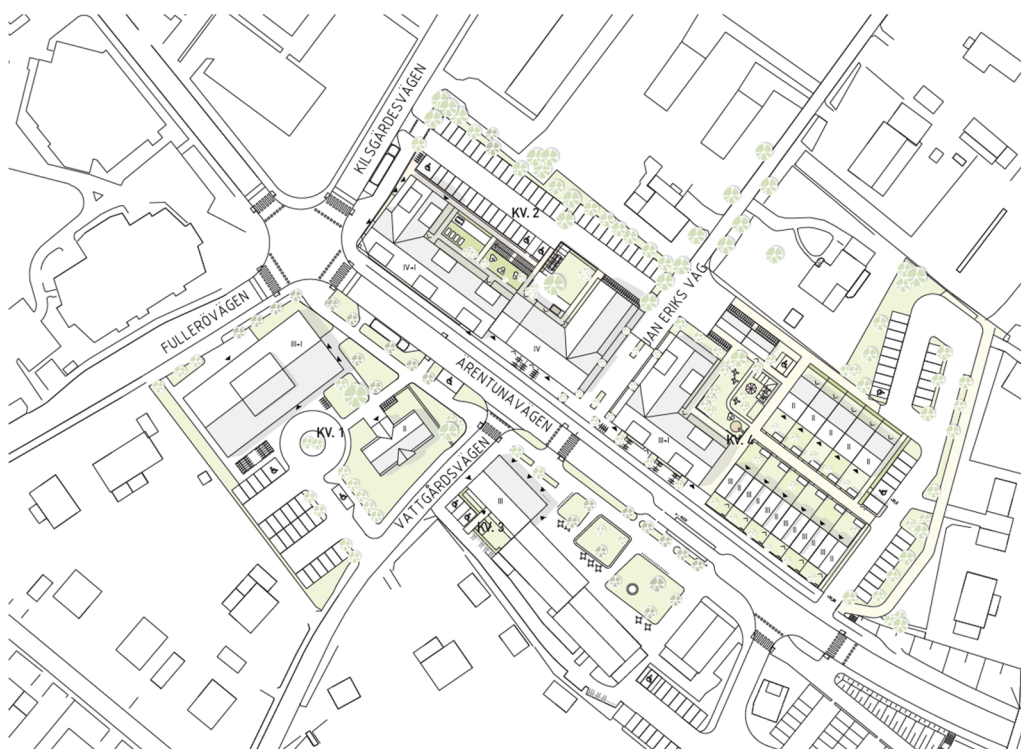
Den högsta byggnaden tillåts i kvarter 2, i hörnet Kilsgärdesvägen-Ärentunavägen, där en fem våningar hög byggnad kan uppföras. Byggaktörens förslag redovisar en byggnad med lokal i bottenvåningen, och fyra bostadsvåningar inklusive inredd vindsvåning.

I kvarter 4 tillåts bebyggelse i en höjd som motsvarar tre till fyra bostadsvåningar. I planunderlaget redovisar fastighetsägaren ett flerbostadshus med fyra bostadsvåningar inklusive inredd vindsvåning, samt radhusbebyggelse i 2–3 våningar.

På andra sidan Ärentunavägen, i anslutning till den befintliga centrumbebyggelsen i kvarter 3 möjliggörs en kompletterande byggnad i tre våningar. I kvarter 1 får Storvretagården, som har två våningar, byggas till och i anslutning till det gamla kommundelskontoret i tre våningar kan en ny byggnad alternativt en tillbyggnad uppföras. Det gamla kommundelskontoret måste inte bevaras, det kan även ersättas med ny bebyggelse. Bebyggelsen inom kvarteret får uppföras till en högsta höjd som motsvarar 4 hela bostadsvåningar mot Ärentunavägen och 3 våningar mot villatomterna i öst.



Figur 12: Sektion Ärentunavägen. Den högsta byggnaden tillåts i kvarter 2, i hörnet Ärentunavägen – Kilsgårdesvägen, där 4 bostadsvåningar inklusive inredd vindsvåning planeras ovanpå en lokal för centrumverksamheter (illustration: DinellJohansson).



Figur 13: Illustrationsplan som visar hur centrala Storvreta kan utvecklas med flerbostadshus, radhus och lokaler (illustration: DinellJohansson).

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens utformning i detalj. Ambitionen är att skapa en centrumdel med småstadskarakter och att genom detaljplanen göra det möjligt att komplettera Storvreta centrum med ny bebyggelse. De nya byggnaderna ska både

samspele med den befintliga centrumbebyggelsen och komplettera Storvretas villabebyggelse med flerbostadshus.

För skapa trivsamma miljöer där människor vill röra sig och vistas längs gator och på torg, bör gestaltningen av bebyggelsen ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningen. Detaljplanen säkerställer till exempel förgårdsmark med plats för grönska och vistelse samt lokaler i bottenvåningen. För att ytterligare skapa händelser i bottenvåningen säkerställer planen i viss mån att bostadsentréer vetter mot allmän plats, vilket också bidrar till att befolka gatumiljön.

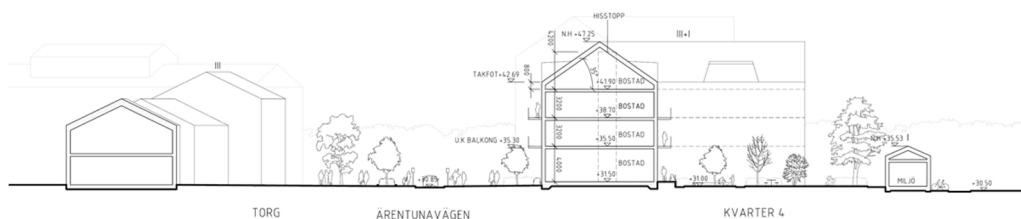
Där bottenvåningen upptas av lokaler för centrumändamål är det viktigt att även bostadstrapphus får utrymme för att skapa god tillgänglighet. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet, de kan skapa variation och kvaliteter i kvarterens utformning och i stadsbilden. Planen möjliggör portiker och öppningar inom samtliga byggrätter, men det är inte tvingande.



Figur 14: Perspektivbild, Ärentunavägen från öster. Gårdarna vid radhusen har delvis redovisats på allmän plats och de kommer inte vara så stora som illustrerats. Den slutgiltiga utformningen av byggnaderna, som exempelvis typologi och färgsättning behandlas i senare skeden (illustration DinellJohansson).

För att skapa variation i byggnaders utformning, och kvaliteter i upplevelsen av gatumiljön och vid bostadsentréer, kan fasadlivet dras in från byggrättsgränsen. Under vissa förhållanden kan byggnadsdelar även kraga ut från fasaden.

Takformen sadeltak regleras i kvarter 2, 3 och 4. Syftet är att anpassa de nya bostadshusen till Storvretas småstadskarakter med en traditionell utformning och en takfot som bidrar till att bryta ner fasadernas skala. Sadeltak kan också bidra till att öka solinstrålningen på gårdarna. För att göra det möjligt att inreda takvåningen med ljusa och ändamålsenliga bostäder får takkupor, som bryter takfallet, utföras.



Figur 15: Sektion genom Ärentunavägen i höjd med torget (illustration DinellJohansson).

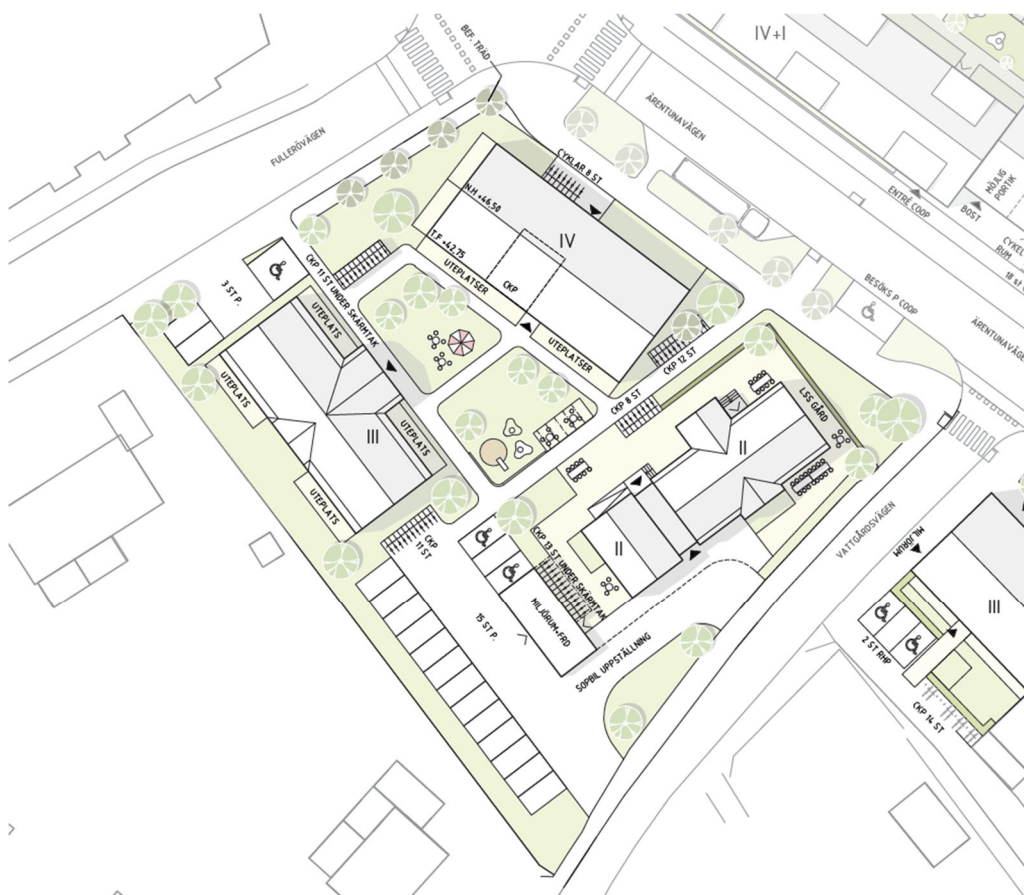
Användning av kvartersmark

Bostäder tillåts inom nästan hela planområdet. Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, träningsbostäder och liknande. Projektförslaget redovisar cirka 95 – 120 nya bostäder, företrädesvis i kvarter 2 och 4.

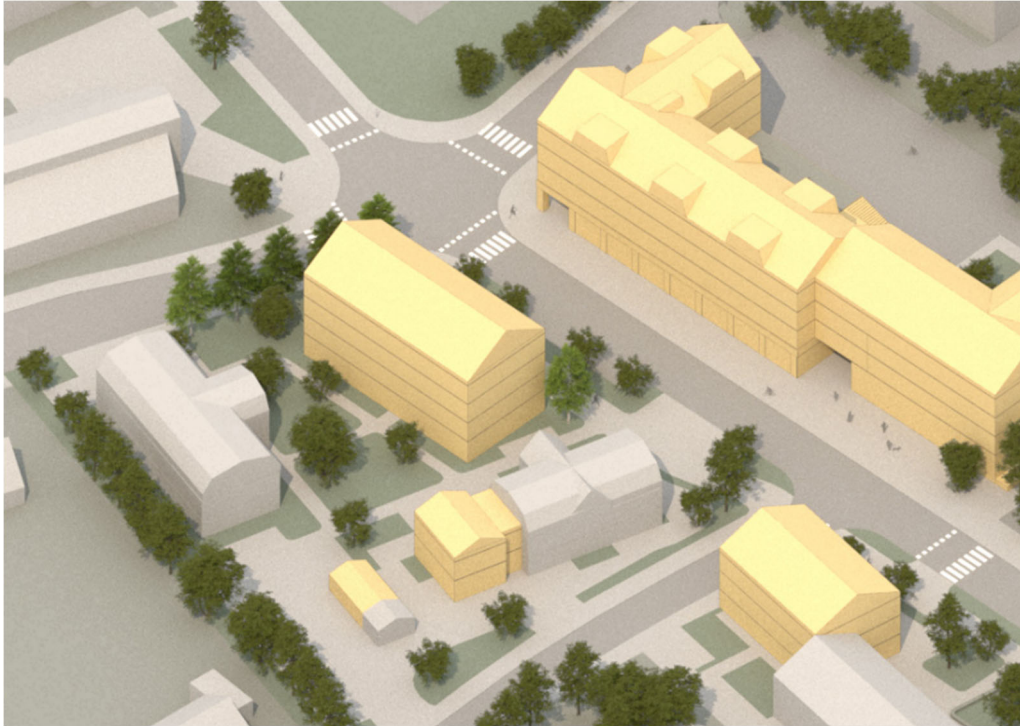
Centrumverksamhet tillåts i alla kvarter. Det är en bred bestämmelse som möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, caféer, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral och bibliotek. I några av bostadskvarteren (kvarter 2 och 3) ställer detaljplanen krav på att delar av bottenvåningarna utformas med lokaler för centrumverksamhet.

Kvarter 1

Detaljplanen innebär relativt stor flexibilitet när det gäller kvarter 1. Planens flexibilitet innebär att flera olika scenarion är möjliga. Fastighetsägaren har därför tagit fram två alternativa utformningar. På illustrationsplanen nedan visas ett möjligt alternativ där Storvretagården i kvarter 1 byggts ut i syfte att rymma bostäder och där kommundelskontoret omvandlats till bostadshus och kompletterats med ett nytt bostadshus längs Ärentunavägen. I planunderlaget redovisas cirka 25 bostäder i detta kvarter.

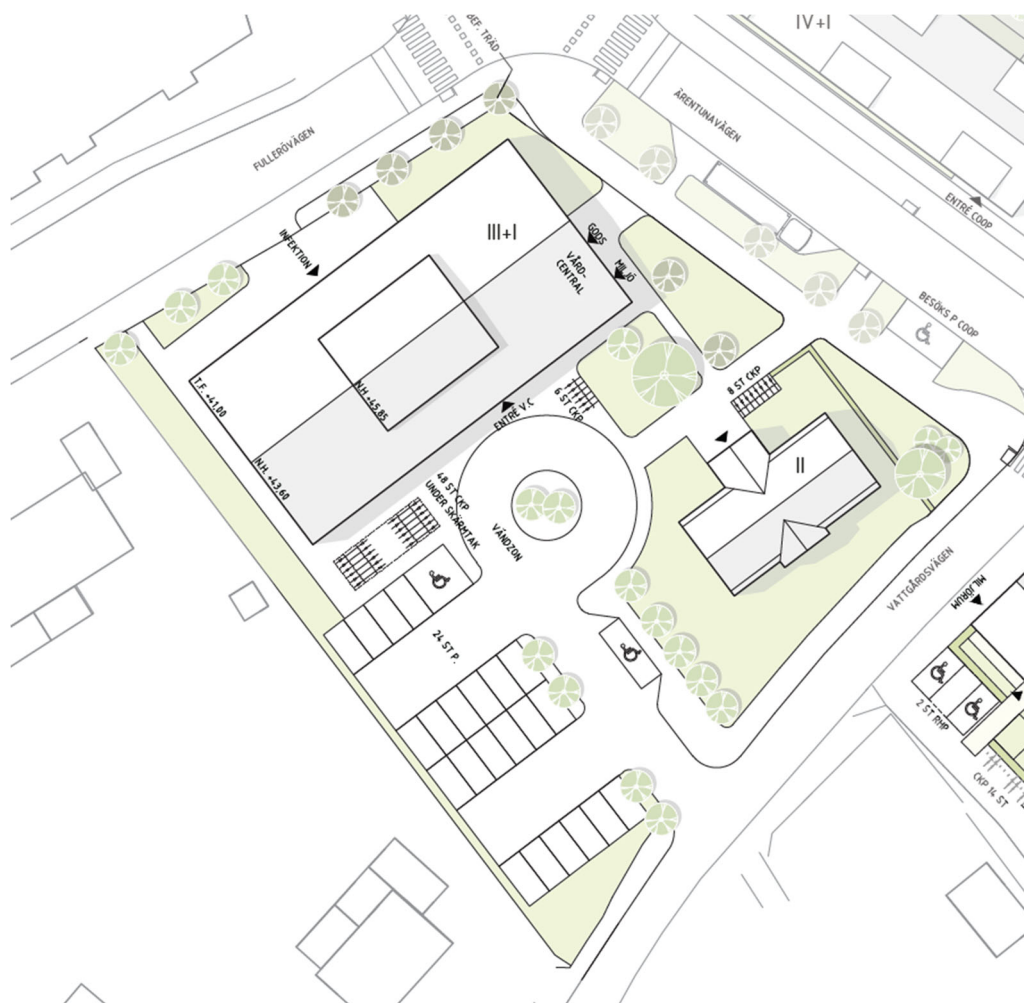


Figur 16: Illustrationsplan som visar hur kvarter 1 kan utvecklas med flerbostadshus. I det här alternativet redovisas en tillbyggnad av Storvretagården (illustration: DinellJohansson).

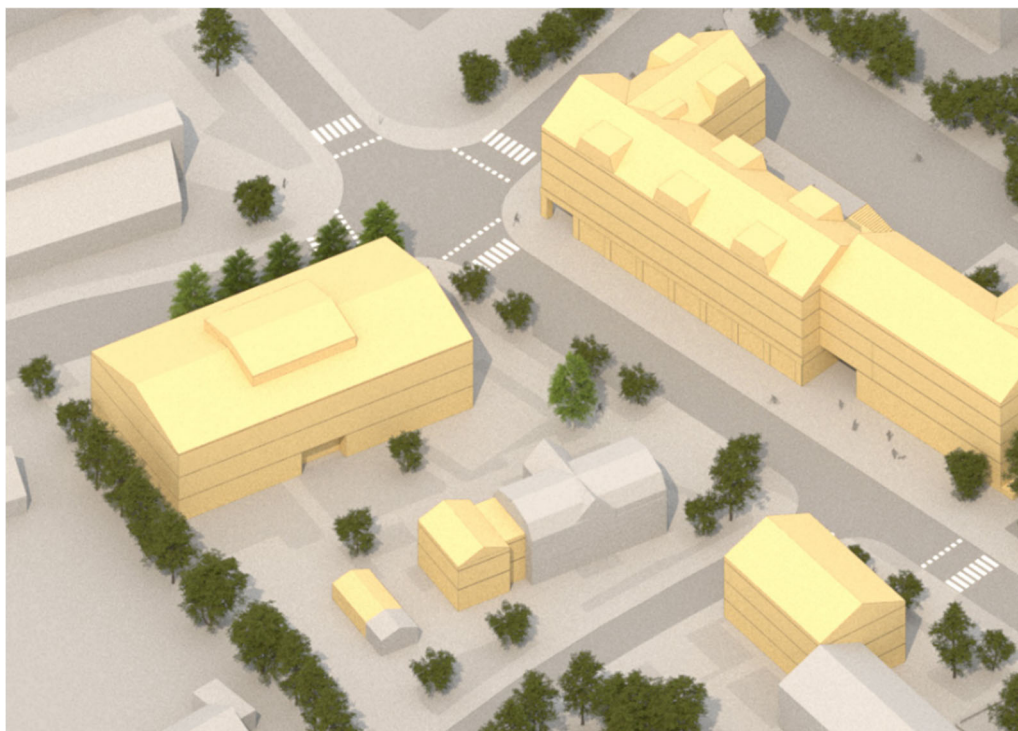


Figur 17: En volymstudie som visar hur kvarter 1 kan bebyggas med flerbostadshus. I det här alternativet görs även en tillbyggnad av Storrvetagården (illustration: DinellJohansson).

