

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-11-24

Diarienummer:
PBN 2021-002518

Handläggare:
Sebastian Nordman

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Storvreta centrum

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röstreckad linje.

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	183
----------------------	-----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	23 juni 2021
-----------------------	--------------

Beslut om samråd	24 oktober 2024
------------------	-----------------

Samråd	15 november 2024 - 3 januari 2025
--------	-----------------------------------

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	12

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 november 2024 och 3 januari 2025. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Ett informationsmöte hölls i programrummet på Störvretabiblioteket den 26 november 2024. På mötet deltog cirka 70 personer inklusive tjänstepersoner, politiker och byggaktörer/fastighetsägare. Efter en kort presentation av planförslaget lyftes frågor om i huvudsak bebyggelsens höjd och anpassning till Störvretas karaktär, trafikproblem inom och i närheten av planområdet samt bristen på parkeringsplatser i centrum och kring stationsområdet. Många besökare lyfte att de anser att samrådsförslaget innebär att den nya bebyggelsen får bli för hög, och för tät. Flera framförde att Störvreta är ett villasamhälle, att lägenheter inte efterfrågas medan andra menade att det behövs lägenheter men att de borde byggas på någon annan plats. Då flera skolor finns i planområdets närhet var säkra skolvägar en fråga som lyftes av flera besökare.

Under samrådet genomfördes också en enklare aktivitet i form av en frågestund. Den 11 december mellan 10–12 fanns detaljplanens handläggare på plats i bibliotekets foajé för att svara på frågor om planen. Cirka 30 personer kom förbi och ställde frågor om förslaget med tyngdpunkt på bebyggelsens höjd, parkeringsplatser, säkra skolvägar men också kring planprocessen, tidplan och om den process som föregått planarbetet. Flertalet betonade att de anser att den nya bebyggelsen inte passar i området, att parkeringsplatser behövs även för centrumbesökare, skolpersonal och pendlare och inte bör reserveras för de boende. Även vid detta tillfälle lyftes många synpunkter om säkra skolvägar.

Under samrådstiden har 183 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens utformning och höjd, parkeringsplatser, trafikfrågor, Störvretagården, grönytor, service, grundvatten, dagvattenhantering och markföroreningar. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen vibrationer, förorenad mark och miljö kvalitetsnormer för grundvatten.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2024-12-20.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar efter samrådet:

Plankarta

- Plankartan har anpassats till det reviderade projektförslaget.
- En del av fastigheten Störvreta 3:87 regleras, utöver *Bostäder*, som *Parkering*.
- Flera bestämmelser om nockhöjd har reviderats (h_1).
- Flera bestämmelser om markens anordnade har reviderats och tillkommit (n_1 , n_2 , n_3 och n_4).
- Flera bestämmelser om utformning har reviderats och tillkommit (f_3 , f_5 , f_6 , f_7 , f_8 , och f_9).
- Störvretagården förses med rivningsförbud ($r1$).

- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning har tillkommit (g_1).
- Bestämmelse om förbud mot källare har tillkommit i kvarter 4 (b_1).
- Bestämmelse om villkor för startbesked har tillkommit i kvarter 2 (a_1).
- Bestämmelse om byggnaders användning har utgått (s_2).
- Tre markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) har tillkommit (u_1).
- Två ytterligare ytor av allmän platsmark regleras som Park.
- Bestämmelser om utformning av allmän plats har tillkommit ($gc-väg_1$ och $+0,0$).
- Därutöver har fördelningen mellan allmän plats och kvartersmark justerats på flera platser med syftet att anpassa plankartan till den förprojektering som gjorts för de allmänna platserna.

Planbeskrivning

- Projektförslaget har reviderats och innehåller färre bostäder.
- Illustrationerna i planbeskrivningen har reviderats.
- Avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning har reviderats utefter det nya planförslaget och utformning av allmän plats.
- Avsnittet Kulturmiljö har kompletterats avseende rivningsförbud för Storstretagården och information om fornlämningar.
- Avsnittet Park och natur har kompletterats.
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet har uppdaterats avseende trafikalstring, parkeringar och angöring.
- Avsnittet Vattenmiljö - grundvatten och dagvatten har reviderats avseende förslag till dagvattenhantering och skydd av grundvatten.
- Avsnittet Hälsa och säkerhet har kompletterats avseende trafikbuller, vibrationer samt dags- och solljus.
- Avsnittet Teknisk försörjning har kompletterats avseende brandvatten och släckvatten.
- Avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar har uppdaterats.
- Avsnittet Genomförandefrågor har uppdaterats avseende gemensamhetsanläggningar, ledningar och grundvatten.
- Avsnittet Planens konsekvenser har kompletterats med ett resonemang om kriterierna i miljöbedömningsförordningen och "annat stadsbyggnadsprojekt". Även detaljplanens sociala konsekvenser har reviderats i avsnittet.
- Ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte att alléträd inom allmän plats tas ner. Vilket har förtydligats på flera platser i planbeskrivningen.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär utförts.

Utredningar

- En vibrationsutredning har tagits fram efter samrådet.
- Dagvattenutredningen, solljusstudien, bullerutredningen och trafikutredningen har uppdaterats.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndi gheten
Trafikverket
Polismyndighete n, lokalpolisområde Uppsala-Knivsta
Region Uppsala, Trafik och samhälle
Kommunala nämnder och bolag
Arbetsmarknadsn ämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Omsorgsnämnde n
Räddningsnämnd en
Äldrenämnden
Utbildningsnämnd den
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnäm nden
Intresseförening ar och sammanslutning ar
Föreningen Vårda Uppsala
Hyresgästförenin gen, Uppsala- Knivsta
Storvreta Ärentuna Kultur och

Inkomna yttranden
Hembygdsförening
Funktionsrätt
Ledningsägare
Uppsala Vatten och Avfall AB
Telia Skanova
Globalconnect
Svenska kraftnät
Vattenfall Värme
Vattenfall Eldistribution
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15
Privatperson 16
Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Privatperson 20
Privatperson 21
Privatperson 22
Privatperson 23
Privatperson 24
Privatperson 25
Privatperson 26
Privatperson 27
Privatperson 28
Privatperson 29
Privatperson 30

Inkomna yttranden
Privatperson 31
Privatperson 32
Privatperson 33
Privatperson 34
Privatperson 35
Privatperson 36
Privatperson 37
Privatperson 38
Privatperson 39
Privatperson 40
Privatperson 41
Privatperson 42
Privatperson 43
Privatperson 44
Privatperson 45
Privatperson 46
Privatperson 47
Privatperson 48
Privatperson 49
Privatperson 50
Privatperson 51
Privatperson 52
Privatperson 53
Privatperson 54
Privatperson 55
Privatperson 56
Privatperson 57
Privatperson 58
Privatperson 59
Privatperson 60
Privatperson 61
Privatperson 62
Privatperson 63
Privatperson 64
Privatperson 65
Privatperson 66
Privatperson 67
Privatperson 68
Privatperson 69
Privatperson 70
Privatperson 71
Privatperson 72

Inkomna yttranden
Privatperson 73
Privatperson 74
Privatperson 75
Privatperson 76
Privatperson 77
Privatperson 78
Privatperson 79
Privatperson 80
Privatperson 81
Privatperson 82
Privatperson 83
Privatperson 84
Privatperson 85
Privatperson 86
Privatperson 87
Privatperson 88
Privatperson 89
Privatperson 90
Privatperson 91
Privatperson 92
Privatperson 93
Privatperson 94
Privatperson 95
Privatperson 96
Privatperson 97
Privatperson 98
Privatperson 99
Privatperson 100
Privatperson 101
Privatperson 102
Privatperson 103
Privatperson 104
Privatperson 105
Privatperson 106
Privatperson 107
Privatperson 108
Privatperson 109
Privatperson 110
Privatperson 111
Privatperson 112
Privatperson 113
Privatperson 114

Inkomna yttranden
Privatperson 115
Privatperson 116
Privatperson 117
Privatperson 118
Privatperson 119
Privatperson 120
Privatperson 121
Privatperson 122
Privatperson 123
Privatperson 124
Privatperson 125
Privatperson 126
Privatperson 127
Privatperson 128
Privatperson 129
Privatperson 130
Privatperson 131
Privatperson 132
Privatperson 133
Privatperson 134
Privatperson 135
Privatperson 136
Privatperson 137
Privatperson 138
Privatperson 139
Privatperson 140
Privatperson 141
Privatperson 142
Privatperson 143
Privatperson 144
Privatperson 145
Privatperson 146
Privatperson 147
Privatperson 148
Privatperson 149
Privatperson 150
Privatperson 151
Privatperson 152
Privatperson 153
Privatperson 154
Privatperson 155
Privatperson 156

Inkomna yttranden
Övriga
PostNord
Swedavia
Krokshalls Fastighets AB
Ansgarskolorna

Fastigheter som berörs av ersättningsanspråk:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Storvreta 46:21	AB Storvreta 46:21	c/o BOTRYGG AB, JUNKERSGATAN 1	582 35	Linköping

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis. Synpunkterna är indelade i följande rubriker;

- Att utveckla Storvreta och dess centrum
- Bebyggelse, gestaltning och stadsmiljö
- Kulturmiljö
- Park och plats
- Trafikrörelser och vägnät
- Angöring och parkeringsplatser
- Skolor, säkra skolvägar
- Sociala frågor
- Tillgänglighet och universell utformning
- Offentlig och kommersiell service
- Mark och vatten
- Teknisk försörjning
- Hälsa och säkerhet
- Klimatförändringar och klimatanpassning
- Genomförandefrågor
- Planprocess och dialog
- Övrigt

Att utveckla Storvreta och dess centrum

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Arbetsmarknadsnämnden har inget att invända mot planen och är positiv till intentionen att omvandla Storvreta centrum med fler bostäder och centrumverksamheter, ett allmänt torg samt upprustade gator inklusive gång- och cykelbanor. Nämnden är särskilt positiv till ambitionen att utveckla och utöka servicen i Storvreta centrum, eftersom detta kan bidra till fler arbetstillfällen. Nämnden är även positiv till att detaljplanen möjliggör fler lägenheter och flerbostadshus, eftersom bostäder i varierande storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer på sikt kan leda till en mer blandad befolkning i Storvreta.

Kulturnämnden bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan innebära en positiv utveckling av Storvreta där centrumfunktionen stärks.

Kulturnämnden framför att de antog ett konstprogram för Storvreta 2022. I konstprogrammet uttrycks en ambition att se över befintliga platser som utvecklas inom ramarna för kommande detaljplaner med den långsiktiga planen om färdigställande mot 2040-talet. Kulturnämnden skriver att de hittills har investerat i två konstprojekt på befintliga allmän platsmark vid stationsområdet och vid Storvretabadet. I konstprogrammet pekar Storvreta centrum ut som en möjlig plats för fortsatt utveckling av konst. Förutsättningarna är att konsten kommer in i tidigt skede

och i nära samverkan med bland annat fastighetsägarna Botrygg och Genova som äger största delen av marken i centrum.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) ser positivt på förslaget tillskott av nya bostäder och flerfamiljshus med plats för lokaler i bottenvåningen i Störvreta centrum. FVU menar att det ger en ökad mångfald i boendet samt ökar underlaget för service. De lyfter även fram att samtidigt som Störvreta centrum förstärks så minskar trycket på förtätning och utbyggnad av staden. FVU skriver också att en fortsatt utbyggnad på värdefull jordbruksmark måste undvikas.

Hyresgästföreningen, Uppsala-Knivsta skriver att de ser positivt på att Uppsala kommun vill möjliggöra byggande av bland annat bostäder i det beskrivna området. Hyresgästföreningen ser det även positivt ur hållbarhetssynpunkt att spara befintliga byggnader för att anpassa dem till alternativt användande.

Fyra **privatpersoner** tycker det är bra att utveckla centrum. Nitton privatpersoner anser att höga flerfamiljshus bör byggas på annan plats. Nio av dessa privatpersoner förslår i Fullerö eller mellan Störvreta och Fullerö och två privatpersoner förslår att det bör byggas vid Ica. Fjorton av de nitton privatpersonerna har också lämnat kritiska synpunkter som sorterats in under rubriken *Bebyggelse och stadsbild* nedan. En privatperson förslår att tågstationen flyttas till läget för Ica. En privatperson menar att nuvarande centrum hamnar i "bakvatten" om nya resecentrum blir av. En privatperson lämnar konkreta förslag på några platser för nya pendlarparkeringar. En privatperson anser att orten i dagsläget inte har den infrastruktur som krävs för att föreslagen centrumutbyggnad ska fungera trafikmässigt/logistiskt. En privatperson frågar om det behövs så många bostäder i centrum. En privatperson förslår en cirkulationsplats i korsningen Skogsvallsvägen/Fullerövägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Länsstyrelsens, Arbetsmarknadsnämndens, Kulturnämndens, Föreningen Vårda Uppsalas och Hyresgästföreningens yttranden.

Flera av de synpunkter som lämnats in av privatpersoner berör frågor som inte regleras eller hanteras inom ramen för den aktuella detaljplanen. Det gäller förslag till en ny placering av järnvägsstationen, nya pendlarparkeringar i Störvreta eller en cirkulationsplats vid korsningen Skogsvallsvägen/Fullerövägen. Synpunkterna har tagits vidare inom förvaltningen.

Kommunens översiktsplan (ÖP 2016) anger inriktningen för mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Kommunen växer och befolkningmängden ökar. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och fler bostäder behövs för att möta behovet. Störvreta är i översiktsplanen utpekad som en prioriterad tätort som bland annat ska erbjuda tillgång till basservice för orten och den omgivande landsbygden, ett varierat bostadsutbud och korta avstånd inom orten. Att omvandla delar av planområdet, som är relativt lågt exploaterat, till bostadskvarter och plats för verksamheter ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är därför att mer bebyggelse, för bostäder och verksamheter, inom planområdet skapar förutsättningar för ett levande centrum och möjliggör en lämplig utveckling av platsen med hänsyn till ortens karaktär. Efter samrådet har förslaget reviderats något i syfte att än mer anpassa den nya bebyggelsen till Störvretas karaktär.

Bebyggelse, gestaltning och stadsmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden ser positivt på ambitionen att skapa en centrumdel med småstadskaraktär, och anser att nya byggnader bör utformas med material och färger som knyter an till svensk byggnadstradition för att förstärka denna karaktär.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att föreslagen centrumbebyggelse saknar en nödvändig och långsiktigt lämplig anpassning till ortens skala och egenart. De lyfter fram Storstora centrum som en av Uppsala mest mångsidiga och trivsamma förortscentra och ser därför positivt på föreslagen breddning av gaturummet för gång- och cykeltrafik samt förgårdsmark.

FVU menar dock att deras invändningar främst berör den höga exploateringen och den stela gestaltningen i kvarter två och fyra. FVU anser att femvåningshus inte samspelar med den befintliga bebyggelsen och att inte heller bidrar till att skapa en centrumdel med småstadskaraktär. Föreningen lyfter fram att det i arkitekturpolicyn står att anpassning till platsen är ett av de grundläggande kraven för en god stadsbyggnad. De menar att illustrationen på sidan 13 tydligt visar bristen på anpassning till platsen och det totala brottet mot skalan i centrala Storstora.

FVU anser att det är tydligt att en lägre exploatering med lägre hushöjder krävs om detaljplanen ska kunna ge förutsättningar för en god integration och livsmiljö. Föreningen framhåller även att de redovisade solstudierna visar flera mörka gårdar och menar att en lägre exploatering på ett naturligt sätt skapar plats för fredade och trivsamma gårdsmiljöer, särskilt i kvarter två.