I det andra alternativet, se nedan, har det före detta kommunalskontoret ersatts av en ny större byggnad som är tillräckligt stor för att rymma till exempel en vårdcentral.



Figur 18: Illustrationsplan som visar hur kvarter 1 kan utvecklas med en vårdcentral. I det här alternativet redovisas ingen tillbyggnad av Storstretagården (illustration: DinellJohansson).



Figur 19: En volymstudie som visar vårdcentral och en utbyggd Storstretagård (illustration: DinellJohansson).

Dessa scenarion är två av flera möjliga scenarion/kombinationer. Hela kvarteret kan bli ett bostadskvarter alternativt ett kvarter med enbart olika centrumverksamheter, men det kan även finnas varianter som innehåller både bostäder och verksamheter i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Den nya bebyggelsen norr om Ärentunavägen ramar in skyddade bostadsgårdar. För att bidra till en god boendemiljö ska bostadsgårdarna rymma grönska, lek och vistelseytor. Gårdens yta, även ytorna med växtlighet, ska vara tillgänglig och kunna användas för både lek och rekreation. Gårdsmiljön i kvarter 2 är begränsad till sin storlek och därtill uppdelad i olika nivåer (under förutsättning att hela bygggrätten utnyttjas). Det är därför extra viktigt att de ytor som finns utformas med kvalitet och att den gemensamma gårdsytan kan kompletteras med ändamålsenliga privata uteplatser och/eller balkonger.

För att säkerställa att gårdarna utformas för de boendes vistelse begränsas möjligheten att bygga komplementbyggnader på gården. Cykelparkering ska i huvudsak ske inomhus så att inte parkerade cyklar dominerar bostadsgårdarna. Delar av kvarteren kommer användas för bilparkering, men även dessa bör planeras så att de inte dominerar eller begränsar gårdens vistelseytor i för stor utsträckning. Parkering är därför inte tillåtet överallt.

Längs flera gatusträckor reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark. Förgårdsmarken är avsedd för planteringsytor samt entréplatser till bostäder och verksamheter. Den kan användas för hantering av dagvatten och entréplatserna kan till exempel innehålla sittplatser och korttids-/besöksparkering av cyklar.

Utformning av allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och parkmark. Större delen av den nuvarande privatägda torgytan söder om Ärentunavägen blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det samma gäller ett område mellan nuvarande bibliotek och vårdcentral.

På torget finns buskar och träd samt några bänkar. Torget är i behov av upprustning och ambitionen är att torget tillsammans med övrig allmän plats (gatumark och parkmark) ska byggas om. Det inkluderar bredare gång- och cykelstråk, gatuplanteringar och angöringsplatser längs gatorna samt mer parklika miljöer vid biblioteket och Stolvretagården. Den slutliga utformningen av de allmänna platserna är inte bestämd, och de illustrationer som visas i denna handling bör endast ses som exempel på hur torg och andra platser kan utformas.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen innebär en möjlig utveckling och utökning av service i Stolvreta centrum. Bottenvåningar runt torget, i såväl befintliga som tillkommande byggnader, ska i huvudsak rymma centrumverksamhet av publik karaktär. Markanvändningen C, centrum, möjliggör ett brett verksamhetsutbud med flexibilitet över tid. I användningen ingår exempelvis butiker, restauranger, gym, apotek, café, samlingslokaler etcetera. Planen möjliggör för lokaler i samtliga kvarter men ställer krav på att lokaler i bottenvåning ska tillkomma i kvarter 2 och 3.

Nuvarande vårdcentrals- och biblioteksbyggnader ges också markanvändningen centrum (C). Syftet är att bredda användningen så lokalerna kan användas till andra verksamheter än nuvarande om behov uppstår. Den byggnad som innehåller vårdcentral kan dessutom ställas om till bostäder för ytterligare flexibilitet.

Markanvändningen centrum är möjlig i alla kvarter (utom på parkeringsplatser vid Missionsvägen). Det skapar flexibilitet och möjlighet att i ett senare skede ändra fördelningen av bostäder och lokalytor.

Skola och förskola

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i centrala Storvreta, företrädesvis lägenheter i flerbostadshus. Bostäder innebär generellt sett ett behov av förskole- och skolplatser. Då utrymmet inom planområdet är begränsat och det finns många skolor i närheten så planeras det inte för någon förskola/skola inom ramen för den här detaljplanen.

Kulturmiljö

Förutsättning

Riksintresse, kommunal kulturmiljö och fornlämningar

Nordväst om centrum, på andra sidan om Fullerövägen, finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns och dalgångar (C30). Större delen av planområdet ligger utanför det område som är av riksintresse. Del av Storvreta 44:28 och hela Storvreta 44:29 ligger inom avgränsningen.

Delar av planområdet (Storvreta 44:29, 44:28 och del av fastigheterna Storvreta 46:21 och 47:1) ligger inom avgränsningen för Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar som är en utpekad kommunal kulturmiljö.

I princip samma delar av planområdet ligger också inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämningen utgörs av bytomt/gårdstomt. Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen 2 kapitel. Bytomten är dock en övrig kulturhistorisk lämning som inte omfattas av kulturmiljölagens skydd. Ingrepp eller åtgärd får utföras utan tillstånd från länsstyrelsen.

Storvretas historia

Storvreta var ursprungligen en jordbruksbygd men av de sju gårdar som fanns i ”Stor Wreta by” finns inga kvar i sin helhet. I slutet av 1800-talet påbörjades omvandlingen från bondby till stationssamhälle, och från sekelskiftet 1900 började den tidigare bykärnan förtätas och växa. I de villakvarter som växte fram byggdes trävillor med stora trädgårdar. På 1910- och 1920-talet tilltog industriverksamheten på orten och i nya kvarter blandades bostadshus med industribyggnader. Fram till 1960 fortsatte tillväxten av villaområden och små verksamheter i samma anda som tidigare innan en kraftigare expansion tog vid. Bebyggelsen som uppfördes under 1960- till 1980-talen bestod till stor del av småhus, kedjehus samt radhus och kan beskrivas som tät och låg. Parallellt skedde en omvandling i delar av centrum. Flera gamla byggnader ersattes av

nya, bland annat uppfördes nya lokaler för en Konsumbutik (nuvarande Coop) och flera skolor.

Storvretagården

Inom fastigheten Storvreta 46:21 (del av kvarter 1) ligger Storvretagården, som i *Detaljplan för Storvreta centrum (0380-P90/30)* är skyddad med rivningsförbud. Storvretagården är det som finns kvar av Storvretas bondgårdar. Den kvarvarande byggnaden var mangårdsbyggnad vid en av Storvretas bondgårdar och är enligt uppgift uppförd omkring 1900–1910 på platsen där en tidigare mangårdsbyggnad låg. Den äldre mangårdsbyggnaden och ekonomibygnader finns inte längre kvar.

Storvretagården har under flera år inte använts i någon större utsträckning, och är i stort behov av upprustning.

Storvreta biblioteket och det gamla kommunaldelskontoret

Det gamla kommunaldelskontoret och Storvretabiblioteket är två tidstypiska representanter för postmodernistisk arkitektur, och har därigenom ett kulturhistoriskt värde. Byggnaderna ingår i den kulturmiljö som Storvreta centrum utgör, ett tydligt uttryck för 1990-talets utbyggnad av offentlig sektor i mindre orter. Både biblioteket och det gamla kommunaldelskontoret har en hög detaljeringsgrad och omsorgsfull gestaltningen vad gäller volym, material och detaljering.

Storvretabiblioteket har en traditionell färgsättning och är utformad med ett tydligt mittskepp och två sidoskepp. Mot Fullerövägen markerar frontespiser och burspråk den offentliga funktionen och bidrar till en öppen och inbjudande karaktär, medan byggnaden har en mer sluten utformning med kvarterets inre.



Figur 20: Storvretabiblioteket, sett från Ärentunavägen.

Det gamla kommunaldelskontoret har en karakteristisk form som tydligt utgår från platsen. Byggnaden har en medveten och sammanhållen materialpalett som rymmer flera olika material, där samspelet mellan form, material och detaljeringsgrad är viktig. Vid förändringar är det viktigt att dessa kvaliteter och förhållandet till materialpaletten bibehålls.



Figur 21: Det gamla kommunalskontoret, sett från Fullerövägen.

Förändringar

Detaljplanen innebär att centrum kan utvecklas med ny bebyggelse som kompletterar den befintliga centrumbebyggelsen. De byggnader som innehåller bibliotek och vårdcentral och Storvretagården avses att bevaras, men det är endast Storvretagården som har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde. Det före detta kommunalskontoret kan eventuellt komma att omvandlas till bostäder, alternativt ersättas med ny bebyggelse (se *alternativa scenarion för kvarter 1 sid 18*).

Storvretagården får inte rivas men en upprustning är nödvändig. Byggnadens sockel i granit ska bevaras och exteriören ska i övrigt hanteras varsamt i syfte att bevara byggnadens kulturhistoriska värdefulla karaktärsdrag. Huset får förändras interiört och kan med anpassningar användas för flera olika centrumändamål och/eller bostäder.

För öka Storvretagårdens tillgänglighet för olika verksamheter möjliggör detaljplanen en tillbyggnad. Genom att bygga ut huset på dess sydöstra kortsida går det att skapa en tillgänglig entré. Tillbyggnaden måste anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde, och ska förhålla sig till byggnadens träarkitektur och formspråk.

Park och natur

Förutsättningar

Storvreta ligger mellan Fyrisåns kulturlandskap i väster och Storskogens skogslandskap i öster. Tätorten präglas av mötet mellan åker och skog, och samhället har generellt sett god tillgång till park- och naturområden.

Planområdet är till stora delar bebyggt och/eller hårdgjort, men innehåller även allmän parkmark och grönskande ytor inom kvartersmark. I korsningen mellan Ärentunavägen och Fullerövägen, i anslutning till Storvretagården och det före detta kommunalskontoret, finns en park. Även på andra sidan Ärentunavägen finns ett parkområde, och bakom parkmarken ligger en obebyggd tomt (planlagd för skola) som utgörs av en öppen gräs- och grusyta. I anslutning till Missionsvägen och

pendlarparkeringarna finns också ett mindre område med parkmark. Slänterna med buskage längs med Ärentunavägen ligger inom gatumarken.

Bakom biblioteket och vårdcentralen finns ett område med sparad naturmark som ligger inom fastigheten Storvreta 44:28. Området gränsar till planområdet för det pågående planarbetet för Grandins backe och inom ramen för den detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts. Delar av Storvreta 44:28 ligger inom det område som inventerats och undersökts. I samband med fältinventeringen avgränsades två naturvärdesbiotoper och naturmarken bakom biblioteket ingår i den biotop som bedöms ha naturvärdesklass 4, vilket innebär visst naturvärde (naturvärden delas in i fyra klasser, där 1 är högst och 4 lägst). Biotoper med naturvärdesklass 4 fyller en lokal funktion för biologisk mångfald och det är av betydelse att mängden av sådana biotoper inte minskar. I inventeringsområdet har fem värdearter påträffats i samband med fältinventeringen. Av de värdearter som registrerats finns två askar inom/på gränsen till fastigheten Storvreta 44:28. Ask är rödlistad enligt *Rödlistade arter i Sverige 2020*.

Biotopskydd – alléträd

Trädrader med fem träd eller fler kan omfattas av det generella biotopskyddet. Längs Fullerövägen, i kvarter 1, finns en trädrad som består av fem askar. I samma kvarter, längs Ärentunavägen står fem lönnar i rad och längs samma gata, vid torget (i kvarter 3) finns ytterligare lönnar planterade i rader. Bedömningen är att dessa träd omfattas av biotopskyddet, då de uppnått såväl tillräcklig ålder som storlek.

För att ta ner skyddade träd krävs dispens från biotopskyddet. Ett genomförande av detaljplanens förutsätter inte att alléträden avverkas.

Förändringar

Detaljplanen innebär att andelen planlagd parkmark minskar till förmån för kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Några markområden vid Storvretagården, biblioteket och en del av Jan Eriks väg planläggs som parkmark. Syftet är att säkerställa allmänna platser och stråk med plats för gröna värden. Därtill planläggs torget som allmän plats vilket ger kommunen rådgivning över dess utformning.

Den sparade naturmarken som finns inom Storvreta 44:28, som är en del av utemiljön runt biblioteket, är inte allmän men avses att så långt som möjligt bevaras. Byggnader får inte uppföras inom området och den får inte heller användas för parkering.

Detaljplanen förutsätter inte att någon av trädraderna längs Ärentunavägen tas ner i samband med planens genomförande. Enligt genomförd förprojektering kan träden längs Ärentunavägen sparas och bli en del av gestaltningen av den breddade gatussektionen inklusive gång- och cykelbana. Träden vid torget kan också sparas. Att ersätta, ta bort eller flytta träden kan dock bli en realitet vid torgets framtida upprustning. Det kommer då att krävas en dispensansökan till länsstyrelsen.

Detaljplanens genomförande förutsätter inte heller att askarna längs Fullerövägen tas ner, men eventuellt behöver något av träden tas ner om en infart från Fullerövägen till Storvreta 46:21 behöver anordnas. Ask är rödlistad, och har stor betydelse för den biologiska mångfalden vilket är anledningen till att det är bra om de så långt som möjligt kan sparas. Raden med askar växer dock nära gångbanan längs Fullerövägen, och påverkar i viss mån möjligheten att bredda gångbanan. Ask är därtill hotad av sjukdomar och därför kan andra träd bli aktuella på sikt. Om det blir aktuellt att ta

ner någon eller några av askarna kommer det att krävas en dispensansökan till länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger i huvudsak öster om Fullerövägen/Kilsgärdesvägen som utgör det genomgående huvudvägnätet i Stolvreta, undantaget kvarter 6 som ligger väster om Fullerövägen. Ärentunavägen, som ansluter till Fullerövägen och Kilsgärdesvägen, går igenom planområdet och vidare österut under järnvägen. Till Ärentunavägen ansluter lokalgator som Hasselvägen och Vattgårdsvägen. I norr ansluter Jan Eriks väg, men gatan är inte öppen för genomfart för biltrafik. Den är planlagd som gång- och cykelväg den sista sträckan innan Ärentunavägen.

Fullerövägen/Kilsgärdesvägen har hastighetsgränser som varierar mellan 30 och 40 kilometer/timme inom Stolvreta tätort. Ärentunavägen har hastighetsgräns 40 kilometer/timme med undantag för sträckan förbi Stolvretaskolan, vårdcentralen och biblioteket där gränsen är satt till 30 kilometer/timme. På lokalgatorna är hastighetsgränsen 30 kilometer/timme.

Fullerövägen trafikeras förbi biblioteket av drygt 3 000 fordon per årsmedeldygn (år 2022). Mätningar på Ärentunavägen visar på cirka 2 200 fordon (2021) på sträckan förbi vårdcentralen och Stolvretaskolan, och knappt 2 000 fordon (2017) på sträckan mellan Fullerövägen och järnvägen. På Vattgårdsvägen gjordes en mätning 2024. Den visar på cirka 750 fordon per årsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är generellt sett väl utbyggt i Stolvreta, med undantag för vissa sträckor som saknar koppling till det övriga nätet. Merparten av Stolvretas cykelinfrastruktur är utformad som gemensamma gång- och cykelbanor, vilket kan vara en riskfaktor då det ökar risken för konflikter mellan olika trafikslag. I Stolvreta centrum finns gemensamma gång- och cykelstråk, samt sträckor där cyklister hänvisas till lokalgatornas körbanor. För gång- och cykeltrafikanter finns viktiga målpunkter både inom och i anslutning till planområdet som exempelvis tågstationen, busshållplatser, skolor, bostäder, samt handel och service.

Längs Ärentunavägens båda sidor genom centrum finns dubbelriktade kombinerade gång- och cykelbanor. Dessa är av låg standard och uppnår inte rekommenderad bredd på minst tre meter vid oseparatorade gång- och cykelbanor med låga flöden. Längs Fullerövägen och Kilsgärdesvägen saknas sammanhängande gång- och cykelbanor, vissa sträckor har endast trottoar och i vissa fall endast på en sida. Utmed Missionsvägen, som ligger söder om planområdet, är cyklister hänvisade att cykla i körbanan som leds vidare genom den befintliga tunneln för gång- och cykeltrafik vid Stolvreta station. Fridhemsskolan ligger i anslutning till planområdet, gående och cyklister kan nå skolan via Jan Eriks väg.

Det övergripande gång- och cykelnätet är relativt sammanhängande men av låg standard med avseende på bredder och säkra gång- och cykelpassager. Gång- och

cykelvägen på den norra sidan om Ärentunavägen är, enligt kommunens cykelkarta, en del av huvudcykelnätet i Storvreta. Stråket på den södra sidan Ärentunavägen utgör en del av det lokala nätet.

Kollektivtrafik

Storvreta centrum trafikeras av både tåg- och busstrafik. Tågtrafiken utgörs av pendeltåg som trafikerar mellan Uppsala – Tierp – Gävle, med stopp ibland annat Storvreta, och går med halvtimmestrafik under större delen av dygnet. Med tåget kan man resa till Uppsala på mindre än tio minuter och till Gävle tar det cirka en timme. Busstrafiken utgörs i nuläget av två linjer, varav en av dem går mellan Uppsala centralstation och Storvreta. Tågstationen ligger cirka 300 meter sydöst om planområdet och busshållplats finns vid torget och vid biblioteket.

Parkering och angöring

Angöring till de olika fastigheterna sker via Fullerövägen (biblioteket), Ärentunavägen (vårdcentralen, rivningstomten), Kilsgårdesvägen (Coop) och Vattgårdsvägen (Storvretagården, före detta kommunaldelskontoret, centrumlängan) samt Missionsvägen (centrumlängan).