Om Storstora ska fortsätta växa med en hög kvalitet anser FVU sammanfattningsvis att planförslagets gestaltning och skala grundligt arbetas om. Föreningen föreslår en sänkt bebyggelse med nyanserade grupperingar och att det skapas en långsiktig miljö av trädgårdsstadskaraktär med byggnader i högst två till tre våningar. FVU föreslår tre våningar mot Ärentunavägen och mer utbredda flyglar mot nordost i två till tre våningar samt att det skapas ett minitorg för butiksentréer i kvarter fyra, i hörnet mot Jan Eriks väg.

En stor majoritet (129) av de cirka 136 **privatpersoner** som lämnat synpunkter med bäring på bebyggelse är tydligt kritiska till föreslagen bebyggelse och menar att den är för hög och/eller bör anpassas till Storstoras småskaliga karaktär. Flertalet (100) av dessa privatpersoner anser att bebyggelsen är för hög och många av dessa anger att bebyggelsen ska vara högst två till tre våningar. Många skriver om både bebyggelsens höjd och om att förslaget inte är anpassat till/förstör småstadskänslan och borde anpassas till befintliga miljöer/småstadskarakteren.

Ett antal privatpersoner har förslag eller invändningar som behandlar delar av förslaget. Runt tio privatpersoner skriver att det vore lämpligt att bygga radhus i centrum. Fyra personer förslår att husen byggs i trä.

Sju privatpersoner anser att förslaget påverkar deras bostadsfastighet negativt (avser sammanlagt fem olika fastigheter). Två privatpersoner anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en konsekvensanalys och beskrivning av åtgärder för att minimera påverkan på intilliggande fastigheter. Det handlar om insyn, ljus, ljud och hantering av dagvatten. Det framförs även att det vore bra om solstudien också visar nuläget.

Runt tio privatpersoner anser att korsningen Ärentunavägen/Fullerövägen är trafikfarlig och anser att byggnaden som föreslås i hörnet mot korsningen dras undan från korsningen för bättre sikt.

En privatperson lämnar in förslag till hur byggnaderna hade kunnat placeras på ett annat sätt för att skapa siktlinjer och ett mer inbjudande område.

Fyra personer är tydligt positiva till förslaget/den föreslagna bebyggelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samrådet har planförslaget reviderats i syfte att göra det möjligt att uppföra en bebyggelse som är mer anpassad till förutsättningarna på platsen och Storvretas karaktär, samt för att skapa större variation.

I kvarter 1, som har en flexibel utformning, tillåts något mer och högre bebyggelse än i samrådsförslaget. Bebyggelsen får som mest uppföras till en höjd om cirka 16 meter, vilket motsvarar 4 bostadsvåningar. Planens flexibilitet innebär att kvarteret kan utformas på många olika sätt, både i fråga om användning och struktur. Kvarteret kan bli ett renodlat bostadskvarter, ett kvarter med endast lokaler för centrumverksamhet eller ett kvarter som innehåller både lokaler och bostäder. I detaljplanen redovisas två möjliga alternativ. Det ena alternativet illustrerar en större byggnad med vårdcentral och det andra illustrerar hur kvarteret kan bebyggas med flerbostadshus. I båda alternativen bevaras Storvretagården.

I kvarter 2 har den tillåtna nockhöjden sänkts efter samrådet och den möjliga byggrätten har minskats. Kvarter 4 har också förändrats genom att den tillåtna nockhöjden har sänkts och den möjliga byggrätten har minskats.

För att säkerställa god sikt vid korsningen Ärentunavägen/Kilsgårdesvägen i kvarter 2 ska en hörnavskärning finnas i bottenvåningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att den planerade bebyggelsen inom planområdet innebär en möjlig utveckling av platsen, sett till förutsättningarna på platsen.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen informerar om att L1939:5274, det vill säga en bytomten som berör delar av planområdet, är en övrig kulturhistorisk lämning som inte omfattas inte av kulturmiljölagens skydd. Det krävs därmed ingen tillståndsprövning enligt 2 kap kulturmiljölagen avseende L1939:5274.

Kulturnämnden ser positivt på en upprustning och förbättrad tillgänglighet till Storvretagården, samt på planbestämmelserna som säkerställer att ändringar av byggnadens exteriör samt eventuella tillbyggnader ska ta stor hänsyn till gårdens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Därtill anser kulturnämnden att det är bra om gården får nya användningar som gör kulturarvet tillgängligt för fler människor.

Kulturnämnden påpekar att ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse kan komma att rivas. Nämnden menar att kommundelskontoret i kvarter ett utgör en tidstypisk representant för postmodern arkitektur. Nämnden anser att detaljplanen inte bör möjliggöra att byggnaden rivs för att ersättas med nya

byggnader. De föreslår att byggnaden bör ges nya användningar och eventuellt byggas till. En eventuell tillbyggnad behöver enligt nämnden ta hänsyn till byggnadens arkitektoniska värden. Kommundelskontoret är en tillgång ur såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv, och arkitektur från olika tidsperioder bidrar till en mer intressant miljö i Storvreta centrum. Därtill påtalar kulturnämnden att Uppsala kommuns fjärde fokusmål är att Uppsala ska leda klimatomställningen och i det ingår att minska klimatpåverkande utsläpp. Utgångspunkten bör enligt kulturnämnden vara att utifrån båda kulturarvs- och hållbarhetsperspektiv bevara det gamla kommundelskontoret.

Kulturnämnden noterar att kommundelskontoret, Storvretabiblioteket och centrumbebyggelsen runt torget inte är upptagen i tidigare kulturinventeringar. Inom planområdet är det endast Storvretagården som har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde. Kulturnämnden vill därför lyfta behovet av kunskapsunderlag om 1980- och 90-talets bebyggelse i Uppsala. Utan underlag riskerar stadens 1980- och 90-talsbebyggelse att förbises i planeringen. Kulturnämnden ser ett stort behov av detta i samband med att staden växer.

Storvreta Ärentuna Kultur och Hembygdsförening skriver att de vill understryka vikten av att behålla det öppna och gröna i största möjliga mån. Vad gäller centrumutformningen framhåller föreningen vikten av att hålla en stram balans mellan det gamla arvet från "bronsåldern" och att nybebyggelse inte utförs med ohejdad höjd och sammantryckning. Föreningen menar att Storvreta är värt att få behålla sin känsla och karaktär och inte utvecklas till en alltför modern förstad.

Sju **privatpersoner** anser att det är bra att bevara och rusta upp Storvretagården, bland annat eftersom det är viktigt att bevara äldre delar av Storvreta och att det är en kulturhistorisk byggnad. En privatperson anser att det är bra att Storvretagården kan byggas till, en annan anser att en tillbyggnad inte bör tillåtas. Två privatpersoner anser att det bör framgå av utredningen varför man inte har valt att följa rekommendationerna för Storvretagården, det vill säga att den bör bevaras och man bör undvika en tillbyggnad. De påtalar även att skyddsföreskriften i förslaget endast avser sockeln i granit.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det gamla kommunledningskontoret saknar dokumenterade kulturmiljövärden. Fastighetsägaren har inför granskningen studerat olika alternativ när det gäller utvecklingen av det aktuella kvarteret, och alternativen skiljer sig åt i fråga om kommundelskontoret. Det kan bli aktuellt att demontera huset, till exempel om en ny större vårdcentral ska rymmas i kvarteret men om kvarteret omvandlas till ett bostadskvarter finns förutsättningar att spara huset och inreda det med bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på fastighetsägarens ambition om möjligt spara huset, men anser inte att det är motiverat att införa rivningsförbud.

Stadsbyggnadsförvaltningen motsätter sig inte att det kan finnas kulturhistoriska värden i det gamla kommunledningskontoret, Storvretabiblioteket och centrumbebyggelsen runt torget, trots att det inte är dokumenterat. Kulturnämndens synpunkter angående bristande underlag för 1980- och 90-talens bebyggelse i Uppsala noteras och tas vidare inom förvaltningen.