Fridhemsskolan ligger i anslutning till planområdet. Fridhemsskolan har en koppling från Ärentunavägen, via rivningstomten, för varutransporter, avfallshantering och viss ”hämta-lämna-trafik”. Även två bostadsfastigheter angörs via rivningstomten.

Inom planområdet, och i dess direkta närhet, finns flera parkeringsytor. Dessa finns både på kvartersmark och inom allmän plats. De på kvartersmark är företrädesvis avsedda för de verksamheter som ligger inom respektive fastighet. Norr om Ärentunavägen, på rivningstomten där det tidigare funnits en livsmedelsbutik, har det uppstått en informell parkering som enligt en genomförd beläggningsstudie används av bland annat skolpersonal och centrubesökare. En kommunal pendlarparkering finns vid Missionsvägen.

Direkt utanför planområdet, söder om bibliotekets parkering, finns en grusyta som använts som parkering under lång tid och som rymmer knappt 20 bilar. En beläggningsstudie visar att den är välutnyttjad då den används av personal och besökare till närliggande verksamheter samt som boendeparkering. I närheten av stationen finns fler iordningställda pendlarparkeringar.

Förändringar

Att bygga fler bostäder och lokaler i Storvreta centrum innebär fler resor. I samband med planarbetet har en Trafik- och parkeringsutredning tagits fram. Utvecklingen av planområdet bedöms enligt utredarna alstra cirka 1 400 resor per dygn, utöver den befintliga trafiken. Biltrafik bedöms utgöra drygt hälften av dessa resor och resor till fots bedöms utgöra knappt en tredjedel av alla resor, vilket förklaras av närheten till service.

Cirka tio procent av dessa resor bedöms alstras under maxtimmen, det vill säga motsvarande cirka 140 resor (varav ungefär hälften utgörs av bilresor). Påverkan på dagens trafiknät bedöms bli ringa, dels eftersom det inte finns några identifierade kapacitetsbrister i dagens nät, dels eftersom den förhållandevis lilla trafikstringen är fördelad mellan flera olika in- och utfarter.

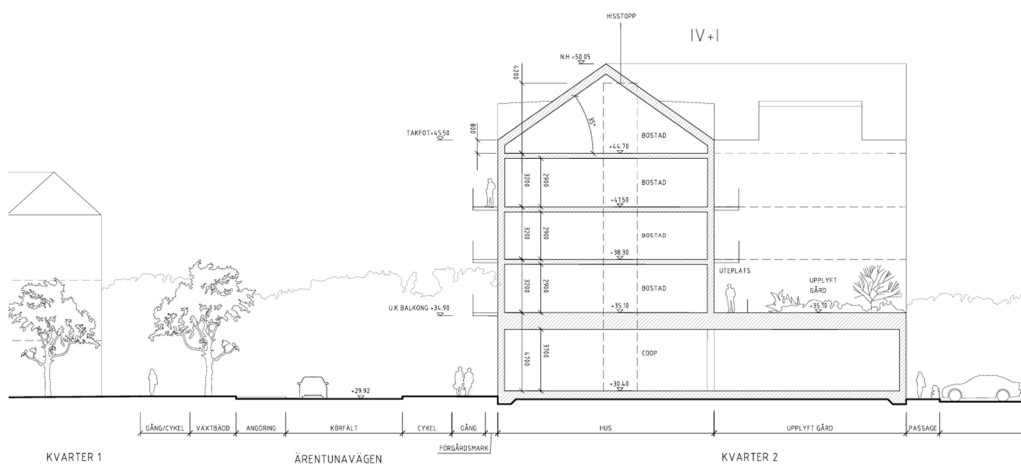
Gatunät och gators utformning

Detaljplanen innebär inga strukturella förändringar i gatunätet, inga gator kommer att tas bort eller tillkomma. Detaljplanen innebär dock att gatumarken breddas på bekostnad av kvartersmark i syfte att kunna förbättra gång- och cykelstråken genom centrum samt att i viss mån möta behovet av angöring. Vägbanan kommer fortsatt vara sju meter för god framkomlighet för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Genom att mer mark inom planområdet blir gatumark kan Ärentunavägen, men även berörd del av Fullerövägen, utformas för att skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister. Bredare och säkrare gång- och cykelvägar är efterfrågat i Stolvreta och särskilt viktigt inte minst då det finns många skolor i närområdet.

Sektionen nedan visar en möjlig utformning av gatuområdet med en 4,5 meter bred separerad gång- och cykelbana längs Ärentunavägens norra sida. På den södra sidan finns plats för en tre meter bred kombinerad gång- och cykelbana. På den södra sidan skapas även plats för plantering och angöringsfickor (3,6 meter breda för parkering för rörelsehindrade).



Figur 22: Ärentunavägen. Detaljplanen innebär ett bredare vägområde för huvudgatorna. Det innebär att sektionen kan byggas om med bredare gång- och cykelstråk. Sektionen ovan visar en möjlig utformning av Ärentunavägen där körbanan, som fortsatt är sju meter, flankeras av en gemensam gång- och cykelbana på den södra sidan och separata gång- och cykelbanor på den norra sidan (illustration: DinellJohansson).

För att göra angöringen till Fridhemsskolan bättre och säkrare för de gående och cyklister som tar vägen via rivningstomten bör den utformas med en separat gång- och cykelbana som sammanbinder gång- och cykelbanan längs Ärentunavägens norra sida med Fridhemsskolan.

Övergångsställe och cykelöverfart bör lokaliseras i Jan Eriks vägs förlängning. Det skapar en naturlig koppling till gång- och cykelstråket och skolvägen längs Jan Eriks väg.

Kollektivtrafik

Planen ger ingen direkt påverkan för kollektivtrafiken, men den breddade gatumarken innebär att det finns utrymme att anlägga busshållplatser på båda sidor om Ärentunavägen. På illustrationsplanen redovisas hållplatsen som en så kallad timglashållplats, vilket innebär att körbanan smalnas av vid hållplatsläget.

Detaljplanen tar dock höjd för kantstenshållplats, då utformningen av en eventuell ny hållplats längs Ärentunavägen inte beslutas i det här skedet.

Även längs Fullerövägen breddas gatumarken för en bredare gång- och cykelväg förbi biblioteket och vid angränsande busshållplats. Gatumarkens utbredning gör det möjligt att utforma hållplatsen mer trafiksäkert och leda cykelstråket bakom hållplatsen i syfte att undvika konflikter mellan bussresenärer och cyklister. Det breddade gång- och cykelstråket är därefter tänkt att förlängas i den pågående planläggningen för Grandins backe.

Parkering och angöring

Utgångsläget för parkeringstalet i Uppsala kommun är åtta bilplatser per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA), exklusive besöksparkering. Beroende av ett områdes läge i staden kan talet sänkas ner till fem platser per 1 000 kvadratmeter BOA. Parkeringstalen är utformade för centrala Uppsala och avståndet till resecentrum. Storvreta ligger långt från resecentrum men har god tillgång till kollektivtrafik. Därför kan det generella parkeringstalet sänkas från utgångspunkten åtta till ett lägesbaserat parkeringstal om 7,5 bilplatser per 1 000 kvadratmeter BOA. För cykel gäller 40 cykelplatser per 1 000 kvadratmeter BOA. Genom olika mobilitetsåtgärder finns därutöver möjlighet att reducera antalet bilparkeringsplatser ytterligare. För handelsverksamhet finns inget angivet parkeringstal, då behovet utreds i varje specifikt fall.

I trafik- och parkeringsutredningen, som tagits fram under planarbetet, beskrivs hur den planerade exploateringen påverkar nuvarande parkeringssituation inom planområdet och hur parkeringsbehovet kan lösas om detaljplanen genomförs. Utredningen har utgått ifrån det förslag som redovisas på illustrationsplanen, det vill säga vårdcentral och gruppbostad i kvarter 1, flerbostadshus och livsmedelsbutik i kvarter 2, nuvarande och tillkommande byggnader med verksamheter och bostäder i kvarter 3 samt flerbostadshus och radhus i kvarter 4. För kvarter 5 och 6 planeras ingen förändring, biblioteket och nuvarande vårdcentral har parkeringsplatser i anslutning till respektive byggnad.

I kvarter 1 har behovet utgått från erfarenhet och kunskap om vårdcentraler i liknande lägen, det vill säga cirka 30 platser (Om det endast blir bostäder i stället för vårdcentral i kvarter 1 kommer det totala behovet vara något lägre). För övriga kvarter ger beräkningar enligt Uppsala kommuns parkeringstal ett behov av 100 bilparkeringsplatser för både bostäder och verksamheter. Totalt blir behovet 130 platser, om den byggrätt som planen ger nyttjas fullt ut.

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom den egna fastigheten, och exakta placeringar regleras inte i detaljplanen. Fastighetsägarna avser att lösa behovet av parkeringsplatser genom markparkering och den strukturplan som aktörerna tagit fram redovisar på totalen tolv platser färre än behovet på 130 platser. Bedömningen är att differensen går att lösa med någon form av samutnyttjande. Samutnyttjande mellan olika kvarter kan vara praktiskt svårt när det kommer till boendeparkering men mellan verksamheter är det enklare, och inom kvarteren kan visst samutnyttjande sannolikt prövas för att minska behovet av parkeringsplatser.

När det gäller cykelparkeringsplatser är den beräknade efterfrågan 383 platser totalt. Korttids- eller besöksparkering för cyklar kommer att kunna anordnas på förgårdsmark intill entréer ut mot gatorna. En liten andel cykelparkeringar kan anordnas på

bostadsgårdarna, men de får inte anordnas på de ytor där parkering inte tillåts. Bostadsgårdarnas huvudsakliga syfte är att i första hand tillhandahålla en kvalitativ utemiljö för de boende. En cykel per person behöver kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter från entré till bostadshus. Vädskyddande cykelparkeringar bör placeras i cykelrum i bottenvåning. Cykelparkeringarnas exakta placering eller antalet platser regleras inte i detaljplanen.

Friyta för lek och utevistelse ska enligt plan- och bygglagen prioriteras framför parkering, och parkeringsytorna bör därför så långt möjligt effektiviseras. I trafik- och parkeringsutredningen redovisas en rad mobilitetsåtgärder som respektive byggherre skulle kunna genomföra för att bidra till ett lägre bilanvändande och därigenom ett reducerat parkeringstal. Det handlar bland annat om bil- och cykelpooler, tillgång till eldrivna lastcyklar, servicerum med mera.

Det definitiva parkeringsbehovet fastslås först i samband med bygglov utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess boarea respektive verksamhetsyta. Först då avgör kommunen vilka parkeringslösningar som kommer att godtas och hur stor reduktionen av det generella parkeringstalet blir.

Parkering för personer med rörelsehinder

På eller i nära anslutning till en tomt som ska vara tillgänglig och användbar, ska det kunna ordnas minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för fordon. Parkeringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att självständigt använda parkeringsplatsen. Parkeringen ska anordnas om behovet finns eller uppstår hos de boende (eller hos verksamhetsutövare) och måste anordnas inom kvartersmark. Endast allmän besöksparkering/korttidsparkering för rörelsehindrade får upplåtas inom allmän plats. En sådan plats kan till exempel anordnas i möbleringszonen på Ärentunavägen.

Den strukturplan som byggaktörerna tagit fram i sitt planunderlag redovisar ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade i varje kvarter. Bedömningen är att det går att lösa parkeringsplatser inom 25 meter från varje entré. Ett slutgiltigt förslag redovisas vid bygglov och tas fram vid projektutveckling och projektering, då såväl boarea som entréernas placeringar är bestämda.

Angöring och leveranser

Angöringsplatser ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus och arbetslokaler. Den strukturplan som byggaktörerna tagit fram i sitt planunderlag redovisar att angöringsplatser inom 25 meter från entré kan ordnas för varje kvarter. Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker från allmän plats, men inte överallt.

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 huvudgata angör fordonen via avsatta lastfickor. Utmed lokalgatorna förutsätts att avfallsfordonen kan stanna i körbanan. För att avfallsfordonet ska kunna vända på Jan Eriks väg, som inte ansluter till Ärentunavägen för fordonstrafik, säkerställs en vändyta på samma sätt som i *Detaljplan för Storstora centrum* (0380-P90/30) men i ett något justerat läge.

Fridhemsskolan och två bostadsfastigheter (Storstora 4:50 och 4:68) ligger utanför planområdet men angörs från Ärentunavägen via Storstora 3:87, det vill säga kvarter 4.

Social hållbarhet

Sociala förutsättningar

Storvreta är en av Uppsala kommuns större tätorter, med drygt 6 000 invånare. Många bor i småhus, och i de allra flesta delar av Storvreta dominerar just småhusbebyggelse. Äganderätt är den dominerande upplåtelseformen i tätorten, men både hyresrätter och bostadsrätter finns med tyngdpunkt i de södra delarna av Storvreta respektive Fullerö. Områden utanför Uppsala tätort har generellt sett en hög biltillgång, vilket även stämmer överens med Storvreta även om tillgången är något lägre än i andra tätorter. Resvaneundersökningar visar att många Storvretabor väljer att åka kollektivt.

Det finns både skolor och förskolor i nära anslutning till planområdet, och inom planområdet finns annan service, såväl offentlig som kommersiell. Inom planområdet finns bland annat vårdcentral, tandläkare, bibliotek och livsmedelsbutik.

Storvretaborna har nära till grönområden. Det finns både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till skyddade naturområden runt omkring bostadsområdena. Invånarna har därmed generellt sett god tillgång till parker och naturområden.

Av Storvretas drygt 6 000 invånare är cirka 15 procent över 65 år och cirka 35 procent är under 19 år. Andelen barn som lever i ett hushåll med låg inkomst (det vill säga disponibel inkomst under 60 procent av medianvärdet för samtliga i riket) är låg, och ligger på 0–9 procent i stora delar av tätorten. Andelen idrottsaktiva barn och ungdomar varierar stort mellan olika delar av Uppsala, i Storvreta är andelen hög.

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 handlingsplan 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.

För att uppnå en ökad blandning av hushåll bör alla delområden ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, för att underlätta inträde och omflyttning och främja en mer allsidig hushållssammansättning. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll oavsett livssituation, ekonomi eller övriga behov finna ett lämpligt boende.

Barnperspektivet

Planområdet ligger nära flera skolor och hållplatser för både tåg och buss. Ärentunavägen utgör ett av flera viktiga stråk mellan bostadsbebyggelse och andra målpunkter, som till exempel idrottsplatser och naturområden, på olika sidor om

järnvägen. Många barn och ungdomar passerar därför igenom planområdet på väg till och från skola, fritidsaktiviteter och vänner. Detaljplanen innebär bredare gatumark vilket gör det möjligt att stärka gång- och cykelstråken så att dessa kan separeras från varandra och från motortrafik vilket gynnar alla oskyddade trafikanter, där barnen utgör en stor andel.

Varje bostadskvarter planeras för att rymma vistelseytor nära bostaden, men storleken varierar i de olika kvarteren. Bostadsgårdar ska oavsett storlek utformas tillgängliga för alla och de ska kunna användas för både lek och rekreation. Krav på genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda bostadsgårdarna.

Äldreperspektivet

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Att komplettera Storvreta som domineras av småhusbebyggelse med flerbostadshus är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge och användningsbestämmelsen ”B” (bostäder) innebär att olika typer av bostäder kan byggas inom området, även kategoribostäder, om markägaren så önskar. Exploatörerna har under planprocessen inte tagit ställning till om deras respektive projekt kommer att rikta sig till en särskild målgrupp.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Det kan komma att krävas om- och tillbyggnader av de äldre husen, inte minst Storvretagården, för att klara tillgänglighetskraven. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 (eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter). Beroende på byggnadernas användning kan också hissar behöva installeras, i de fall de saknas. Byggrätten för Storvretagården är anpassad för att medge en tillbyggnad för att rymma detta.

En tomt som ska vara tillgänglig och användbar, ska ha gångvägar mellan tillgängliga och användbara entréer till byggnader på tomten och andra tillgängliga och användbara målpunkter på eller i direkt anslutning till tomten.

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 området med fler bostäder och lokaler. Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostads- och centrumändamål. Allmän plats utgörs i huvudsak av torg-, park- och gatumark. Planen ger förutsättningar att begränsa klimatpåverkan genom att göra det möjligt att bevara befintliga byggnader och inte ersätta dem med nya, samt genom att några av de grönytor som finns i området fortsatt planläggs som parkmark eller kvartersmark som inte får bebyggas. De kan då fortsätta att binda koldioxid. Samtidigt medger planen att flera grönytor kan hårdgöras och bebyggas, något som påverkar klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser. I huvudsak är området 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 träbyggnader för all ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån trästomme (som är bättre ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än betongbjälklag). Detaljplanen medger också att befintliga byggnader som avses att sparas får fler användningsmöjligheter, samt att grönytor i viss mån sparas.

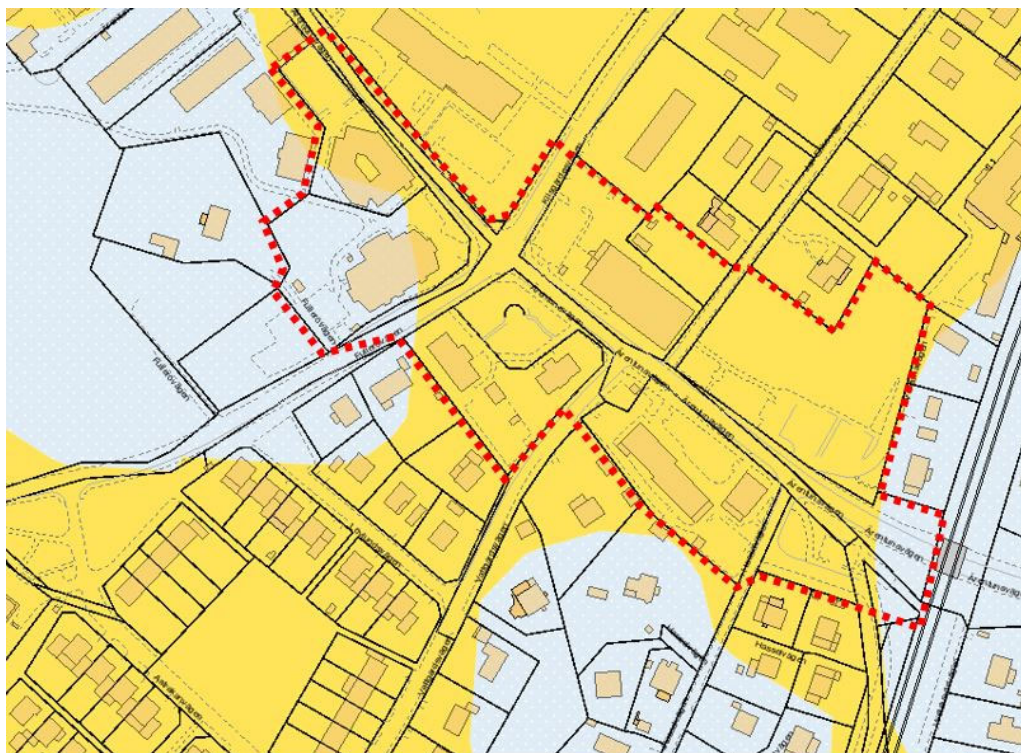
Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Detaljplanen innehåller inga nya gator, men medger att de som finns kan breddas med bredare gång- och cykelbanor. Gröna ytor i gatorna och på torg kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den allmänna platsen utformas, det bestäms i den efterföljande projekteringen.