I detaljplanen ges Storvretagården skyddsbestämmelser och rivningsförbud (likt gällande plan) med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde. För att öka Storvretagårdens tillgänglighet för olika verksamheter möjliggör detaljplanen en

tillbyggnad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en mindre tillbyggnad, som anpassas till Storvretagårdens karaktär, kan tillkomma utan att väsentligt påverka byggnadens kulturhistoriska värden negativt.

Park och plats

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Omsorgsnämnden skriver att ett fortsatt förvaltande av grönstrukturen är av stor vikt för mikroklimat och ekosystemtjänster, med ökad betydelse för i synnerhet personer med olika typer av funktionsnedsättning i ett varmare klimat. Till detta hör exempelvis svalka, skugga, skydd mot UV-strålning liksom attraktiva naturupplevelser och möjlighet till ökad fysisk aktivitet. Frågan berörs kort i planhandlingen men behöver prioriteras i det fortsatta planarbetet i linje med ambitionen i åtgärd 4.3 i handlingsplanen för full delaktighet.

35 **privatpersoner** skriver om parker och torg i sina samrådsyttranden. De flesta av dessa uttrycker på olika sätt att det är viktigt med gröna miljöer. Ungefär hälften av dessa är kritiska till förslaget och uttrycker det på olika sätt; att parker tas bort, att det är viktigt att bevara befintliga parker, att det finns för få och för små parker i förslaget och att de ligger dåligt till i norrlägen. Några konkreta förslag på vilka parkmiljöer som ska bevaras och var nya parker kan anläggas framförs. Fem privatpersoner menar att förlusten av grönytor får negativa konsekvenser för biologisk mångfald. Två privatpersoner anser att det är viktigt att bevara alléträd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att två parkområden i centrumområdet tas i anspråk för ny bebyggelse. Förändringarna innebär att träd behöver tas ner, men också att några träd kan sparas och bli en del av den omvandlade centrummiljön.

Ambitionen är att spara så många träd som möjligt, både på allmänna platser och inom kvarteren. Dessutom kommer nya träd att planteras.

Några markområden vid Storvretagården, biblioteket och en del av Jan Eriks väg planläggs som allmän plats i form av park. Därtill planläggs torget som allmän plats, och blir kommunalt, vilket ger kommunen rådighet över dessa platser utformning och drift. Den sparade naturmarken som finns inom Storvreta 44:28 är en del av utemiljön runt biblioteket och ligger på kvartersmark (privat mark), men avses ändå att så långt som möjligt bevaras. Planbestämmelser anger att byggnader inte får uppföras inom området och att den inte får användas för parkering.

Parallellt med planläggningen pågår ett anläggningsprojekt i vilket de allmänna platsernas utformning utreds och beslutas, synpunkter om de allmänna platsernas utformning vidarebefordras till projektet och hanteras i det arbetet.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter inte att alléträd tas ned. Det kan däremot bli en realitet vid framtida upprustning av torg och gator.

Trafikrörelser och vägnät

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket har inget att erinra.

Polismyndigheten önskar att blåljusmyndigheternas krav gällande framkomlighet i samband med uttryckning (beakta prioriterade och sekundära in- och uttryckningsvägar) säkerställs.

Region Uppsala skriver att de har haft en dialog med kommunen kring hållplatserna i området och ser positivt på att vägen breddas för att möjliggöra ytterligare hållplatsläge. Region Uppsala framhåller att det är mycket bra att cykelbana leds bakom hållplats för att undvika konflikter och ser fram emot ett samarbete med kommunen kring utformning av hållplats när/om det blir aktuellt.

Idrotts- och fritidsnämnden framför att det är viktigt att gång- och cykelvägar är trygga och sammanhängande, att det finns ett helhetstänk som sträcker sig utanför planområdets gräns så att gång- och cykelvägnätet kan utvecklas vidare för att binda ihop olika målpunkter med varandra.

Omsorgsnämnden och **Äldrenämnden** har lämnat snarlika yttranden, och ser positivt på att planen uppmärksammar trafiksituationen med gemensamma gång- och cykelbanor. Detta är en särskilt problematisk lösning för nämndernas målgrupper, där bland annat nedsatt kognition och rörlighet i kombination med en stökig och otrygg trafikmiljö kan få negativa konsekvenser för trygghet och självständighet. Det är därför viktigt att separera gång och cykelvägar från övrig trafik, men även frånvarandra för att säkra trygg gång med eller utan hjälpmedel. Gång- och cykelvägarna ska vara säkert upplysta och med övriga anpassningar som gör dem trygga och säkra för personer med funktionsnedsättning i alla åldrar. Trafiksituationer/gator av typen "shared space" bör inte tillämpas då de generellt sett kan upplevas otrygga för personer med nedsatt rörelseförmåga eller nedsatt reaktionsförmåga. Lugna trafikmiljöer med separering av cykel- från gångtrafik samt undvikande av så kallade "shared space" förbättrar möjligheterna för äldre och för personer med funktionsnedsättning att självständigt och tryggt vistas i den offentliga miljön.

Ansgarskolorna har lämnat synpunkter gällande trafiksituationen, se rubriker nedan.

Cykelvägar

Ansgarskolorna framhåller att stora delar av cykelvägarna från söder upplevs trygga med planskilda korsningar som inte möter bilar. Ett problem är docka att detta bryts precis innan ankomsten till centrum, i höjd med Astrakanens förskola. Ansgarskolorna ser positivt på förslaget att skapa en bred cykelväg på den norra sidan av Ärentunavägen.

Om Ansgarskolan förstår rätt är planen att utöka cykelvägen på den västra sidan vid delar av Fullerövägen. Vilket innebär att den som cyklar söderifrån mot centrum behöver korsa vägen vid Astrakanens förskola och Pluggparadiset samt igen vid korsningen mellan Ärentunavägen och Fullerövägen/Kilgärdesvägen för att nå centrum och Fridhemsskolan. Ansgarskolorna påtalar att varje övergång innebär en säkerhetsrisk och framhåller att hitta en trygg- och cykelväg på den östra sidan av vägen vore att föredra för den som kommer söderifrån. Ur ett cykelperspektiv vore det även önskvärt att se över trygg cykelväg vid Vattgårdsvägen, eftersom det är den naturliga "närmaste vägen" till centrum söderifrån.

Ansgarskolorna menar att cykelvägarna norrifrån, särskilt på den östra sidan av Kilgärdesvägen, in till centrum och skolområdet bör ses över eftersom de i flera fall inte upplevs vara sammanhängande.

Jan Eriks väg

Ansgarskolorna ser positivt på att Jan Eriks väg fortsätter att vara avstängd för biltrafik. De framför även att det är positivt att övergångstället planeras i Jan Eriks vägs förlängning. Ansgarskolorna ser gärna att en del av Jan Eriks väg söderifrån fram till Fridhemsskolans infart tydligt markeras som gång- och cykelväg. Vändplanen som planeras för avfallsfordon menar de bör ta hänsyn till den stora mängd barn som kommer passera där. Avfallsfordonen utgör en potentiell risk på en i övrigt trygg skolväg. Ansgarskolorna påtalar även att många går och cyklar utmed Jan Eriksväg norrifrån. Vägen är delvis anpassad för cykeltrafik genom att bitvis vara avstängd för genomfart, men de önskar att en del av vägen avsattes tydligt för gång- och cykeltrafik.

Korsningen Fullerövägen/Kilgärdesvägen och Ärentunavägen

Ansgarskolorna påtalar att korsningen påverkar samtliga skolor i Storstora och att det i dagsläget ofta är svårt för biltrafik att under morgonrusningen svänga ut österifrån från Ärentunavägen till Fullerövägen, vilket gör att man väljer andra vägar inne i bostadsområdena. Med ytterligare bebyggelse menar man att detta problem kommer att öka. De påtalar även att stressade bilister som tar "luckor" inte skapar en trygg övergång för barn och unga som ska gå över vägen. Även om inga allvarliga olyckor skett ännu så är det en otrygg plats, en ytterligare cykelväg på den västra sidan om Fullerövägen innebär att riskerna kommer att öka eftersom det innebär fler övergångar. Ansgarskolorna förslår i stället att man i samband med planläggning skapar en rondell i korsningen så att trafiken flyter på lättare. I samband med en rondell kan man skapa tydliga cykelväsovergångar.

Ärentunavägen

Ansgarskolorna ser positivt på att det skapas busshållplatser på båda sidor om Ärentunavägen eftersom det vore bra för både centrum, kopplingen till tåget och för Fridhemsskolans elever. De tror dock att det är en stor risk att köer och stress skapas om bussar stoppar upp övrig trafik genom en "timglashållplats", stressade bilister riskerar att ta risker som skapar säkerhetsproblem för fotgängare och cyklister. I stället föreslår Ansgarskolorna att det bör skapas trygga hållplatsfickor där barn och unga kan gå på och av bussar tryggt utan stress och som samtidigt släpper fram trafiken. Ansgarskolorna förslår även att Ärentunavägen, genom hela centrum och under järnvägsviadukten får en begränsning på 30 km/h eftersom en stor del av skolans elever cyklar eller går längs med eller korsar Ärentunavägen.

Missionsvägen och tågstationen

Ansgarskolan önskar en översyn av vägen mellan tågstationen samt centrum och Fridhemsskolan för att skapa en tryggare väg för gående och cyklister.

Infart från Ärentunavägen till Fridhemsskolan

Ansgarskolorna ser positivt och understryker vikten av att den väg mellan Ärentunavägen och Fridhemsskolan som omfattas av servitut kompletteras med en gång- och cykelväg eftersom inte minst barn som kommer från östra Storstora med stor sannolikhet kommer att använda vägen. Ansgarskolorna ser även positivt på att servitutet (03-ÄRE-329.1) ses över och att framtida framkomlighet också säkerställs. Fridhemsskolan har både hämtning och lämning, sophantering och dagliga matleveranser som behöver komma fram längs vägen. Fridhemsskolan har idag sopkärl stående i hörnet mot grannen precis utanför skolgården, en rimlig och enkel hantering av detta behöver enligt Ansgarskolorna tas hänsyn till när trafiken och parkeringsplatserna blir fler eftersom det inte finns utrymme att flytta hanteringen in på skolgården.

Ansgarskolorna noterar att illustrationerna innehåller en avlämningszon och vill påpeka att det går många små barn på skolan och att vårdnadshavare till dessa behöver kunna lämna bilen för att följa barnen till och från fritidshemmet. Det behöver därför finnas utrymme för att bilar att stanna en kort stund utan att blockera för andra.

Ansgarskolorna vill i sammanhanget även påpeka att de i dagsläget inte tillåter bilar att stanna så att de blockerar utfarten för grannen på Ärentuna 18B, vilket de menar att hänsyn behöver tas till när området planeras. Ansgarskolorna ser risker med att parkeringen i kvarter fyra kan upplevas vara trång, vilket med den extra trafiken som tillkommer vid hämtning och lämning skapar utmaningar. De lyfter fram ett alternativ med en kompletterande hämtnings- och lämningszon för äldre barn vid Ärentunavägen, vilket skulle minska antalet bilar som behöver köra in på området.

Ansgarskolorna framhåller att de ser en stor risk med att infarten till området (kvarter fyra) flyttas närmare backen mot viadukten. De menar att risken för olyckor är hög eftersom det kan vara svårt att uppfatta de bilar som kommer under viadukten, vilka kan ha relativt hög fart och vara svåra att uppfatta för bilar som kör ut från kvarter fyra. Ansgarskolorna frågar även vad som kan göras för att minska risken för olyckor. De ser även att det finns en risk för olyckor i samband med att bilar ska korsa den nya cykelvägen.

Ansgarskolorna efterfrågar under byggtiden skyltar som visar vart skolan ligger.

Krokshalls Fastighets AB ser positivt på att Jan Eriks väg fortsatt är avstängd för biltrafik men rekommenderar en tydlig markering av gång- och cykelväg fram till Fridhemsskolans infart och att vändplanen för avfallsfordon utformas med hänsyn till barn och unga som rör sig i området.

Krokshalls Fastighets AB rekommenderar att hastigheten på Ärentunavägen sänks till 30 km/h genom hela centrum för att skydda fotgängare och cyklister.

Krokshalls Fastighets AB ser positivt på att planen tydliggör att servitutet 03-ÄRE-329,1 behöver ses och anpassas till dagens situation och att planen föreslår en gång- och cykelväg som skiljs från biltrafiken vid servitutet. Det är viktigt att säkerställa framtida framkomlighet för sophämtning, matleveranser samt hämning och lämning. Krokshalls Fastighets AB framhåller även att det är viktigt att säkerställa ansvar och kostnadsfördelning kring snöröjning, underhåll med mera samt att beakta den potentiellt förhöjda olycksrisken vid korsningen mellan cykelvägen och biltrafiken nära viadukten.

21 **privatpersoner** har lämnat synpunkter som rör trafikfrågor. Det är stor spridning på vad synpunkterna handlar om, men några frågor återkommer i flera yttranden. Åtta privatpersoner anser att flaskhalsbusshållplatsen är en dålig lösning. En av dessa menar att det är stor risk att bilister kommer att ta välja att köra på andra mindre gator som inte är avsedda för genomfartstrafik. Några privatpersoner menar att trafiksituationen redan är ansträngd och kommer bli värre med fler bostäder. Två av dessa privatpersoner är oroliga för att deras bostadsfastighet ska bli "inlåst" i den ökade trafiken. Fyra privatpersoner skriver om gång- och cykelvägar utan några särskilda invändningar. Två privatpersoner föreslår cirkulationsplats i korsningen Ärentunavägen/Fullerövägen. Tre privatpersoner föreslår en hastighetsbegränsning om 30 km/h i Storvreta centrum. En privatperson anser byggnader nära korsningen innebär en försämrad trafiksäkerhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte hur de allmänna platserna, till exempel gång- och cykelvägar eller busshållplatser, ska utformas i detalj. Detaljplanen tar höjd för och möjliggör både en timlashållplats och kantstenshållplats vid Ärentunavägen. Parallellt med planläggningen pågår ett anläggningsprojekt i vilket de allmänna platsernas utformning utreds i detalj och beslutas. Synpunkter om de allmänna platsernas utformning har vidarebefordrats till anläggningsprojektet. Utformning av allmän plats ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok.

Detaljplanens påverkan på trafikinätet har utretts i trafikutredningen (Trivector, 2025). Detaljplanens påverkan på trafikinätet bedöms vara liten. Detta eftersom det inte finns några identifierade kapacitetsbrister i trafikinätet och att den trafik som detaljplanen genererar är ringa och fördelad över flera olika in- och utfarter. Kommunens analyser visar annars på att det är låga trafikflöden i Störvreta, bortsett från maxtimmen (den period på dygnet då trafiken är som tätast) då köer kan uppstå.

Detaljplanen möjliggör en ny gång- och cykelväg längs Fullerövägen genom att gatuområdet breddas. Detaljplanen reglerar däremot inte hur allmänna platser, i form av gång- och cykelvägar, ska utformas eller på vilken sida av vägen den ska placeras. Att komplettera den södra sidan av gatan med en bredare gång- och cykelväg försvåras dock av de befintliga bostadsfastigheterna söder om Fullerövägen, varför en gång- och cykelväg planeras på den norra sidan. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med att skapa säkra passager vid övergångsställen i området.