Transport

Detaljplanen tillåter flerbostadshus, det vill säga en relativt tät bebyggelse, i ett kollektivtrafiknära läge. Inom planområdet planeras för flera lokaler, vilket gör att behovet av att transportera sig långt för att utträta ärenden kan minska. Det hållplatsnära läget, samt de breddade gång- och cykelstråken innebär att många människor får korta avstånd till kollektivtrafiken. Det ger goda förutsättningar för att gå och cykla inom tätorten, till exempelvis skolor och annan service.

Mark och geoteknik

Planområdet är förhållandevis plant, och marken sluttar svagt från öster mot nordväst, med undantag från där Ärentunavägen går i viadukt under järnvägen. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken i planområdet av företrädesvis morän överlagrad av glacial lera. Marken i området närmast järnvägen (del av kvarter 5) består av sandig morän. Detsamma gäller området bakom biblioteket och vårdcentralen i kvarter 6. Jorddjupet är enligt karteringen mellan fem och 20 meter.



Figur 24: Utdrag ur SGU:s jordartskarta, planområdet markerat. Marken inom planområdet består i huvudsak av glacial lera (gula områden), övriga delar av sandig morän (blå områden).

Markens beskaffenhet har undersökts närmare i samband med planarbetet, i syfte att klargöra rekommendationer med avseende på bland annat grundläggning, schaktarbeten och anläggande av hårdgjorda ytor. Enligt de fördjupade undersökningarna består jordarna i området av ett cirka fyra till åtta meter mäktigt moränlager som överlagras av 1,0 till 1,5 meter lera och 0,5 till en meter fyllnadsmaterial. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger cirka fem meter under markytan enligt utförda mätningar och flödesgradienten bedöms vara från sydväst mot nordväst. De föreslagna förändringarna i planområdet innebär inga uppenbara risker för ras och skred. Baserat på utförda mätningar bedöms marken vara normalradonmark. Det innebär att bostäder ska uppföras radonskyddade.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

Då 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. Uppsala kommun arbetar med lokala

åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall AB, ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten).

Utredningen behandlar i huvudsak de delar av planområdet där en förändring planeras. Det innebär att fastigheterna Storvreta 44:28 och 44:29 (nuvarande vårdcentral och bibliotek), som inte kommer att förändras till sin struktur endast nämns översiktligt och att inga dagvattenåtgärder för den delen av planområdet föreslås i detta skede. I övriga delar av planområdet innebär detaljplanen en större förändring. Utredningen har tagit höjd för ett scenario där flerbostadshus byggs i kvarter 2 och 4, där kvarter 3 kompletteras med ett flerbostadshus och där före detta kommundelskontoret ersätts med en vårdcentral i kvarter 1.

Behov av dagvattenåtgärder gäller både fördröjning och rening. Eftersom området är exploaterat finns det redan förorenat dagvatten från till exempel parkerings- och körytor. Avrinningen sker på hårdgjord mark och avvattnas till dagvattenbrunnar innanför eller utanför kvartersmark.

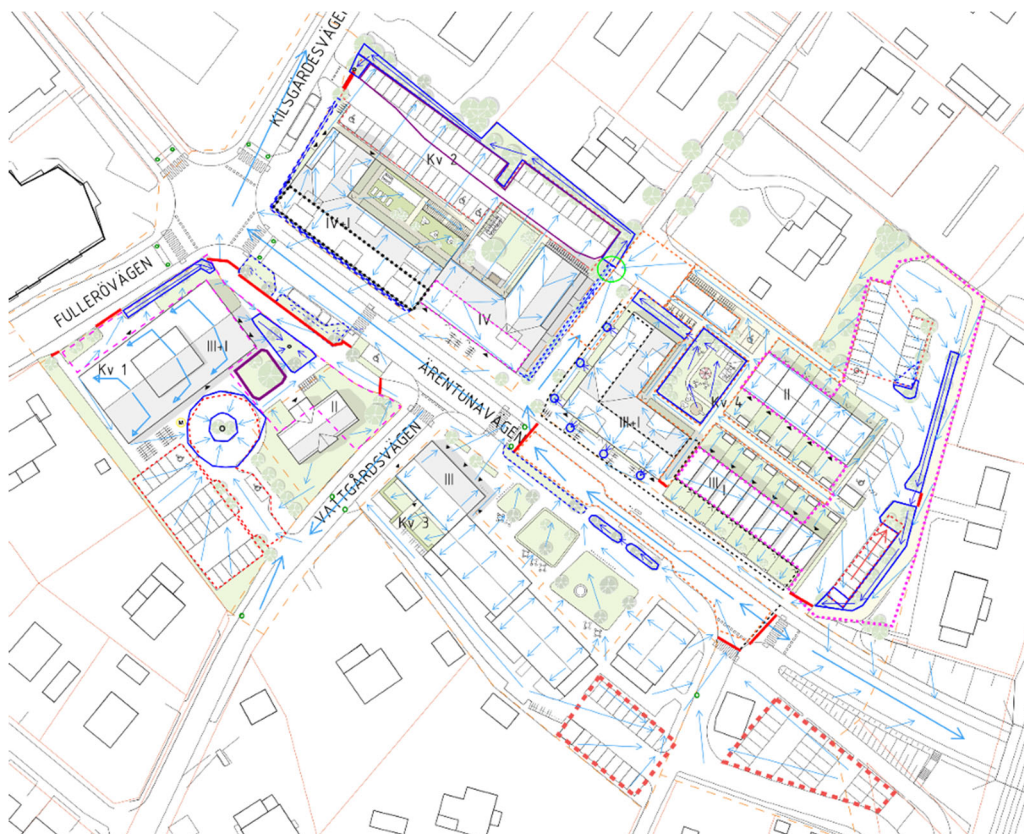
Enligt föroreningsberäkningarna ökar föroreningsmängderna från utredningsområdet för samtliga ämnen vid en förtätning av området om inga åtgärder för dagvattenhantering genomförs. Med de reningsåtgärder som rekommenderas blir föroreningshalterna respektive föroreningsmängderna före förtätningen av området desamma eller lägre än värdena före förtätningen.

För kvarter 1 – 4 visar beräkningarna att föroreningsnivåerna vid planerad situation med föreslagna reningsåtgärder ger lägre årsmedelhalter för samtliga föroreningsparametrar. För fastigheterna Storvreta 44:28 och 44:29 planeras ingen ny exploatering, även om de ingår i föroreningsberäkningarna. Föroreningsbidraget bedöms därför motsvara dagens nivå.

För att möta det ökade flödet av fler hårdgjorda ytor inom området, samt pålagd klimatfaktor krävs fördröjning inom kvartersmark. Detta för att inte belasta ledningsnätet. För de berörda delarna av kvartersmarken (inom kvarter 1,2, 3 och 4) behöver totalt 155 kubikmeter dagvatten fördröjas för att begränsa utflödet till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Reningsanläggningar behöver anläggas för avrinnande vatten från parkering och körytor. Övrigt vatten (till exempel från tak och gårdsytor) anses tillräckligt rent för att inte behöva genomgå reningssteg. För dagvatten inom känslighetsklass hög ska inget dagvatten infiltreras i den känsliga zonen, utan det ska ledas bort i täta ledningar till dagvattennätet. Som huvudprincip föreslås växtbäddar och svackdiken för rening och fördröjning av dagvatten från parkeringar, körytor och större takytor.

Reningsanläggningarna bör anläggas i närheten av parkeringsytorna så att dagvattnet ytledes kan avrinna dit.



Figur 25: En översiktsbild från dagvattenutredningen. Översiktsbilden visar hur ytavrinning och bräddning kopplar samman kvarteren i normaldrift och vid regn. Föreslagna dagvattenanläggningar framgår per kvarter liksom huvudbräddvägar och kompletterande släckvattendämningsyta på Ärentunavägen. Teckenförklaring: Ljusblå pilar = ytavrinning/bräddvägar; mörkblå heldragen polygon = föreslagen dagvattenanläggning (växtbädd, svackdike, magasin eller ytdämning); mörkblå streckad polygon = alternativ/reservyta; orange streckad polygon = släckvattendämningsyta; röd streckad polygon = parkerings-/köryta; ljusgröna cirkel = lågpunkt/inlopp; små mörkgröna cirklar = befintliga dagvattenbrunnar; svarta cirklar = utloppsbrunnar dagvattenanläggningar; röd heldragen linje = blockeringspunkt i brandläge; lila polygon = översvänningsyta; gul cirkel med "M" = munkbrunn/justerbar reglerbrunn.

För allmän plats planeras inga större justeringar avseende markanvändningen och därmed antas ledningsnätets kapacitet vara tillräcklig för att ta emot dagvattnet även i framtiden. På grund av gatornas höjdsättning och det tillgängliga utrymmet kan endast en begränsad del vägdagvatten omhändertas för rening. Där det är möjligt förslås att vatten leds mot kanstensöppningar till växtbäddar med träd längs Ärentunavägen, samt att avrinning mot öppna anläggningar i anslutning till kvarteren. Resultaten visar att de få föreslagna åtgärderna på allmän plats ger en tydlig reduktion av både årsmedelhalter och masslaster, jämför med planerad situation utan rening.

Sammantaget visar dagvattenutredningen att den planerade situationen med rening ger tydliga reduktioner av den samlade belastningen och årsmedelkoncentrationen för hela planområdet (kvartersmark och allmän plats) för samtliga ämnen, jämfört med både befintlig situation och planerad situation utan rening.

Med föreslagen rening minskas negativ påverkan på Fyrisån som recipient och vattenförekomst. Ingen försämring bedöms ske av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån som statusklassad recipient.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 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 som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

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

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

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.

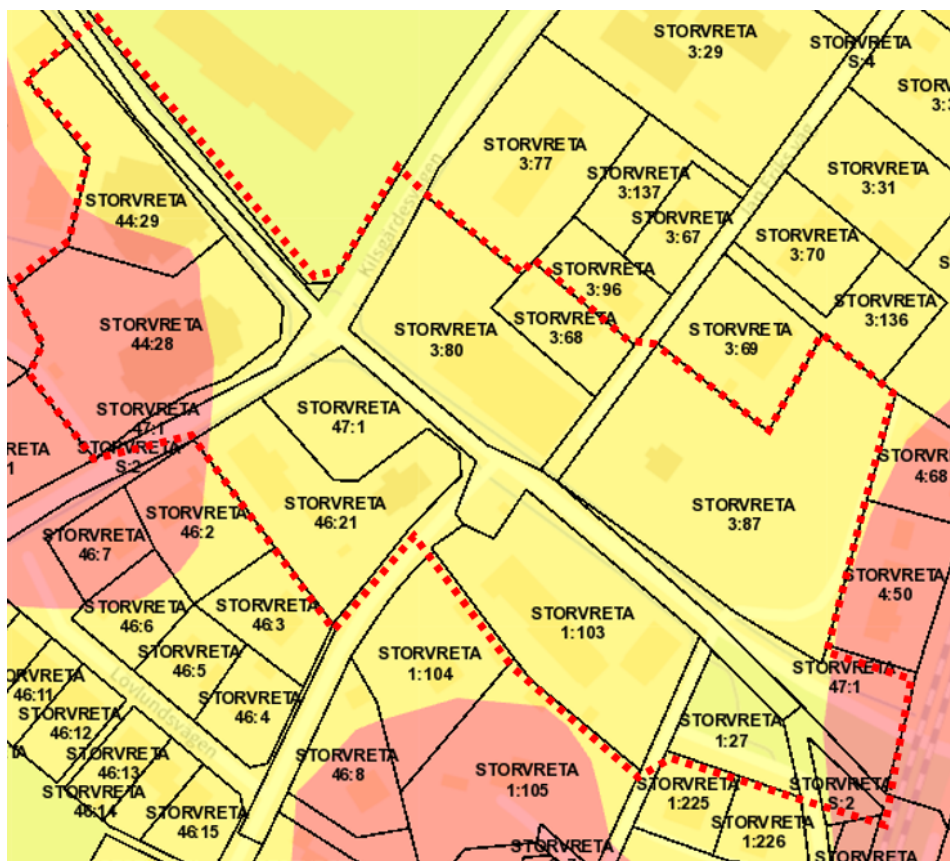
Dricksvattenproduktionen i Uppsala

Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

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.

Inom planområdet varierar känslighetsklasserna mellan hög och måttlig känslighet, där större delen utgörs av mark med måttlig känslighet. Delar av fastigheterna Storvreta 44:28 och 44:29 ligger inom känslighetsklass hög, liksom den östligaste delen av planområdet, närmast järnvägen.



Figur 26: Utdrag ur känslighetskartan, gul färg indikerar måttlig känslighet och röd färg indikerar hög känslighet.

De geotekniska undersökningar som gjorts inom ramen för detaljplanarbetet visar att jordarterna inom utredningsområdet består av morän och lera som överlagras av fyllnadsmaterial. Även de områden som enligt SGU:s karteringar har morän ”i dagen” överlagras av fyllnadsmaterial. Eftersom den hydrauliska konduktiviteten för fyllnadsmassorna inte är känd antas bedömningen av känslighetsklasserna kvarstå.

Om det tätande lerlagret tas bort permanent i samband med exploatering, och moränlagret lämnas exponerat, förändras markens känslighet och då ska riktlinjer för känslighetsklassen hög tillämpas.

Föreslagna åtgärder

Detaljplanen ställer krav på att markföroreningar ska tas om hand innan markanvändningen ändras från nuvarande användning till en känsligare markanvändning (det vill säga från centrum till bostäder, som är en känsligare markanvändning) vilket är bra även för att skydda grundvattnet.

I den geotekniska undersökningen föreslås grundläggning av nya byggnader ske på naturligt lagrad moränjord efter utgrävning av lera och fyllning. När tätande lerlager tas bort permanent i samband med exploatering ska riktlinjer för känslighetsklassen hög tillämpas. Samma riktlinjer ska även tillämpas under byggskedet, eftersom det då finns risk att moränjordar blottläggs inom delar av planområdet.

Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några större risker jämfört med nuläget. Efter att planen genomförts kommer det orena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. I samband med eventuell vattenskyddsdispens krävs att exploitören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Översvämning

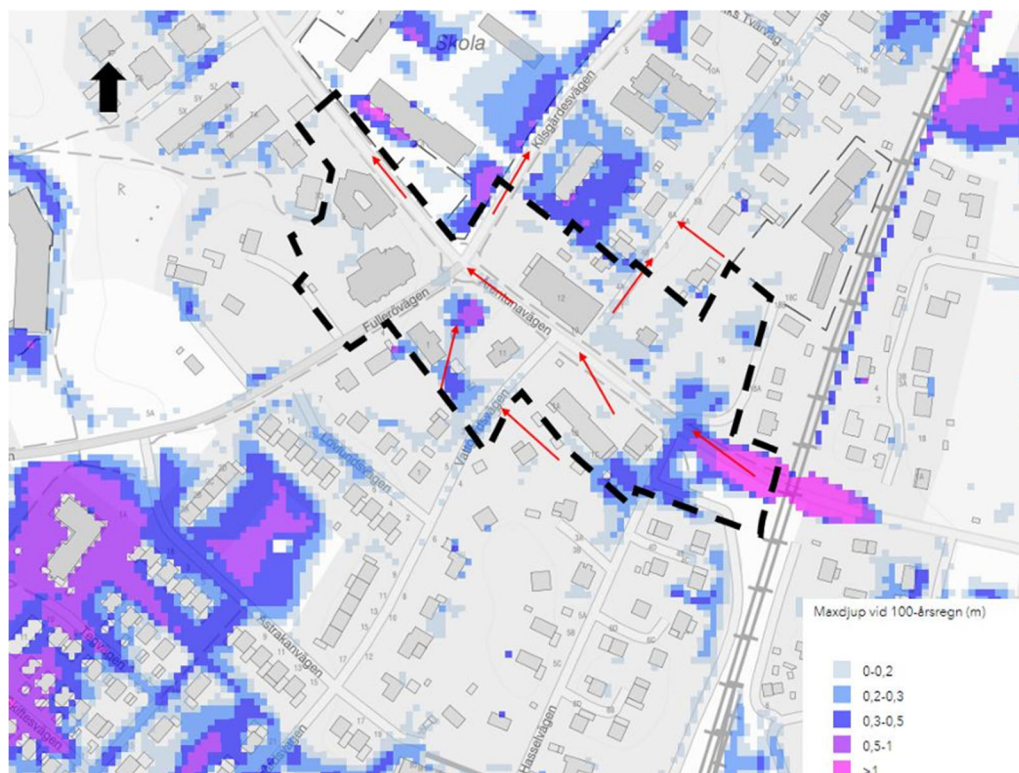
Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Storvreta tätort, där planområdet är beläget, påverkas ej av översvämning från Fyriskan vid beräknat högsta flöde i ån, motsvarande ett 10 000-årsflöde i ån.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det några lågpunkter inom planområdet. De flesta av kvarteren har inga lågpunkter djupare än cirka 20 centimeter, däremot flera ytliga lågpunkter. Flera av dessa lågpunkter kommer att försvinna när markarbeten jämnar ut och flyttar massor under markförberedelser inför byggskede.



Figur 27: Utklipp från skyfallsanalys som visar befintliga lågpunkter i området. Röda pilar visar rinnvägar (illustration: Tyrens, 2025).

Åtgärder kopplade till skyfall och höjdsättning

Planområdet ska utformas så att skyfallssituationen inte försämras jämfört med befintlig situation.

För de kvarter där ny exploatering planeras har detta kontrollerats genom översiktliga skyfallsberäkningar för ett 100-årsregn. Höjdsättningen inom planområdet ska utformas så att vatten i första hand leds till föreslagna dagvattenanläggningar, till parkeringsytor eller andra ytor som kan tåla en tillfällig översvämning.