Att avsätta delar av Vattgårdsvägen eller Jan Eriksväg som gång- och cykelbana är inte möjligt på grund av att vägområdet är för smalt. Att göra om någon av vägarna till gång- och cykelväg (undantaget den sista delen av Jan Eriks väg som redan är endast för gång- och cykeltrafik) skulle även påverka tillgängligheten till angränsande bostadsfastigheters infarter och avfallshantering.

I detaljplanen regleras inte hur korsningen Ärentunavägen, Fullerövägen och Kilsgärdesvägen ska utformas. Att utforma korsningen som en rondell kan innebära negativa konsekvenser för barn som rör sig i området eftersom barn generellt kan ha svårt att orientera sig i en rondell. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med att förbättra korsningen men det är i dagsläget inte aktuellt med en rondell. Synpunkter om korsningen tas vidare inom förvaltningen.

Detaljplanen reglerar inte hastighetsbegränsningar. Synpunkter om hastigheter har tagits vidare inom förvaltningen.

Detaljplanen omfattar enbart en begränsad del av Missionsvägen, större delen av gatan ligger utanför planområdet. Parallellt med planläggningen pågår ett anläggningsprojekt inom vilket en gång- och cykelväg som leder till Missionsvägen har studerats. Hur Missionsvägen ska utformas regleras inte i detaljplanen men det är möjligt att anordna en gång- och cykelväg mellan Ärentunavägen och Missionsvägen, norr om parkeringsplatsen.

In- och utfart från kvarter 4 planeras mot Ärentunavägen. Sikten vid in- och utfarten har studerats och bedöms vara godtagbar. Planförslaget har reviderats med en hörnavskärning i kvarter 2 vid korsningen Ärentunavägen/Kilsgärdesvägen med syftet att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister.

Detaljplanen förhindrar inte att en gång- och cykelkoppling från Ärentunavägen till Fridhemsskolan kan anläggas inom fastigheten Störvreta 3:87. Hur en sådan koppling utformas regleras inte i detaljplanen. Angöring från Ärentunavägen via kvarter 4 ska

fortsättningsvis vara möjlig för skolan och närliggande bostäder. Marken närmast bostäderna får inte bebyggas utan är avsedd för infart och angöring till bostäder inom och utanför planområdet samt till skolverksamheten. Angöringsvägen ska utformas så att transporter och avfallsfordon kan komma fram. Detaljplanen reglerar inte utformningen av en trafiklösning på kvartersmark. Det är fastighetsägarnas skyldighet att utforma anläggningen på ett trafiksäkert sätt.

Polismyndighetens synpunkter tas vidare till anläggningsprojektet.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Region Uppsalas samt idrotts- och fritidsnämndens synpunkter.

Angöring och parkeringsplatser

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) anser, utöver frågan om angöring för skolfastigheten Storvreta 3:81, att det är oklart hur frågan hur tillgänglighetsanpassad parkering och behovet av övrig parkering för skolfastigheten ska lösas. KLM påtalar att det inte har utretts huruvida skolans parkeringsbehov kan tillgodoses inom den egna fastigheten med beaktande av krav på antal kvadratmeter friyta per barn. Skola är kvartersmark för annat än enskilt ändamål, så kallad allmän kvartersmark, vilket kan bedöms utgöra en allmän målpunkt i området. Hur bedömning har skett i frågan om angöring i stället kan ske via allmän plats till en annan allmän målpunkt framkommer inte av planbeskrivningen då marken prövats mot en annan markanvändning.

Ansgarskolorna tror att planen underskattar behovet av parkeringsplatser eftersom antalet platser i centrum i dagsläget är kraftigt begränsat och att det ofta upplevs som svårt att till exempel besöka vårdcentral eller bibliotek. Med ett ökat antal boende, och att den ”informella” parkeringen framför Fridhemsskolan försvinner, menar Ansgarskolorna att det är mycket sannolikt att behovet av parkeringsplatser kommer att öka kraftigt och mer än vad planen ger utrymme för.

Ansgarskolorna framhåller att utökad handel i centrum också kräver smidig parkering, då många i Storvreta och omgivande landsbygd är beroende av bilen. Ansgarskolorna framhåller även att Fulleröområdet har vuxit och att även tågpendlare därifrån kommer att behöva parkering.

Ansgarskolorna menar även att parkeringen i kvarter fyra, som ligger i anslutning till Fridhemsskolan, riskerar att upplevas som trång med få parkeringsplatser i förhållande till antalet planerade bostäder. De är främst bekymrade över parkeringsmöjligheterna för sin egen personal eftersom många av dem inte bor i Storvreta. Även om det finns kollektivtrafik så är den inriktade mot Uppsala centrum, vilket gör det tidsödande för dem som bor i andra delar av Uppsala. Detta menar Ansgarskolorna blir problematiskt om man ska lämna på förskola eller skola på annat håll innan man reser till Storvreta.

Ansgarskolorna skriver att de är medvetna om att de som fastighetsägare ska anordna parkering men där Fridhemsskolan ligger idag har de ingen ytterligare mark än skolgården att tillgå, därför är de helt beroende av allmänna parkeringar för att kunna lösa personalförsörjningen. Behovet av parkeringar kommer troligen även att gälla även för personal i andra verksamheter som etablerar sig i centrum. För ett levande centrum, för näringsverksamheten och för Fridhemsskolan anser Ansgarskolorna att det är helt nödvändigt att se över hela parkeringssituationen.

Krokshalls Fastighets AB menar att det är avgörande att parkeringskapaciteten ses över i samband med planändringen och att tillräckligt antal platser säkerställs. Inom den egna fastigheten finns i dagsläget inte möjlighet att ordna parkeringsplatser och under de 26 år som företaget ägt fastigheten så har det inte funnits något behov för detta. Krokshalls Fastighets AB påtar därför vikten av att planen tar hänsyn till dagens situation och säkerställer att företagets hyresgäster kan hitta allmän parkering för sin personal i rimlig närhet till fastigheten.

Funktionsrätt påpekar att det på sidan 13 i planbeskrivningen anges att parkeringsytor planeras men att det inte framgår om dessa inkluderar ett tillräckligt antal handikapparkeringar. Tillgången till handikapparkeringar nära entréer regleras enligt lag men Funktionsrätt vill betona vikten av att tillgängliga parkeringar i anslutning till kollektivtrafik är avgörande för personer med funktionsnedsättning. Funktionsrätt rekommenderar att Uppsala kommun säkerställer att detta beaktas i detaljplanen, vilket ligger i linje med kommunens *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*.

51 **privatpersoner** har lämnat synpunkter som rör bilparkering. Nästan alla (48) framför på olika sätt att förslaget innehåller för få parkeringsplatser; för besökare, pendlare och boende. Några av dessa är mindre kritiska och skriver att det är viktigt att det finns tillräckligt med parkeringar. En del (11) uttrycker att förslaget innebär för få parkeringsplatser för pendlare. Några (7) privatpersoner menar att det finns risk att de kommer sluta handla i Störvreta om det blir svårare att hitta parkeringsplats i centrum. Två privatpersoner skriver om behovet av parkeringar för boende och en av dessa anser att förslaget innehåller för få boendeparkeringar. En privatperson föreslår en omdisponering av parkeringsplatserna inom området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Störvreta centrum är enkelt att nå med kollektivtrafik men alla har inte möjlighet att använda kollektivtrafiken. Därför behöver de verksamheter som finns i centrum även kunna erbjuda parkeringsplatser. När en ny detaljplan för bostäder och verksamheter tas fram ska det säkerställas att det finns plats för de parkeringar som planen ger upphov till. Det görs i förhållande till kommunens parkeringsriktlinjer från 2018. Utgångspunkten för parkeringstalet i Uppsala kommun är åtta bilar per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA). I enlighet med riktlinjen kan antalet platser sänkas beroende på planområdets läge i staden och kommunen. Störvreta har god tillgång till kollektivtrafik och därför kan det generella parkeringstalet sänkas från utgångspunkten åtta till ett lägesbaserat parkeringstal om 7,5 bilplatser per 1 000 kvadratmeter BOA. För handelsverksamhet finns inget angivet parkeringstal, behovet utreds i varje enskilt fall.

I trafik- och parkeringsutredningen (Trivector, 2025) beskrivs hur den planerade exploateringen påverkar den nuvarande parkeringssituationen inom planområdet och hur parkeringsbehovet kan lösas om detaljplanen genomförs. Utredningen har utgått från det förslag som redovisas i illustrationsplanen.

Exakt placering av parkeringsplatser 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. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flera informella parkeringsplatser försvinner. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock, utifrån den trafik- och parkeringsutredning som tagits fram inom ramen för planarbetet (Trivector, 2025), att det är möjligt att ordna tillräckligt med parkeringsplatser för de bostäder och verksamheter som ingår i detaljplanen. Inom planområdet, intill Missionsvägen, finns en parkeringsyta som kan användas av centrumbesökare och pendlare, och som kan utökas med några till parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Ansgarskolornas och Krokhallens Fastighets AB:s yttranden. Huvudregeln vad gäller parkeringsplatser är att fastighetsägare ska tillgodose parkeringsplatser inom den egna fastigheten. En del av fastigheten Störvreta 3:87 regleras även, utöver *Bostäder*, som *Parkering*. Det innebär att det finns möjlighet att efter överenskommelse med fastighetsägare ordna parkeringsplatser för skolan.

I detaljplanen regleras inte huruvida en parkeringsplats utgör parkering för rörelsehindrade eller inte. Den strukturplan som byggaktörerna tagit fram redovisar ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade i varje kvarter. Ett slutgiltigt förslag redovisas vid bygglov och tas fram vid projektutveckling och projektering, då såväl boarea som entréernas placeringar är bestämda.

Skolor, säkra skolvägar

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Idrotts- och fritidsnämnden ser det som positivt att det möjliggörs för utveckling av gång- och cykelvägnätet och att det finns en tanke om hur gång- och cykeltrafikanter kan nå skolorna som finns i planområdets närhet. Det bidrar inte minst för fler barn och unga att på egen hand kunna röra sig mellan bostad, skola och fritidsaktivitet.

Utbildningsförvaltningen (på delegation för **Utbildningsnämnden**) framför att tillkommande bostäder bedöms leda till ett ökat behov av förskole- och skolplatser. I nuläget är närliggande förskolor och skolor fulla, vilket i nästa led kan innebära behov av utökad kapacitet. Viss kapacitet finns idag i Lyckebo förskola. Mark- och planreserv finns för förskola och grundskola i Södra Störvreta/Fullerö både hos kommunen och privat fastighetsägare.

Utbildningsförvaltningen anser också att detaljplanen bör möjliggöra för öppen förskola i någon av de nya eller befintliga byggnaderna, och att beteckningen C för centrumverksamhet även ska kunna inrymma öppen förskola. Detaljplanen bör även möjliggöra för fritidsverksamhet inom centrum (ej under utbildningsnämndens ansvar men viktigt för barn och unga).

Vidare skriver utbildningsförvaltningen att byggnationen av flerfamiljshus inom Störvreta centrum kommer innebära mycket byggtrafik under ett antal år. Ungefär samtidigt kommer renoveringar av de tre närliggande kommunala grundskolorna äga rum. Det stora antalet förskolor och grundskolor som finns i planområdets absoluta närhet redovisas i planhandlingen. Förhoppningsvis är Ärentunaskolan och kanske även Störvretaskolan färdigrenoverade innan flerfamiljshusen påbörjas men säker skolväg för barn och elever över Ärentunavägen, Fullerövägen och Kilgärdesvägen under byggtiden, likväl som vid färdigställande, behöver säkras i dialog med utbildningsförvaltningen.

25 **privatpersoner** tar upp barns väg till skola/förskola. Cirka 15 privatpersoner framför på olika sätt att de befärar att barns skolvägar kan bli trafikfarligare med förslaget. Cirka 10 av dessa privatpersoner tar upp att trafiksituationen i korsningen Ärentunavägen/Fullerövägen blir mer riskfylld (ej samma privatpersoner som de cirka 10 privatpersoner som lämnat synpunkter på korsningen som sorterats in under avsnittet Bebyggelse och stadsbild). Tre privatpersoner framför att trafikutredningen inte behandlar skolvägar till Storstretaskolan. Drygt tio privatpersoner framför olika synpunkter, som till exempel att de vill ha ett samhälle där deras barn kan cykla själva till träningarna och känna sig trygga, att försämrade trafiksituation skulle leda till att fler skjutsar sina barn till skolan och att de hoppas att det går att göra något åt köerna och därmed avgasar mellan Coop och Storstretaskolan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Utbildningsförvaltningens yttrande. Detaljplanen innebär inget hinder för en öppen förskola eller fritidsverksamhet för unga, det ryms inom markanvändningen C, centrum.

Kommunen arbetar på olika sätt med att utforma säkra skolvägar och det är en viktig aspekt att ta hänsyn till när en detaljplan tas fram för ett område som inkluderar eller ligger i anslutning till en skola eller skolväg. I Storstreta finns ett relativt välutbyggt nät av gång- och cykelvägar, men det är inte helt komplett. Utöver detaljplanen för Storstreta Centrum pågår också ett investeringsprojekt för att förbättra utpekade skolstråk i Storstreta. Detaljplanen för Storstreta centrum kan inte lösa delar utanför planområdet, men den gör det möjligt att förbättra gång- och cykelstråken tillika skolvägarna inom området. Detaljplanen innebär att gatuområdet breddas i syfte att göra det möjligt att bygga en ny gång- och cykelväg längs med den västra sidan av Fullerövägen och förbättrade gång- och cykelvägar längs med Ärentunavägen och Kilsgärdesvägen. Fortsättningen av dessa stråk realiseras genom andra detaljplaner.

Detaljplanen reglerar inte hur korsningen vid Ärentunavägen/Fullerövägen ska utformas. Detaljplanens sammantagna påverkan på trafikanätet har utretts i trafikutredningen (Trivector, 2025) och bedöms vara liten.

Detaljplanen skapar också förutsättningar för att i kommande projekteringsskede se över och införa hastighetssäkrade och tillgänglighetsanpassade passager över bilvägarna, vilket bidrar ytterligare till en mer trafiksäker miljö.

Sociala frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Polismyndigheten önskar att Uppsala kommuns ansvar gällande det brottsförebyggande arbetet tas med som en del i detaljplanen.

Hyresgästföreningen, Uppsala-Knivsta hänvisar till forskning avseende boendeformer och att blandat boende, det vill säga en blandning av hyresrätter och bostadsrätter, är den bästa garantin mot segregation.

Ansgarskolorna skriver att Fridhemsskolan har utmaningar med ungdomshäng som stör grannar på kvällar och nätter. Vilket innefattar både förstörelse och nedskräpning av skolgård och byggnader. Att skolan ligger i en återvändsgränd gör att insynen är begränsad. Ansgarskolorna menar att ytterligare bebyggelse både kan förbättra och förvärra situationen. Idag är sikten in till skolgården relativt god, men beroende på hur

bebyggelsen med fönster och ingångar planeras kan det antingen komma att skymma eller öka insynen. Ansgarskolorna förespråkar en planering som skapar ökad insyn och därmed en tryggare miljö under kvällen och helger.

Krokshalls Fastighets AB framhåller att det är viktigt att planeringen skapar god insyn mot fastigheten och att den inte blir undanskymd, vilket ökar tryggheten i området och förhindrar störande aktiviteter.