Nuvarande höjdsättning av gatunätet innebär att vatten rinner in från Ärentunavägen till Jan Eriks väg samt Vattgårdsvägen. Ärentunavägen föreslås efter ombyggnation utgöra en tydligare skyfallsväg med syfte att förhindra att sidogator får in ytavrinnande vatten som sedan leds in på kvartersmark och orsakar översvämning. Det kan göras genom någon form av höjning i korsningen Ärentunavägen – Vattgårdsvägen. En förprojektering av allmän plats har gjorts inför granskningen av detaljplanen.

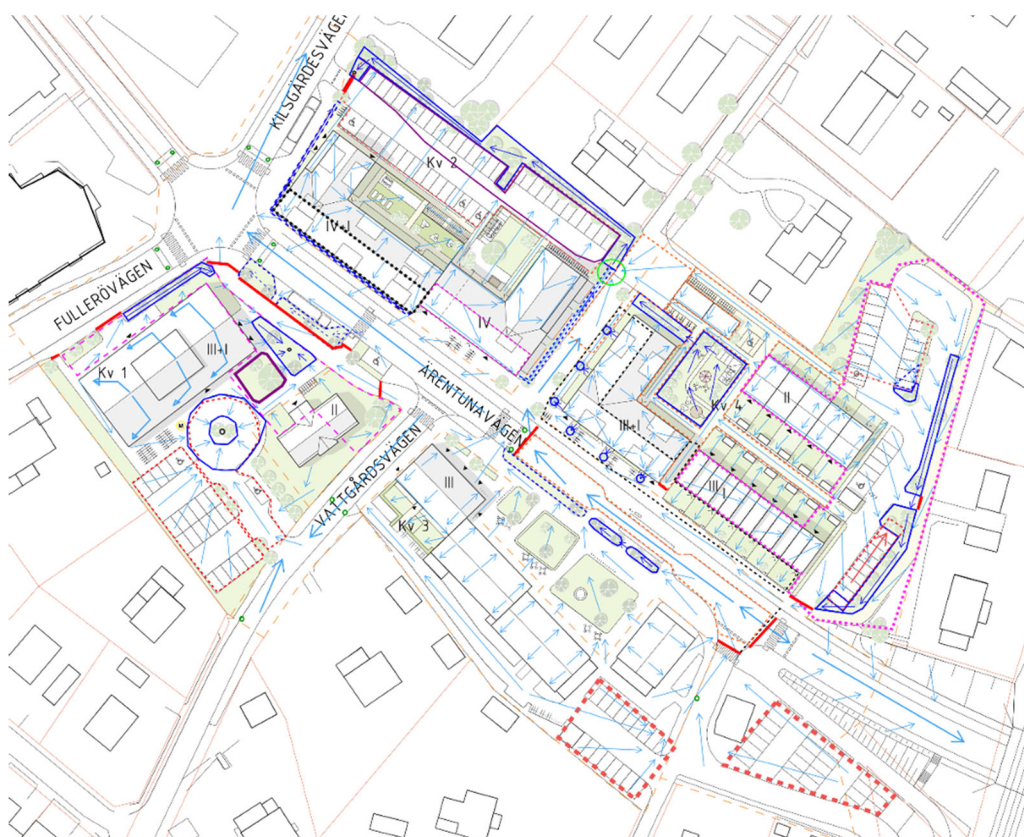
Skyfallsvatten planeras fortsatt ledas mot Jan Eriks väg och därefter vidare till svackdiket och parkeringsytorna inom kvarter 2. Delar av parkeringsplatserna föreslås utformas som en skyfallsyta som kan magasinera och fördröja vatten vid ett 100-årsregn (se lila polygon i figur 28).

För att minska översvämningsrisken för fastigheterna norr om kvarter 2 (Storvreta 3:77, Storvreta 3:93 och Storvreta 3:137) föreslås svackdikets nordöstra kant höjdsättas som en tydlig vattendelare. Detta säkerställer att eventuell bräddning leds tillbaka mot parkeringen inom kvarter 2, och inte mot de riskutsatta fastigheterna norr om planområdet.

Byggrätten inom kvarter 1 är placerad där det idag finns en lågpunkt. Den planerade vändplatsen utformas med en skålformad höjdsättning för att fungera som en kontrollerad översvämningssyta och är en central del av kvarterets skyfallshantering. Inom kvarteret föreslås även en kompletterande översvämningssyta samt svackdiken.

Inom kvarter 4 bedöms dagvattenåtgärder i form av växtbäddar och svackdiken kunna nyttjas för att fördröja den tillkommande mängden skyfallsvatten.

Skyfallsberäkningarna visar att den planerade situationen, med föreslagna skyfallsåtgärder, är likvärdig med eller bättre än den befintliga situationen. Översvämningssytornas utformning och höjdsättning kommer att detaljstuderas i kommande skede. Med föreslagna åtgärder kan skyfallsvatten fördröjas och avledas utan att försämra situationen för nedströms belägna fastigheter.



Figur 28: En översiktsbild från dagvattenutredningen. Översiktsbilden visar hur ytavrinning och bräddning kopplar samman kvarteren i normaldrift och vid regn. Föreslagna dagvattenanläggningar framgår per kvarter liksom huvudbräddvägar och kompletterande släckvattendämningsyta på Ärentunavägen. Teckenförklaring: Ljusblå pilar = ytavrinning/bräddvägar; mörkblå heldragen polygon = föreslagen dagvattenanläggning (växtbädd, svackdike, magasin eller ytdämning); mörkblå streckad polygon = alternativ/reservyta; orange streckad polygon = släckvattendämningsyta; röd streckad polygon = parkerings-/köryta; ljusgröna cirkel = lågpunkt/inlopp; små mörkgröna cirklar = befintliga dagvattenbrunnar; svarta cirklar = utloppsbrunnar dagvattenanläggningar; röd heldragen linje = blockeringspunkt i brandläge; lila polygon = översvämningssyta; gul cirkel med "M" = munkbrunn/justerbar reglerbrunn.

Hälsa och säkerhet

Buller från väg och spårtrafik

Kvarteren inom planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator och från järnvägen.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, som gäller för planer påbörjade efter 1 januari 2015. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller (utomhus) vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

| Buller från spårtrafik och vägar | Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde) | | |
|--|--|---------------------|------------------|
| | Utomhus | Ekvivalent ljudnivå | Maximal ljudnivå |
| Vid en bostadsbyggnads fasad | 60 ^{a)} | - | - |
| Vid bostad om högst 35 kvadratmeter | 65 | - | - |
| Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden) | 50 | - | 70 ^{b)} |

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

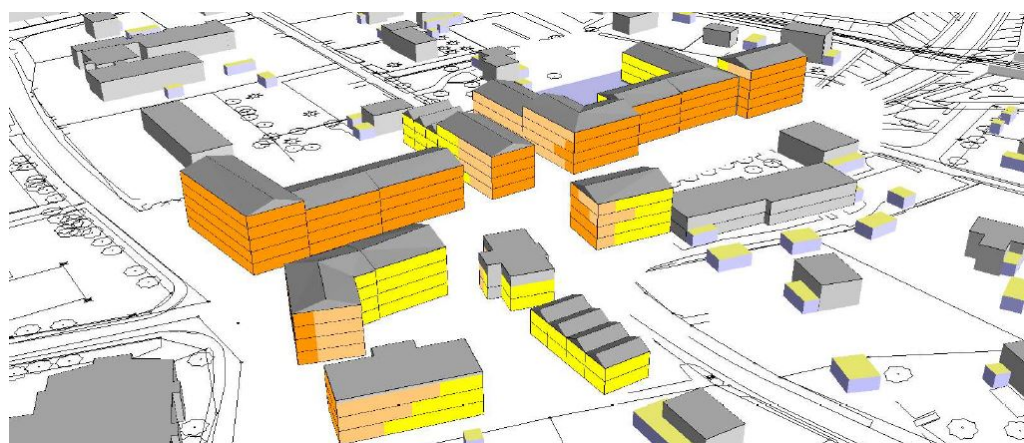
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Figur 29: Bilden ovan visar en tabell över riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 (tabell: Soundcon).

En bullerutredning (Soundcon, 2022) har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen togs fram 2022 och baserades byggaktörernas bebyggelseförslag vid den tiden och i kombination med trafikprognoser för år 2040 (utifrån trafikuppgifter från Trafikverket och Uppsala kommun). Beräkningarna har därtill baserats på hastighetsbegränsningen 40 kilometer i timmen på samtliga gator, det vill säga högre än vad som är tillåtet på vissa av sträckorna.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader mot Ärentunavägen, där de uppgår till som högst 60 dBA. Inga fasader inom planområdet får ekvivalenta ljudnivåer som ligger över riktvärdet 60 dBA.

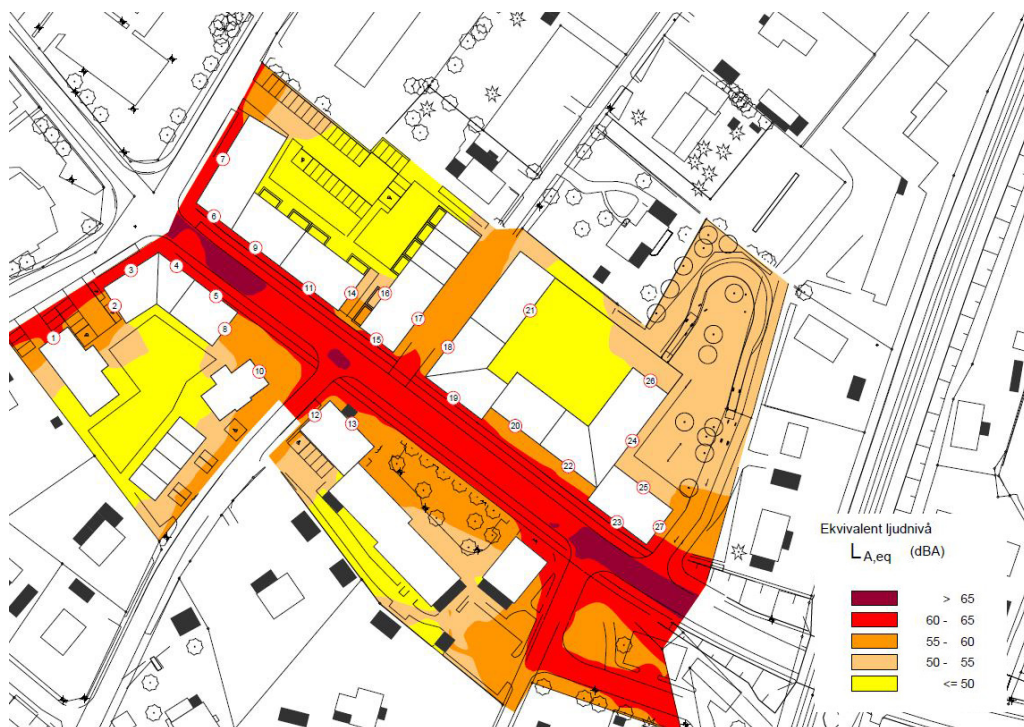


Figur 30: Ekvivalent ljudnivå vid fasader, planområdet sett från norr. Orange färg indikerar 55–60 dBA, ljusorange indikerar 50–55 dBA och gul färg indikerar ekvivalent nivå under 50 dBA (Soundcon, 2022).



Figur 31: Ekvivalent ljudnivå vid fasader, planområdet sett från söder. Orange färg indikerar 55–60 dBA, ljusorange indikerar 50–55 dBA och gul färg indikerar ekvivalent nivå under 50 dBA (Soundcon, 2022).

När det gäller uteplatser i direkt anslutning till egna bostaden överskrider riktvärdena på flera av byggnaderna inom planområdet då bullervärdet vid fasad överskrider 50 dBA, företrädesvis längs fasader ut mot gatorna. Enligt förordningen ska de boende i de bostäder som inte klarar kraven erbjudas gemensamma uteplatser, där riktvärdet uppfylls, i direkt anslutning till den egna bostaden. Det innebär att en gemensam uteplats behöver anordnas på respektive gård inom ett område där riktvärdet 50 dBA kan uppfyllas, alternativt utföras med en lokal bullerskyddsskärm för att uppfylla förordningen. Stora delar av gårdarna klarar riktvärdet 50 dBA, det finns med andra ord goda förutsättningar att anordna gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena i alla kvarter undantaget kvarter 3, där andra åtgärder som till exempel skärm kan behöva användas om den tillkommande byggnaden ska användas för bostäder.



Figur 32: Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (väg och spårtrafik) (Soundcon, 2022).

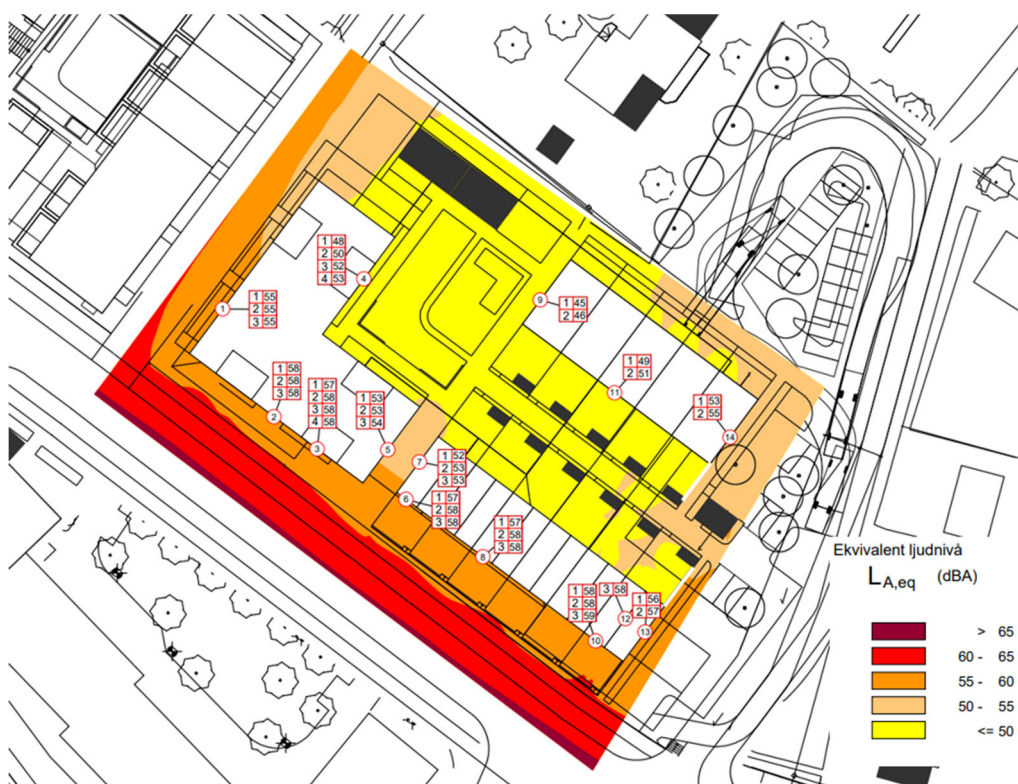
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den maximala ljudnivån inte bör överstiga 70 dBA. Utredningen visar att riktvärdet överskrider vid godstågspassager. Förordningen anger dock att om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal

Ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Ljudnivån är ej över 80 dBA på gården vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

Kvarter 4

Illustrationsplanen i utredningen skiljer sig något från den i detaljplanen, framför allt i kvarter 1 och 4. Detta påverkar inte resultatet i kvarter 1 men en kompletterande bullerutredning har tagits fram för kvarter 4.

Resultatet i den kompletterande bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom kvarter 4 är högst vid fasaderna mot Ärentunavägen, där ljudnivåerna uppgår till 59 dBA. Inga fasader utsätts för ekvivalenta ljudnivåer som överstiger riktvärdet 60 dBA.



Figur 33: Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (väg och spårtrafik) inom kvarter 4 (Soundcon, 2025).

Vad gäller förordningens riktvärden för uteplatser så klarar radhusen riktvärdet 50 dBA på någon skyddad sida. Vid flerbostadshuset finns en gemensam uteplats på innergården där riktvärdena uppfylls. Riktvärdet för maximal ljudnivå (70 dBA) överskrids vid godstågspassager. Förordningen anger dock att om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Ljudnivån överskrider inte 80 dBA på gårdarna, vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

Detaljplanen är flexibel vad gäller utformning och placering av byggnader inom delar av kvarter 4. För att uppfylla riktvärdet för uteplatser vid de radhus som redovisats i situationsplanen, se figur 27, förutsätts att bullerskyddsskärmar uppförs vid radhusen som vetter mot järnvägen. Planen möjliggör även andra placeringar och utformningar som kan bidra till att uppnå bullerkraven utan att begränsa den övergripande strukturen. För att säkerställa att uteplatser som uppfyller riktvärdet kommer till så reglerar detaljplanen, inom berörda delar av kvarter 4, att varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Vibrationer och stömljud

Vibrationer i mark kan uppstå i lägen nära järnväg. Det finns inget tydligt riktvärde för vibrationer med avseende på komfortstörande vibrationer och stömljud. Trafikverket har dock beslutat att riktvärdet 0,4 millimeter per sekund ska eftersträvas i bostäder och utrymmen där människor vistas stadigvarande. Det finns inga motsvarande riktlinjer för skola, kontor, industrier och liknande verksamheter.

När det gäller stömljud så finns det inga fastställda riktvärden. För bostadsrum tillämpar Trafikverket, sedan 2024, riktvärdet L_{maxF} 32 dBA som högsta nivå vid tågpassage. Riktvärdet gäller för en trafiksårsmedelnatt klockan 22:00 – 06:00 och får överskridas högst 5 gånger per natt.

En vibrationsutredning (ACAD, 2025) har tagits fram inom ramen för planarbetet. De uppmätta nivåerna inom kvarter 4 klarar gällande riktlinjer för kännbara vibrationer med god marginal. Riktvärdena för stomburet ljud överskrids men bedöms vara möjliga att uppfylla om frågan hanteras i den fortsatta projekteringen. Utredningen visar att det finns möjligheter att uppfylla Trafikverkets riktvärden gällande kännbara vibrationer och stömljud. Eftersom detaljplanen medger bostadsbebyggelse inom 100 meter från Ostkustbanan säkerställs detta med två planbestämmelser som reglerar byggnadernas grundläggning och utförande.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts under planarbetet. Resultatet från undersökningen av jord visar att föroreningshalterna inom större delen av planområdet är under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning), vilket är ett tillämpligt riktvärde för bostäder.

Inom Storvreta 3:80 (kvarter 2) hittades halter av petroleumkolväten över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) och FA (farligt avfall). Grundvattenanalysen i samma punkt visade på halter av alifater som överstiger rekommendation för ångor i byggnader och rekommendationen för bevattning. Även andra petroleumkolväten har detekterats.

Om områden där föroreningar finns ska användas för bostadsändamål behöver föroreningen tas om hand och marken saneras, så att riktvärden för känslig markanvändning klaras. Föroreningen i jord kan avgränsas och åtgärdas till exempel i samband med förberedande markarbeten innan schakt för grundläggning påbörjas. Analyser med avseende på lakning av ämnen från jorden behöver utföras för korrekt hantering av massorna. I samband med genomförande bör även föroreningarna i grundvattnet utredas vidare för att säkerställa utbredning och omfattning. Åtgärdsbehovet kommer att studeras vidare inför genomförandet av detaljplanen.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) finns miljökvalitetsnormer för luft. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Det finns normer för högsta tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM_{2,5}) och tio mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Utöver högsta tillåtna koncentrationer av dessa partiklar finns det också normer för koncentrationer av olika ämnen och de normer som är svårast att följa i tätorter är vanligtvis de för större partiklar (PM₁₀) och de för kvävedioxid (NO₂).

Utöver miljö kvalitetsnormer för luft finns även en precisering av miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft”. Preciseringen innebär mål för högsta halter av olika ämnen och för partiklar (PM_{2,5} och PM₁₀). Målen innebär ibland lägre koncentrationer än motsvarande gällande miljö kvalitetsnorm.

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från 2020 i Uppsala och Stockholms län. Kartläggningen visar att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärden som miljö kvalitetsmål klaras och den exploatering som planen tillåter bedöms inte innebära någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljö målet ”Frisk luft” överskrids.

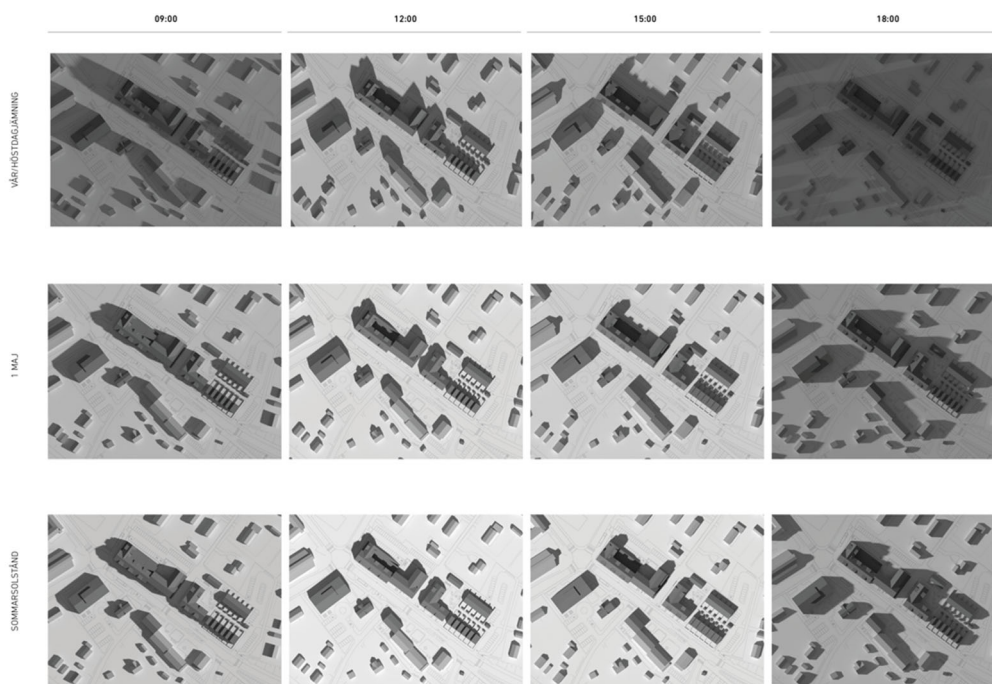
Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus.

En sol/skuggstudie har gjorts inom planarbetet. Studien visar förhållandena under vårdagjämning (tillika höstdagjämning), i början av maj samt vid midsommartid. Soltillgången kommer att vara tillfredsställande i planområdet som helhet under stor del av året. De bostadsgårdar som planeras norr om Ärentunavägen (i kvarter 2 respektive 4) kommer dock att skuggas av bebyggelse inom det egna kvarteret delar av dagen och året. Det gäller i synnerhet kvarter 2, där gården hamnar i skugga. Privata balkonger/uteplatser mot omgivande gator, bidrar till att även solbelysta utemiljöer kan anordnas inom kvarteret.

Om bostäder blir aktuellt även i kvarteret söder om Ärentunavägen (kvarter 1) finns goda förutsättningar att anordna en bostadsgård som är solbelyst under stora delar av dagen, men möjlighet till skugga finns också.

Torget har tillgång till så väl sol som skugga och kommer inte att påverkas i någon större omfattning av den tillkommande bebyggelsen som i huvudsak ligger norr om torget.



Figur 34: Solstudier över området vid olika tider på dygnet och året (solstudie: DinellJohansson, 2025).

Någon särskild dagsljusutredning har inte utförts inom ramen för planarbetet. Generellt sett brukar hög bebyggelse (det vill hus med mer än fem våningar) i kombination med smala gaturum innebära svårigheter att uppnå dagsljuskraven. Även innerhörn kan innebära svårigheter, även vid färre antal våningar. Detaljplanen omfattar i huvudsak lägre bebyggelse (2–5 våningar) och förhållandevis breda gaturum. Eftersom bebyggelsen ramar in bakomliggande gårdar kan mörka innerhörn skapas. Där kan särskilda åtgärder bli aktuella för att klara dagsljuskraven. Lägenhetsytor i sådana lägen kan till exempel användas till badrum, förråd eller andra ytor som inte innebär stadigvarande vistelse. Förutom planlösning påverkar även fönstersättning, fönsterstorlek, fasadkulör, materialval och balkongsättning dagsljuset inne i lägenheterna.

Konsekvenserna för den omkringliggande bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.

Mikroklimat

Storvretas gröna karaktär, med sparad naturmark och stora träd, bidrar till ett bra mikroklimat i tätorten. Områden med sparad naturmark, samt gamla och stora träd innebär en förhållandevis god krontäckning. Träd ger skugga under soliga och varma dagar, de jämnar ut temperaturen på öppna platser och binder partiklar i luften. Inom planområdet, som till vissa delar är bebyggt eller hårdgjort och i andra delar grönskande, finns flera stora träd. Några av dessa träd behöver tas ner vid ett genomförande av detaljplanen. Ambitionen är att dock spara så många träd som möjligt, både på allmänna platser och inom kvarteren. Planen ger utrymme och förutsättningar för gröna gårdar, samt planteringar på förgårdsmark och allmän plats. Nya träd och planteringar bidrar också till ett gott mikroklimat i området.

Magnetfält

Inom planområdet reserveras plats för en ny elnätstation. Nätstationer ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. På plankartan preciseras lägen för nätstationer genom markanvändningen E – tekniska anläggningar (se mer under *Teknisk försörjning*). Platsen ligger i anslutning till Hasselvägen, på ett minsta avstånd om cirka 15 meter från bostäder.

Inom planområdet finns även en nätstation strax öster om biblioteket.

Risk

Planområdet gränsar till järnvägen, Ostkustbanan, som trafikeras med både person- och godståg. På järnvägen transporteras även farligt gods.

I samband med planarbetet har en riskanalys tagits fram. En inledande inventering visar att samtliga risker är förknippade med olyckor med farligt gods på Ostkustbanan. Ursparning och tågbrand bedöms inte påverka områdets risknivå med hänsyn till aktuella avstånd till järnvägen.

För bedömning av riskavstånd till transportled för farligt gods tillämpar kommunen de riktlinjer som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram. Enligt dessa riktlinjer ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter från närmaste spårmitt. För

bebyggelse som planeras inom 30 meter från spårmiten krävs att ett antal åtgärder för brandskydd, ventilation och nödutrymning säkerställs genom planbestämmelser. Bostäder och detaljhandel rekommenderas inte närmare än 50 meter från järnväg. Däremot kan till exempel kontor uppföras närmare.

Utrymmen utomhus, inom 30 meter från järnväg med farligt gods, bör inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Däremot kan utrymmena innehålla exempelvis parkeringsplatser i markplan. Enstaka parkbänkar utmed till exempel gång- och cykelstråk kan accepteras.

Detaljplanen innebär att avståndet från spårmiten till närmast möjliga bebyggelse inom planområdet uppgår till minst 50 meter, vilket innebär ett betryggande skydd för merparten av möjliga olyckor samt att det rekommenderade skyddsavståndet uppfylls. En markparkering vid Missionsvägen ligger närmare järnvägen och kan även utökas något, vilket är en lämplig markanvändning av obebyggda ytor nära spåret.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete ska 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 slangdragning från släckbilen.

Gatorna i Storvreta centrum är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter inom planområdet går att nå från allmänna gator och bedömningen är att 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.

Insatstiden i Storvreta är tio minuter, vilket innebär att utrymning via räddningstjänstens utrustning är möjlig. Eftersom insatstiden inte understiger tio minuter finns dock inte tillgång till stegbil. Det innebär att räddningstjänsten *inte* kan nyttjas som alternativ utrymningsväg för hus som är högre än fyra våningar. Byggnader över fyra våningar måste därför utföras med brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus. Hus upp till fyra våningar (högst elva meter till undersida av fönster) går att nå med bärbar stega, 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 upptar en yta om 4 x 6 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. Om dessa förutsättningar inte kan uppfyllas ska även lägre hus utföras med brand- och röksäkra trapphus. Olika typer av trapphus bör inte förekomma inom ett och samma kvarter.

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.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

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 berörs inte av risk för översvämning från några vattendrag eller sjöar. Risk för översvämning vid skyfall beskrivs i avsnitt Dagvattenhantering.

Träd har betydelse för klimatanpassningen genom att de ger skugga, bidrar till att sänka temperaturen och fördröja kraftiga regn. Förändringarna inom planområdet innebär att träd behöver tas ner men också att träd kan sparas och bli en del av den omvandlade centrummiljön. Dessutom kommer nya träd att planteras. Se även avsnittet Mikroklimat.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Ledningarna är förlagda i gatorna. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö*.

Spillvatten leds till avloppsreningsverket i Storröta. Kapaciteten är begränsad, vilket innebär att det finns en gräns för hur många bostäder som kan tillkomma. Den exploatering som detaljplanen möjliggör ryms inom de 2 000 bostäder som får tillkomma innan åtgärder krävs.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är en kommunal angelägenhet som berör flera delar av kommunen. Brandvatten är en förutsättning för att möjliggöra en räddningsinsats i händelse av brand. Brist på vatten vid en insats kan försvåra och fördröja en räddningsinsats. Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och

Avfall AB och Uppsala brandförsvaret arbetar med att ta fram en brandvattenplan och en vattentjänstplan som ska ge vägledning i planering, planläggning och projektering för brandvattenförsörjning inom kommunen. Syftet med vägledningen är att beskriva hur brandvattenförsörjningen ska tillgodoses i både befintlig och ny bebyggelse. Vägledningen pekar ut förfarande för fysisk planering samt ansvars- och kostnadsfördelningen för brandvattenförsörjning.

För att möjliggöra räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Placering av brandposter beslutas i dialog med brandförsvaret och Uppsala Vatten och Avfall AB. Avståndet mellan uppställningsplats för fordon och brandpost ska inte överstiga 75 meter.

Brandvattenkapaciteten har utretts i planarbetet. I dagsläget är det möjligt att säkerställa ett brandvattenflöde om minst 10 liter per sekund (600 liter per minut) inom planområdet. Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Det dimensionerande flödet för bostadshus i högst åtta våningar och verksamheter med normal brandbelastning (vårdcentral) är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut). För bostadshus med högst tre våningar gäller 10 liter per sekund.

Befintliga och planerade brandposter når därmed inte den kapacitet som normalt eftersträvas. Ett flöde på 10 liter per sekund medger en viss insats, men som ger en begränsad effekt jämfört med en högre kapacitet.

För att kompensera brandvattenkapaciteten i det konventionella systemet kan ett alternativsystem användas. Alternativsystem bygger på att brandförsvaret transporterar vatten med tankbilar till brandplatsen. För att alternativsystem ska kunna användas behöver det finnas tillgång till minst två tankbilar inom 20 minuter från brandplatsen samt att det finns en vattenkiosk eller liknande inom tillräckligt avstånd för att kunna fylla på tankbilarna. Tankbilar finns att tillgå inom 20 minuter från planområdet och i Storvreta finns det en vattenkiosk, vilket innebär att det bedöms vara möjligt att tillämpa ett alternativsystem i detta fall.

Under förutsättning att åtgärderna implementeras bedöms dessa kompensera den begränsade mängden brandvatten. Byggnaden som uppförs ska ha ett inbyggt byggnadstekniskt brandskydd som uppfyller plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets regler.

Dessa förutsättningar får gälla tills dess det lokala ledningsnätet dimensionerats upp, eller annan teknisk lösning kan tillämpas.

För byggnader som innehåller verksamheter kan vattentillgången till eventuella sprinklersystem behöva säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Släckvatten

För att minimera miljöpåverkan ska släckvatten i möjligaste mån samlas upp och hanteras som avfall eller renas innan utsläpp. Anläggningen ska ha avstängningsbar dagvattenavledning, definierad släckvattenzon/invallning, avtalad sugbil och rutiner för provtagning och dokumentation.

Vid insats kan temporära barriärer och tätningsmattor användas vid infarter och brunnar. Brunnar utan fast avstängning kan tätas med dräntätningblåsa. Barriärer, tätningsmattor, dräntätningblåsor, instruktioner och positionskarta ska finnas lätt

tillgängligt. En insatsplan tas fram med räddningstjänsten som anger blockeringspunkter, material, ansvar och tillgänglighet. Uppsamlat släckvatten hanteras som förorenat och omhändertas av sugbil efter provtagning enligt gällande rutiner.

Avfall

Avfallshantering och källsortering ska kunna ske på ett enkelt sätt, för att underlätta för de boende och för att minska transporter. Miljörummen ska placeras utan stora avstånd för boende som ska lämna avfall. Från och med 2024 har Uppsala Vatten och Avfall AB ansvar för insamling av förpackningar från hushållen, vilket betyder att de har infört fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor, vilket innebär fyrfackskärl för villor och liknande bostäder, och miljörum med komplett insamling i flerbostadshus.

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst tio meter lång. Inom planområdet angör avfallsfordonen på olika sätt beroende på läge och typ av gata. Om fordonen måste stanna längs huvudgata angör de via lastfickor. Utmed lokalgatorna förutsätts att fordonen kan stanna i körbanan. För att avfallsfordonet ska kunna vända på Jan Eriks väg, som inte ansluter till Ärentunavägen för fordonstrafik, säkerställs en vändyta på samma sätt som i *Detaljplan för Störvreta centrum* (0380-P90/30) men med ett något justerat läge.

Hämtning av avfall vid villorna öster om Störvreta 3:87 samt Fridhemsskolan sker via Störvreta 3:87, både infart och parkeringsyta måste utformas så att det fortsatt är möjligt. Vid nuvarande vårdcentral och bibliotek innebär en möjlig ny utfart/infart via Ärentunavägen att avfallshämtningen kan förbättras.

El, värme, tele och bredband

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. Idag finns det en transformatorstation i den västra delen av planområdet, nära biblioteket. Ytterligare en station finns utanför planområdet, öster om järnvägen. Dessa räcker inte till för den tillkommande bebyggelsen och därför reserveras plats för ännu en station inom planområdet, i anslutning till Hasselvägen. Den placeras i anslutning till gatumark för god tillgänglighet vid service. Stationen ligger mer än fem meter från annan bebyggelse för att följa elsäkerhetsföreskrifterna och ta hänsyn till elektriska och magnetiska fält i närheten av stationen.

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|-------------------------|---|
| GATA₁ | <p><i>Huvudgata</i></p> <p>Berörda delar av Fullerövägen/Kilsgärdesvägen och Ärentunavägen är en del av huvudvägnätet i Storvreta, och planläggs som huvudgata.</p> |
| GATA₂ | <p><i>Lokalgata</i></p> <p>Trafiken från bostadsområdena runt centrum samlas upp på lokalgator som ansluter till Ärentunavägen, en av huvudgatorna.</p> |
| GC-VÄG | <p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Mellan biblioteket och nuvarande vårdcentral går en gång- och cykelväg på kvartersmark. Stråket säkras och blir allmän plats, dess läge justeras något för att skydda gående och cyklister från angöringstrafik.</p> |
| TORG | <p><i>Torg</i></p> <p>Torget i centrum planläggs som allmän plats, TORG. Utformningen bestäms inte i detaljplanen men ett allmänt torg kan innehålla bland annat hårdgjorda torgytor, fasta sittplatser, planteringar, gång- och cykelbanor. Här finns även möjlighet till uteserveringar. Grundprincipen för denna bestämmelse är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.</p> |
| PARK | <p><i>Park</i></p> <p>Ett litet område i anslutning till Storvretagården, en del av Jan Eriks väg, platsen vid biblioteket i hörnet Fullerövägen-Ärentunavägen liksom området runt parkeringsplatserna i den östra delen av planområdet planläggs som parkmark. Syftet är att stärka stråken längs Ärentunavägen och Jan Eriks väg med gröna inslag och möjliga platsbildningar.</p> |

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

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga fler bostäder i Storvreta centrum. Markanvändningen Bostäder omfattar alla typer av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, träningsbostäder och särskilda boenden för äldre. Det innebär att olika typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga/gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus och radhus.

C*Centrum*

Utöver bostäder syftar planen till att möjliggöra centrumverksamheter. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika former av 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, caféer, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral och bibliotek. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i centrum. I delar av planområdet är lokaler i bottenvåningarna ett krav.

E*Tekniska anläggningar*

Strax väster om biblioteket finns en elnätstation, den bekräftas och planläggs för ändamålet. Det behövs ytterligare en elnätstation i centrala Storvreta för att försörja den tillkommande bebyggelsen. En yta avsätts för elnätstation i anslutning till parkeringsplatsen i den östra delen av planområdet.

P*Parkering*

Pendlarparkeringen i den östra delen av planområdet är planlagd för parkering. Bestämmelsens utbredning gör det möjligt att utöka/omstrukturera pendlarparkeringen något i syfte att rymma fler platser.

En del av kvarter 4 planläggs som *Parkering* för att möjliggöra parkeringsplatser och angöring även för andra ändamål än enbart bostäder, exempelvis för den befintliga skolan.

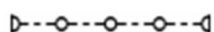
Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0**

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. Höjderna baseras på en förprojektering (2025). Vid detaljprojektering tillåts avvikelse med +/- 3 centimeter.

gc-väg1*Gång- och cykelväg*

Jan Eriks väg är stängd för genomfart med bil. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en gång- och cykelväg inom parkmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Utfartsförbud*

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter och styra placeringen av utfarter. Bestämmelsen finns primärt mot huvudgatorna. Syftet är att öka trafiksäkerheten och att inte hindra framkomligheten för kollektivtrafik.



Marken får inte förses med byggnad.

Utmed gatorna reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark. Djupet, det vill säga bebyggelsens förhållande till gatan, varierar inom planområdet. Förgårdsmarken får inte förses med byggnad, och syftet är bland annat att göra plats för angöring, entréplatser samt planteringar som bidrar till grönskande gaturum och som även kan hantera dagvatten.

Prickad mark finns även inom kvarteren i syfte att säkerställa angöring och parkering för rörelsehindrade, plats för planteringar, dagvattenhantering och gårdsmiljöer till bostäder eller verksamheter. I kvarter 1 prickas marken runt Storvretagården i syfte att säkerställa ett bebyggelsefritt respektavstånd till den kulturhistoriskt intressanta byggnaden. I kvarter 3 säkerställer prickmarken angöringsgatan och parkeringsplatsen söder om bebyggelsen, samtidigt som den säkerställer att den lågpunkt som parkeringsytan utgör inte bebyggs. I kvarter 4 får byggnader bland annat inte uppföras inom det område som fungerar som angöringsväg till Fridhemsskolan och angränsande bostadsfastigheter i öster.

Marken runt biblioteket och vårdcentralen i den västra delen av planområdet får inte heller förses med byggnad. Syftet är att säkerställa angöring, parkeringsplatser och grönytor.

På mark med prickar får andra byggnadsverk än byggnader uppföras.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Bostadsgårdar ska i huvudsak vara tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek. Andra delar av kvarteren får inte bebyggas för att klara angöring och parkering. För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över till exempel 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.

$h_1 + 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

De flesta byggnader inom planområdet regleras med en högsta nockhöjd över angivet nollplan, det vill säga i relation till omgivande mark som i planområdet ligger på omkring + 30 meter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad som illustreras, beroende på val av stomme och utformning.

 $h_2 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Några byggnader, däribland komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd i meter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad som illustreras, beroende på val av stomme och utformning.

 $e_1 0,0$

Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 .

I kvarter 4 där placering eller utbredning av byggrätter är flexibel begränsas byggnadsarean. Bestämmelsen syftar även till att reglera storleken på komplementbyggnader.

 e_2

Största byggnadsarea är $850 m^2$ (sekundär egenskapsbestämmelse, begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean inom den byggrätt i kvarter 1 som är flexibel avseende placering och utbredning.

 r_1

Byggnad får inte rivas.

Storvretagården har ett kulturhistoriskt värde och får inte rivas.

 q_1

Byggnadens sockel i granit ska bevaras.

Storvretagården har ett kulturhistoriskt värde, med flera karaktärsskapande byggnadsdetaljer, bland annat grunden av huggen granit.

- n₁** *Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner. Privata uteplatser får finnas.*
- Bestämmelsen avser i huvudsak förgårdsmark. Marken ska rymma planteringar, men också entréplatser och får användas för cykelparkering (korttidsparkering för boende och besökare). Syftet är att utformningen av funktionerna som behövs vid bostädernas och verksamheternas entréer ska bidra till upplevelsen av gaturummet.
- n₂** *Marken är avsedd för utevistelse och växtlighet.*
- Bostadskvarter ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de boende i kvarteret. 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.
- Bestämmelsen gäller även för ett område vid biblioteket. Syftet är att bevara den sparade naturmarken nordväst om biblioteket.
- n₃** *Marken är avsedd för plantering och dagvattenhantering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en del av marken inom kvarter 4 anordnas för hantering av dagvatten från kvartersmark. Dagvattenhantering kan här lösas med svackdiken.
- n₄** *Marken får inte användas för parkering.*
- Vistelseytor ska inte användas för parkering, det gäller både cykel- och bilparkering. Syftet med att inte tillåta bilparkering är att skapa gröna och trivsamma gårdsmiljöer. För att bostadsgårdarna ska kunna innehålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse, ska den inte heller användas för cykelparkering.

- S₁** *Byggnadens bottenvåning mot huvudgata ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.*
- I delar av planområdet ska bottenvåningarna till största del användas till lokaler av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet i centrum och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med huvudgatorna. Därför kan utrymmen längre in i byggnaden till exempel användas för bostadskomplement. Bostadsentréer och trapphus bidrar också till stadslivet och får finnas även mot gata. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som till exempel cykelrum.
- f₁** *Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- 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.
- f₂** *Tak ska utformas som sadeltak.*
- I delar av planområdet regleras takformen. Syftet är att låta byggnaderna få ett synligt takfall och en gestaltning som ansluter till Storvretas småstadskaraktär. Sadeltaket kan dock vara asymmetriskt och ha en förskjuten nock, för en mer modern gestaltning och variation i stadsbilden. Ett sadeltak bidrar positivt till solinstrålning på gator och gårdar. Takterrasser, takkupor och frontespiser får uppföras, och därmed bryta takfallet.
- f₃** *Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Gäller endast flerbostadshus.*
- Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader. 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.

- f₄** *Minst en entré till bostäder eller verksamheter ska finnas mot huvudgata.*
- Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader, även i lägen där genomgående entréer inte är ett krav.
- f₅** *Gemensam takterrass eller gård ska finnas och utformas med växtlighet och vistelseytor.*
- I ett kvarter (2) finns möjlighet att bygga en lägre del innehållande lokaler, i kombination med högre bostadshus runt om. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå lokalens tak, som en takterrass. Om byggrätten inte utnyttjas ska gården anordnas i marknivå.
- 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.
- f₆** *Balkonger och andra byggnadsdelar får ej kraga ut över allmän plats. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över marken.*
- Det ska vara möjligt att anordna balkonger på fasader mot allmän plats. Bestämmelsen säkerställer fri passage under balkongerna vilket skapar goda förutsättningar för utformningen av förgårdsmarken med planteringar och cykelparkeringar.
- f₇** *Balkonger och andra byggnadsdelar får ej kraga ut mer än 1,6 meter från fasadliv mot allmän plats. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över marken.*
- Det ska vara möjligt att anordna balkonger på fasader mot allmän plats. Bestämmelsen säkerställer fri passage under balkongerna.
- f₈** *Hörnavskärning med en lägsta fri höjd om 3,5 meter ska finnas. Pelare får finnas.*
- För att säkerställa tillräckliga siktlinjer vid korsningen Ärentunavägen/Kilsgärdesvägen så reglerar detaljplanen att en hörnavskärning ska finnas i bottenvåningen.

- f₉** *Högsta takfotshöjd mot allmän plats är +46,0 meter över angivet nollplan. Takkupor och frontespiser får överstiga den reglerade takfotshöjden.*
- Bestämmelsen reglerar byggnadens högsta takfotshöjd med syftet att ta ner den upplevda skalan av byggnaden. Takkupor och frontespiser får överstiga den reglerade takfotshöjden.
- f₁₀** *Tillbyggnad får utföras och ska utformas med hänsyn till huvudbyggnadens kulturhistoriska värde.*
- För att göra Storvretagården tillgänglig och ändamålsenlig för olika verksamheter ges möjlighet att bygga ut huset på dess sydöstra kortsida, bland annat med tillgänglig entré. Tillbyggnaden ska förhålla sig till Storvretagårdens träarkitektur och formspråk.
- k₁** *Ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och dess historiska och kulturhistoriska värden. Tak, fasad, listverk, fönster och dörrar ska utformas likt de ursprungliga. Vid omfärgning ska ursprunglig kulör vara vägledande.*
- Storvretagården har ett kulturhistoriskt värde, med flera karaktärsskapande byggnadsdetaljer, bland annat byggnadens form och volym, dess fasadmaterial av dubbelfasspontpanel målad i faluröd kulör med vitmålade lister och omfattningar av trä, tak av lertegel krönt av tegelskorstenar och dess fönstersättning med fönster i trä. Syftet är att bevara gården men göra den möjlig att utveckla för nya ändamål. Till exempel kan olika tillgänglighetsanpassningar krävas för att göra byggnaden ändamålsenlig för olika verksamheter eller bostäder. Även en tillbyggnad tillåts. Vid ändring och tillbyggnad ska stor hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och värden.
- g₁** *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*
- Bestämmelsen syftar till att reservera mark inom Storvreta 3:87 för en gemensamhetsanläggning som möjliggör en trafikanläggning för tillfartsväg, gång- och cykelväg, parkering och angöringsplats till förmån för den befintliga skolan och bostäder samt ny bostadsbebyggelse inom området.

- b₁** *Källare får inte finnas.*
- Bestämmelsen syftar till att förhindra byggande av källare inom kvarter 4 med hänvisning till avståndet till grundvattenytan.
- b₂** *Byggnad ska grundläggas och utföras så att maximal vibrationsnivå i bostadsrum inte överstiger 0,4 mm/s RMS.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader grundläggs och utförs på ett sådant sätt att komfortsvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överstiger 0,4 mm/s RMS (maximalt effektvärde), eftersom kvarteret ligger inom 100 meter från järnvägen.
- Bestämmelsen utgår från Trafikverkets riktvärden.
- b₃** *Byggnad ska grundläggas och utföras så att maximal stomljusnivå i bostadsrum inte överskrider 32 dBA "FAST" vid tågpassage.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader grundläggs och utförs på ett sådant sätt att stomljusnivån i bostadsrum inte överstiger 32 decibel "FAST" (tidsavvägning f), vilket avser mätning med snabb tidskonstant (125 millisekunder), eftersom kvarteret ligger inom 100 meter från järnvägen.
- Bestämmelsen utgår från Trafikverkets riktvärden.
- m₁** *Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till uteplatser som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden inom delar av kvarter 3 och 4.
- a₁** *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjälppts (sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).*
- Inom Storvreta 3:80 (kvarter 2) har föreningar som överskrider riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning) och FA (farligt avfall) identifierats. Föreningar ska tas om hand om innan marken används för bostadsändamål, så att riktvärden för KM (känslig markanvändning) klaras.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet består i huvudsak av fastigheter som ägs av exploatörerna Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och Genova Storstveta AB. Botrygg äger Storstveta 1:103, 3:87, 44:28–29 och 46:21. Genova äger Storstveta 3:68 och 3:80.

Planområdet omfattar även en del kommunal eller samfällad mark. Uppsala kommun äger Storstveta 1:27 och 47:1 samt är en av delägarna i den samfällda marken Storstveta s:1–2 och s:4. Utöver dessa fastigheter ingår del av Storstveta 4:47 som ägs av Trafikverket.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Inom Storstveta 3:87 reserveras mark för gemensamhetsanläggning för att möjliggöra en trafikplanläggning för tillfartsväg, gång- och cykelväg, parkering och angoringsplats till förmån för befintlig skola och bostäder samt ny bostadsbebyggelse inom området.

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

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

Servitut och rättigheter

I direkt anslutning till planområdet finns det ett servitut (03-ÅRE-329.1) som möjliggör infart, sophämtning samt leveranser till Fridhemsskolan (Storstveta 38:1) och bostadsfastigheterna Storstveta 4:50 och 4:68. Då infartsvägen i realiteten ligger inom planområdet och dessutom kommer att ändras behöver även servitutets omfattning anpassas. Rättigheten kan även säkras genom att det bildas en gemensamhetsanläggning.

Norr om nuvarande biblioteksbyggnad (Storstveta 44:28–29) finns ett markområde planlagt som ett x-område i Detaljplan för Storstveta centrum och vårdcentralen, (0380-P91/40). Ett x-område innebär att kvarteretsmark reserveras för vissa allmänna ändamål, i detta fall gång- och cykeltrafik. Marken har genom avtal (03-IM1-93/6515.1 och 03-IM1-93/6516.1) avsatts för gång- och cykelbana. I denna detaljplan säkras gång- och cykelstråket genom att området blir allmän plats och avtalsservitutet kan då avregistreras.

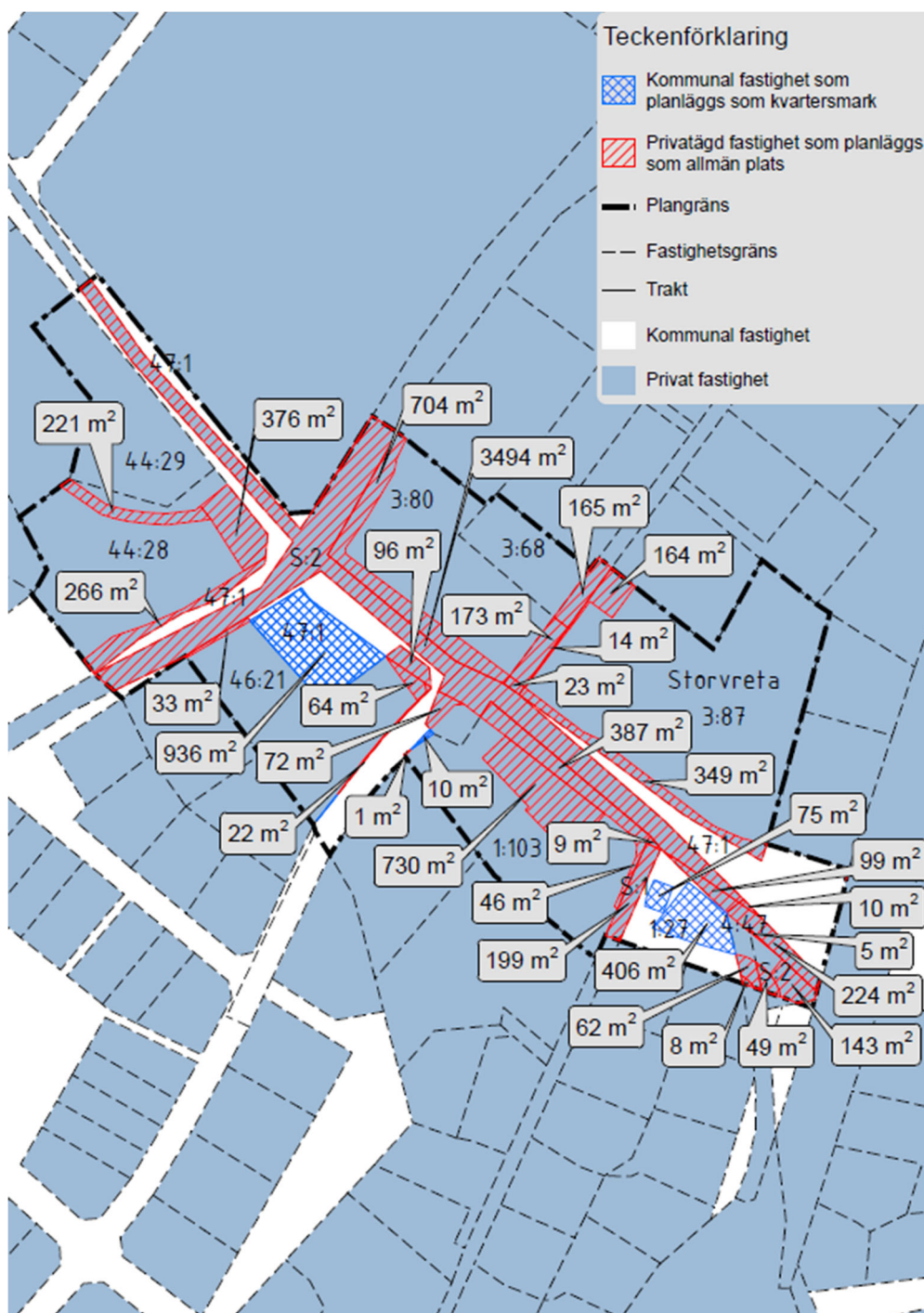
Infart till bostadsfastigheten Storvreta 47:79 sker via en väg inom fastigheten 44:28, söder om biblioteksbyggnaden. Servitut (0380-92/10.2) för vägen finns och behålls men behöver justeras då del av området blir allmän plats vid ett genomförande av detaljplanen.

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 och bekostas av fastighetsägaren.

Delar av Fullerövägen, Ärentunavägen, Kilsgärdesvägen, Hasselvägen och Vattgårdsvägen utgör idag samfälld mark, Storvreta s:1-2 samt s:4. Dessa delar planläggs som allmän plats och ska överföras till Uppsala kommuns gatufastighet Storvreta 47:1 genom fastighetsreglering, se karta nedan.

Befintliga gator och torg inom planområdet behöver anpassas till att följa kommunal standard. Det är anledningen till att delar av Storvreta 1:103, 3:80, 3:87, 44:28 samt 46:21 planläggs som allmän plats och ska överföras till Uppsala kommuns gatufastighet Storvreta 47:1 genom fastighetsreglering, se karta nedan.



Figur 35: Karta som visar vilka konsekvenser detaljplanen får för de ingående fastigheterna, det vill säga vilken privat mark som planläggs som allmän plats och därmed ska överföras till kommunala fastigheter, och vilka delar av den kommunala marken som planläggs som kvartersmark.

Del av Storvreta 47:1, ca 936 kvadratmeter, planläggs som kvartersmark och ska föras över till Botryggs fastighet Storvreta 46:21 genom fastighetsreglering, se ovanstående karta.

En liten yta av Storvreta s:2, cirka 156 kvadratmeter, planläggs som kvartersmark och ska föras över till Botryggs fastighet Storvreta 1:103 genom fastighetsreglering. Området syns inte på kartan ovan då det är kvartersmark (s:2) som fortsatt ska vara kvartersmark men i Botryggs ägo. Del av Storvreta 4:47, cirka 250 kvadratmeter, har redan i tidigare detaljplan (0380-P93/24) planlagts som kvartersmark och ska föras

över till Uppsala kommuns fastighet Storvreta 1:27 genom fastighetsreglering, se karta ovan.

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.

Inom Storvreta 3:80 har halter av petroleumkolväten och farligt avfall hittats. Grundvattenanalysen i samma punkt visade på halter av alifater som överstiger rekommendation för ångor i byggnader och rekommendationen för bevattning. Även andra petroleumkolväten har detekterats. I samband med genomförande bör därför föroreningarna i grundvattnet utredas vidare för att säkerställa utbredning och omfattning.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom och i anslutning till planområdet enligt Ledningskollen juli 2022:

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

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

Ledningsrätt för elnätstation (0380-92/10.1) säkerställs genom ett E-område.

Ledningsrätt (0380-2009/249.1) ligger inom allmän plats, parkmark.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) införs på kvartersmark för befintliga vatten- och elledningar.

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 allmänt vatten och avlopp samt dagvatten. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten *Vattenmiljö* och stycket *Dagvattenledning* under *Teknisk försörjning*.

Grundvatten

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Inom planområdet varierar känslighetsklasserna mellan hög och måttlig känslighet, där större delen utgörs av mark med måttlig känslighet. Delar av fastigheterna Störvreta 44:28 och 44:29 ligger inom känslighetsklass hög, liksom den östligaste delen av planområdet, närmast järnvägen. Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Gällande föreskrifter ska följas.

I den geotekniska undersökningen föreslås grundläggning av nya byggnader ske på naturligt lagrad moränjord efter utgrävning av lera och fyllning. Om tätande lerlager tas bort permanent i samband med exploatering ska riktlinjer för känslighetsklassen hög tillämpas. Samma riktlinjer ska även tillämpas under byggskedet, eftersom det då finns risk att moränjordar blottläggs inom delar av planområdet.

Villkor från dispenser och tillstånd

Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. 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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Utbyggnaden finansieras genom att exploatörerna erlägger en exploateringsersättning. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatörerna. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok.

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligen mellan exploatörerna. Dessa åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörernas nytta av detaljplanen.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Kostnader för att lösa in kvartersmark som ska utgöra allmän plats kommer att fördelas mellan exploatörerna.

Kostnader för den fastighetsbildning som är nödvändig för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas mellan exploatörerna.

Detaljplanen är en del av den etappvisa utbyggnaden (plan- och bygglagen kapitel 6 paragraf 42) som beskrivs i Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Gemensamma kostnader för övergripande infrastruktur fördelas där mellan flera planområden över tid. Detta innebär att planområdets del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen kommer att fördelas till exploatörerna i exploateringsavtalet.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

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

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

Kommunen får enligt 6 kapitlet 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.

Den kvartersmark som kommer att övergå till allmän plats behöver lösas in av kommunen. Detta regleras i exploateringsavtal.

Enligt 6 kapitlet 13 § PBL har kommunen rätt att lösa 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 kapitlet 14 § PBL.

Det förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. *E* (teknisk anläggning) kan betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa 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.

Skadeersättning och inlösen

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att detaljplanen fått laga kraft exempelvis när bestämmelser införs i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I detaljplanen införs en skyddsbestämmelse (q₁) för Stolvretagården som innebär att sockeln i granit ska bevaras. Detaljplanen bekräftar även gällande rivningsförbud (r₁), vilket innebär att Stolvretagården inte får rivas. Kommunen bedömer inte att planen innebär att pågående markanvändning påtagligt försvåras, men för att undvika eventuellt framtida ersättningskrav har kommunen förelagt fastighetsägaren Botrygg innan antagandet av planen att anmäla eventuellt anspråk på ersättning eller inlösen. De har inte inkommit med ett ersättningsanspråk och har därmed inte rätt till ersättning eller inlösen efter att detaljplanen fått laga kraft.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Exploatören planerar byggstart till 2028 – 2030. Byggstart för utbyggnad av allmän plats planeras att anpassas till exploatörernas tidplan, men kan komma att genomföras i olika etapper.

Etapputbyggnad

Marken består av flera fastigheter och kommer att byggas ut i etapper.

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 behovet av fler bostäder och utökad lokalyta i centrum är stort.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för 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 samt installation och drift av brandvattenposter.

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

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 avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalen ska bland annat reglera fördelning av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande.

Anslutande gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok. Exploatörerna ersätter kommunen för faktiska kostnader för åtgärder inom allmän plats. Exploatören bekostar även installation av ny brandpost.

Planområdet ingår som en del i ett större sammanhang, Fördjupad översiktsplan för Storvreta, och ska därför ansvara för sin del av kostnader för övergripande gemensam infrastruktur. Exploateringsavtalen reglerar fördelning av exploatörernas del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen.

Försäljningsavtal

Kommunen ska inom planområdet sälja tomtmark, samt medverka till att sälja samfällad mark till Botrygg. I försäljningsavtalet regleras bland annat pris på tomtmarken beräknad utifrån vilken byggrätt som medges i detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar).

Miljöbalken

Dispens från biotopskydd för alléträd. Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken om något träd som omfattas av biotopskydd behöver avverkas. Ett genomförande av detaljplanens förutsätter inte att alléträden tas ner.

Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning. Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en

meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Dispens från artskydd. Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis. Detta kan bli aktuellt om fridlyst art påträffas.

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 förordning 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 (miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

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

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

Ledningsrätt 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 arkeologi och geoteknik.

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 2025-11-24, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen innebär en förtätning av ett redan ianspråktaget och exploaterat område. Markanvändningen är i princip densamma, det vill säga bostäder och centrumverksamhet. En förändring av platsen i den riktning planen tillåter kan påverka flera miljöaspekter men inte på ett betydande sätt. Dessutom finns goda möjligheter till förbättringar, till exempel när det gäller dagvattenhantering och markföroreningar.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10 – 13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Storvreta, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår i området.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2024-12-20 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om betydande miljöpåverkan i samband med granskningen.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö

Större delen av planområdet ligger utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Fastigheten Storvreta 44:29 (nuvarande vårdcentral) och delar av Storvreta 44:28

(biblioteket) ligger inom avgränsningen, men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets värden. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring av de två fastigheterna. En något större del av planområdet ligger inom avgränsningen för en utpekad kommunal kulturmiljö; Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Del av planområdet ligger också inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämnningen utgörs av bytomt/gårdstomt.

Storvretagården, mangårdsbyggnaden till en av Storvretas ursprungliga gårdar, finns inom planområdet. Detaljplanen innebär en möjlighet att utveckla gården för olika ändamål, samt att bygga till den i syfte att öka flexibiliteten och användbarheten. Begräsningar av markens bebyggande runt byggnaden, samt bestämmelser om skydd och varsamhet syftar till att bevara många av byggnadens värden, även vid en omfattande utveckling och renovering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av det kommunala kulturmiljöområdet, det vill säga området runt Storvretagården och dess närmaste omgivning, förändras något. Förändringens påverkan på områdets kulturmiljövärden bedöms inte vara betydande.

Naturmiljö

Detaljplanen omfattar i huvudsak redan exploaterad mark. En mindre del av fastigheten Storvreta 44:28 utgörs av en bit sparad naturmark som är en del av ett något större oexploaterat område i centrala Storvreta med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Detaljplanen innebär att naturmiljön kan bevaras. Marken får inte bebyggas, den är avsedd för vistelse och växtlighet och får inte användas för parkering.

Inom planområdet finns flera trädrader. Detaljplanens genomförande förutsätter inte att alléträden tas ner. Däremot kan något eller några träd beröras om en ny infart behöver anläggas från Fullerövägen. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte innebära någon betydande påverkan på naturmiljön inom planområdet eller dess direkta närhet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet inkluderar inte något rekreations- eller friluftslivsområde. Boende i centrala Storvreta har förhållandevis nära till omgivningens rika utbud av park- och naturmark. Ett genomförande av detaljplanen innebär en utökning av gatumarken som syftar till att bredda gång- och cykelstråken genom centrum, vilket förbättrar möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Planområdet är till stora delar bebyggt eller hårdgjort. Detaljplanen innebär dock att andelen parkmark minskar då den ersätts av gatumark men även kvartersmark med byggnader och gårdsmiljöer. Förtätningen innebär en något förändrad dagvattenhantering blir dock föroreningshalterna respektive föroreningsmängderna, efter förtätningen av området de samma eller lägre än värdena innan förtätningen.

Med föreslagen rening minskar därmed negativ påverkan på Fyrisån som recipient och vattenförekomst. Ingen försämring bedöms ske av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån

som statusklassad recipient. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde yttre zon, gällande föreskrifter ska följas.

I den geotekniska undersökningen föreslås grundläggning av nya byggnader ske på naturligt lagrad moränjord efter utgrävning av lera och fyllning. Om tätande lerlager tas bort permanent i samband med exploatering ska riktlinjer för känslighetsklassen hög tillämpas. Samma riktlinjer ska även tillämpas under byggskedet, eftersom det då finns risk att moränjordar blottläggs inom delar av planområdet.

Klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att centrala Störvreta kan utvecklas och att flera nya hus kan byggas. Planområdet innehåller också mark som inte får bebyggas, samt de befintliga byggnaderna som avses att sparas och ställas om till nya användningar. Begränsningar av den byggbara ytan innebär att det även finns förutsättningar och plats för grönytor och träd som kan binda koldioxid. Att befintliga byggnader inte rivs för att ersättas med nya är positivt ur ett klimatperspektiv. Det kollektivtrafiknära läget och anläggande av bredare gång- och cykelstråk är också positivt, då det underlättar för boende och besökare att göra klimatsmarta resval.

Samtidigt innebär planen att parkmark kan exploateras och träd kan behöva tas ner, vilket är negativt ur klimathänseende då det minskar möjligheten till kolinlagring. Att delar av planområdet hårdgörs och bebyggs, påverkar också klimatet vid genomförandet av planen, eftersom anläggningsarbete och byggande medför utsläpp av växthusgaser.

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 det också bedöms kunna lagra 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 aktuell lagstiftning. Planen gör det också möjligt att bevara och ställa om befintliga byggnader och ge dem en ny användning.

Utformningen av allmän plats behöver fortsatt utredas i projekteringsskedet för att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning 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

Resurshushållning

Detaljplanen omfattar varken jordbruksmark eller mark som används för skogsbruk. Marken ligger i centrala Störvreta och är redan exploaterad.

Att förtäta samhällen är ett sätt att hushålla med resurser. Befintliga tekniska system och tidigare investeringar kan då nyttjas mer effektivt. En blandning av funktioner, och närhet till service och hållplatser ger möjlighet till färre resor i vardagen genom att transportbehovet minskar. Däremot ger förtätning per automatik inte en förändring eller minskning av våra resor eller en påverkan på andra mer miljövänliga val för hur vi lever som individer. Genom att skapa förutsättningar för ett boende där det är enkelt att leva utan egen bil, lätt att resa kollektivt och där daglig service finns nära bostaden ökar möjligheten att de som bor i området kan göra hållbara val.

Detaljplanen bidrar till god resurshushållning genom att möjliggöra att befintliga byggnader kan användas till fler och olika ändamål, i stället för att rivas och ersättas. Byggnader som behöver tas bort kan demonteras för att kunna återbruka material. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på byggnaders fasadmaterial eller färger, och har förhållandevis få utformningskrav, finns möjlighet att använda återbrukat material i nyproduktionen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer bostadsbebyggelse och fler lokaler för centrumverksamhet i centrala Storstora. Det kan innebära en ökad trafikmängd som i sin tur kan ge upphov till trafikbuller. Bullerutredningen visar att gällande lagstiftning kan uppfyllas. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller. Generellt uppnås en acceptabel till god bullernivå i planområdet, trots närheten till huvudgator och järnvägen.

Vibrationer

Ett genomförande av detaljplan bedöms inte medföra någon förändring av vibrationsförhållandena på platsen. Nya byggnader ska grundläggas och utföras så att Trafikverkets riktvärden uppfylls.

Elektriska och magnetiska fält

Detaljplanen möjliggör ett område för elnätstation, som har placerats med ett avstånd på mer än 5 meter från bostäder. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotlesla.

Risk

En riskutredning har tagits fram i samband med planarbetet och rekommenderade åtgärder och skyddsavstånd beaktas i detaljplanen.

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra

någon större påverkan på luftkvaliteten i området. Trots ny och högre bebyggelse längs Ärentunavägen är gaturummet fortfarande relativt öppet, vilket innebär att luften kan cirkulera och att luftföroreningar från till exempel avgaser inte koncentreras.

Markföroreningar

Detaljplanen medger bostäder vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig markanvändning (KM). Det innebär att markföroreningar behöver tas om hand så att halterna inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning inför uppförande av bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark saneras, under förutsättning att bostäder (eller annan känslig markanvändning) byggs.

Dags- och solljus

Den nya bebyggelsen medför att omgivningen kommer att skuggas mer än idag, det är oundvikligt när mer och högre bebyggelse än tidigare tillåts inom ett område. Eftersom större delen av den tillkommande bebyggelsen ligger norr om Ärentunavägen kommer de nya husen i huvudsak att skugga de egna gårdarna, och i viss mån gatorna. Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring gällande direkt soltillgång och dagsljus för de befintliga byggnaderna i och utanför planområdet.

Sociala konsekvenser

Sammanhållning

Bostadsblandning

Storvreta har enligt tillgänglig statistik en förhållandevis homogen befolkning. Detaljplanen syftar till att utveckla centrum med fler bostäder och verksamheter. Ett genomförande innebär ett tillskott av flerbostadshus i en tätort där villabebyggelse dominerar.

Detaljplanen reglerar inte bostädernas storlek eller upplåtelseform, men ambitionen är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer vilket i förlängningen kan leda till en mer blandad befolkning. Syftet är att kunna erbjuda många olika typer av bostäder i centrala Storvreta, för olika människor med olika behov, och att göra det möjligt att bo kvar i stadsdelen under olika skeden i livet.

Sammankoppling

Möten mellan människor av olika åldrar och bakgrund kan bidra till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder och lokaler kan liksom förtydligandet av torget som allmän plats bidra till att stärka centrum som en mötesplats i Storvreta. Bättre gång- och cykelstråk innebär, liksom krav på lokaler, att det finns förutsättningar för att tillgodose olika intressen, behov och rörelsemönster inom planområdet.

Jämställdhet

Jämställdhet betyder att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen och behov och stadsplaneringen bör utgå från det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till en ökad jämställdhet. Möjligheten att utträta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform men hindrar inte en blandning. Detaljplanen innebär breddade gång- och cykelstråk. Enligt statistiken är det kvinnor (och barn) som i större utsträckning rör sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik varför en satsning på dessa trafikslag även är positivt för jämställdhet.

Trygghet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder och verksamheter i centrala Storstora, bland annat på rivningstomterna norr om Ärentunavägen. Ytterligare bostäder i anslutning till torget och butikerna ger fler ögon på platsen. Att fler människor vistas i området under dygnets alla timmar kan bidra till en högre grad av upplevd trygghet i centrum. Tydligare stråk och kopplingar till omgivningen gör området mer lättorienterat.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. Delar av den obebyggda ytan inom varje kvarter är 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. Förgårdsmarken mellan gatan och bostaden, bidrar till att berika gaturummet och skapar en halvprivat zon där bostäderna genom entréer och trapphus får visuell kontakt med gatan.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Ambitionen är att de förändringar som blir möjliga genom detaljplanen innebär en bättre stadsmiljö ur ett barnperspektiv. Gatumarken breddas i syfte att göra det möjligt att vid sidan om körbanan bygga bredare och tryggare gång- och cykelstråk. Jan Eriks väg kommer även i fortsättningen vara stängd för genomfart för biltrafik, den regleras som gång- och cykelväg sista biten fram till Ärentunavägen för att minimera antal trafikrörelser på gatan, som är en skolväg för många barn.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar, men ambitionen är en blandning och att även större lägenheter som passar bland annat barnfamiljer kan byggas. Bostadsgårdarna ska utformas för att rymma plats för utevistelse och lek, bland annat i syfte att vara goda utemiljöer för barn. Entréer måste i delar av planområdet vara genomgående mellan gata och gård. Det innebär att man kan ta sig ut från bostaden till gården utan att behöva gå ut på gatusidan. Genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. De barn som flyttar in i de nya bostäderna kommer att ha nära till flera skolor och förskolor.

Äldreperspektivet

Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i centrala Storstvreta. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer att bo kvar i orten, med närhet till service och kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även tillhörande utemiljöer ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

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 Storstvreta.

Det kollektivtrafiknära läget, med tillgång till både buss- och tågtrafik, innebär att området är tillgängligt och lätt att nå med kollektiva färdmedel. De breddade gång- och cykelstråken ökar tillgängligheten för cyklister och gående.

Insyn

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya byggnader med en högre höjd än den befintliga bebyggelsen, vilket innebär att insynförhållandena för närboende kan förändras. Avstånden mellan de planerade byggnaderna och den befintliga bostadsbebyggelsen bedöms vara tillräcklig för att inte medföra sådan insyn att det skulle utgöra en betydande olägenhet för enskilda boende. Konsekvenserna bedöms vara godtagbara, med hänsyn till planområdets centrala läge i tätorten.

Folkhälsa

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till en god folkhälsa genom bland annat fokus på gående och cyklister. Möjligheten att skapa och utveckla mötesplatser, samt bevara och utveckla en kulturhistorisk byggnad är andra aspekter som kan bidra till en god folkhälsa. De för Storstvreta förhållandevis höga byggnaderna i delar av området kan innebära utmaningar kopplade till bland annat ljusförhållanden, vilket måste beaktas i kommande skeden när gårdar och lägenheter planeras i detalj.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Fler bostäder och centrumlokaler i centrum stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att utveckla kommunens prioriterade tätorter.

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

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Den begränsade del av planområdet som ligger inom avgränsningen förändras endast marginellt vid ett genomförande av detaljplanen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Miljö kvalitetsnormer

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

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna för luft.

Planområdets dagvatten har Fyrisån som slutrecipient. Detaljplanen redogör för lösningar som innebär en ökad rening och fördröjning av dagvatten. Planens genomförande innebär sammantaget en förbättring för Fyrisån i förhållande till idag. Detaljplanen bedöms inte äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Detaljplanen berör inte skyddade områden som områden med strandskydd, naturreservat, kulturresevat med flera men ligger inom ett vattenskyddsområde, yttre zon. Gällande föreskrifter ska följas.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken samt förordning (1998:1252) om områdesskydd. Biotopskyddsdispens prövas av länsstyrelsen och för att få dispens krävs särskilda skäl. Inom planområdet finns flera trädrader. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte att alléträden avverkas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Skyddade arter

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägarna tillika och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan och andra illustrationer (vyer, sektioner och visionsbilder) kopplade till byggaktörernas planunderlag har gjorts av DinellJohansson, på uppdrag av Botrygg och Genova. Tekniska utredningar och kulturhistoriska utredningar har gjorts av Tyréns, Soundcon, och Tengbom. De har beställts av Botrygg och Genova. Kommunen har varit med och kravställt, samt granskat levererade utredningar innan slutleverans.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Eleonore Albenius, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Maja Busch, projektledare mark och exploatering
Cecilia Friis, trafikplanerare
Jonas Pernling, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2024-10-24 |
| • granskning | 2025-12-11 |
| • antagande | 2026-06-11 |