13 privatpersoner skriver om sociala aspekter. 12 av dessa uttrycker på olika sätt att konsekvenserna av att genomföra förslaget skulle leda till ökad otrygghet i Störvreta. En privatperson skriver att det är viktigt med blandade bostadsstorlekar, upplåtelseformer och prisnivåer så det går att bo kvar i Störvreta. Tre personer skriver om ökad risk för ökad brottslighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen redogörs de konsekvenser som detaljplanens genomförande medför gällande trygghet under rubrik "Trygghet". Flera delar i ett brottsförebyggande arbete är inte möjliga att reglera i en detaljplan, men detaljplanen kan bidra till och skapa förutsättningar för ett trygghetsskapande arbete. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen skapar goda förutsättningar för ett brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det tillskott av bostäder och verksamheter som detaljplanen möjliggör bidrar till att fler människor vistas i området under dygnets alla timmar, vilket kan bidra till en högre grad av upplevd trygghet och fler ögon på platsen.

Vilken upplåtelseform eller boendeform som de planerade bostäderna ska ha regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen innebär inget hinder för en blandning av hyresrätter och bostadsrätter.

Tillgänglighet och universell utformning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Omsorgsnämnden och **Äldrenämnden** har lämnat snarlika yttranden, och ser ett behov av att konsekvent och genomgående tillämpa begreppet och principen om universell utformning, såväl i plandokumentet samt som styrande utgångspunkt för miljöns utformning inom detaljplaneområdet. Det ska bli rätt från första början i utformningen. På så sätt kan principen om universell utformning bidra till förbättrad effektivitet genom att undvika dyra särlösningar som kommer till i efterhand. Vad gäller generell inriktning för utomhusmiljöers och byggnaders utformning bör begreppet och konceptet universell utformning användas explicit för att främja miljöer som är tillgängliga på ett proaktivt och inkluderande sätt. Detta är i linje med Boverkets kunskapsbank (Funktionshinderpolitik och centrala begrepp - PBL kunskapsbanken - Boverket), samt kommunens program och handlingsplaner för äldrevänlig kommun och full delaktighet personer med funktionsnedsättning.

Omsorgsnämnden hänvisar till att i den nyligen reviderade handlingsplanen innefattar exempelvis åtgärd 4.2. en ambition om att förtydliga och tillämpa principen om universell utformning. Omsorgsnämnden ser positivt på att såväl barnperspektivet som tillgänglighetsperspektivet berörs under ett särskilt avsnitt i handlingen inom ramen för det större avsnittet om sociala frågor. Omsorgsnämnden ser därtill positivt

på att detaljplanen har med i beräkningen att det ska finnas en tillgänglig entré till Storrötagården, då det ger möjlighet för nämndens målgrupp att kunna ta del av Storrötagården på samma villkor som alla andra.

Äldrenämnden ser positivt på att äldreperspektivet berörs under ett särskilt avsnitt i handlingen, inom ramen för det större avsnittet om sociala frågor. Nämnden anser att detta avsnitt är väl formulerat med fokus på boendefrågan, men något kortfattat. Nämnden vill därför framhålla att innehållet i det större avsnittet om sociala frågor, innefattande barnperspektivet och tillgänglighetsperspektivet, även har stor betydelse för målgruppen äldre.

Funktionsrätt skriver att det är positivt att behovet av bredare gång- och cykelstråk har identifierats. Funktionsrätt anser dock att gång- och cykelbanor bör separeras med fysiska barriärer, inte enbart med målad markering, för att säkerställa säkerhet och tillgänglighet för personer med syn- eller hörselnedsättning, psykiska funktionsnedsättningar och rörelsehinder. Funktionsrätt rekommenderar att detta uttrycks tydligt i planbeskrivningen, för att skapa trygghet och tillgänglighet för alla.

Vidare anser Funktionsrätt att allergiframkallande växter som björk och al bör undvikas, i stället bör lågallergena arter prioriteras. Detta eftersom det är avgörande för att skapa en hälsosam och inkluderande miljö för personer med astma och pollenallergier och därför något som bör poängteras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar omsorgsnämndens och äldrenämndens synpunkter. Detaljplanen innebär inte något hinder för en tillämpning av universell utformning.

Detaljplanen reglerar inte hur allmänna platser ska utformas. Hur de allmänna platserna ska utformas beslutas i samband med efterföljande projektering och genomförande. Parallellt med planläggningen pågår ett anläggningsprojekt i vilket de allmänna platsernas utformning utreds, synpunkter om de allmänna platsernas utformning vidarebefordras och hanteras i det arbetet. Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer som syftar till att visa exempel på hur det skulle kunna se ut. Utformning av gång- och cykelvägar ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok.

Det mest lämpliga sättet att reglera vegetation är inte i detaljplanen eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen menar därför att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera, frågan hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren.

Offentlig och kommersiell service

Yttranden från remissinstanser och medborgare

26 **privatpersoner** tar upp frågor om service i sina yttranden. Cirka 10 privatpersoner skriver om att det är viktigt att offentlig service finns i centrum. Vårdcentral, apotek, folktandvård och bibliotek nämns. Två privatpersoner tar upp risken att verksamheter flyttar till industriområdet där det finns plats för parkeringar. Två privatpersoner önskar att det byggs bostäder för äldre. Två personer skriver att det kan bli svårt för butiker att etablera sig. Tre privatpersoner önskar en simhall. Tre personer ser gärna café i centrum, en av dem ser det gärna i en upprustad Storrötagård. En privatperson ser gärna en restaurang eller café i den befintliga parkmiljön och Storrötagården.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter i hela planområdet, men att bygga lokaler är endast tvingande i vissa delar. Markanvändningen centrumverksamhet innebär verksamheter som förväntas ligga centralt och som ska vara lätta att nå. Till exempel butiker, samlingslokaler, vårdcentral, caféer och restauranger.

I detaljplanen regleras inte målgruppen för de nya bostäderna men detaljplanen innebär inte något hinder för bostäder avsedda för äldre.

En ny simhall ingår inte i planuppdraget för Störvreta centrum.

Mark och vatten

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen framför att det av planbeskrivningen framgår att kommunen bedömer att den planerade markanvändningen inte kommer att innebära några större risker för påverkan på grundvattnet jämfört med nuläget. I PM Geoteknik föreslås dock grundläggning på naturligt lagrad moränjord efter utgrävning av lera och planen tillåter även anläggande av källare. Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna en beskrivning av risken för påverkan på grundvattnet om skyddande jordlager tas bort i enlighet med förslag till grundläggning i PM Geoteknik. Eventuella åtgärder som kan vidtas för att motverka risk för påverkan ska också beskrivas.

Till granskningsskedet anser länsstyrelsen att planen ska kompletteras med en beskrivning av risk för påverkan på grundvattnet samt eventuella åtgärder som behövs för att minska påverkan. Eventuella skyddsåtgärder som behövs ska säkerställas med bestämmelser i plankartan där så är möjligt.

Länsstyrelsen skriver att hela planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, och att det enligt riskbedömningen för Uppsala- och Vattholmaåsarna till större delen utgörs av mark med måttlig känslighet, men hög känslighet förekommer. Vidare framhåller länsstyrelsen att den miljötekniska markundersökning som gjorts visar på föroreningar under nivån för känslig markanvändning, vilket är lämpligt för stadigvarande vistelse såsom bostäder, men att det dock förekommer en del föroreningar (petroleumkolväten) över nivåerna för mindre känslig markanvändning och farligt avfall inom planområdet. Dessa föroreningar behöver avgränsas inför sanering innan bostadsbyggandet, och eventuella massor behöver provtas för korrekt hantering. Då planområdet delvis befinner sig inom områden med hög känslighet behöver skydds- och försiktighetsåtgärder vidtas vid exploateringen för att minska risken för spridning till grundvatten.

Enligt kommunens redovisning har ovanstående fångats upp, så Länsstyrelsen har inget att erinra vad gäller förorenad mark. Länsstyrelsen vill dock understryka att skydds- och försiktighetsåtgärder inom planområdet är en förutsättning för att inte riskera grundvattnet inom området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) bedömer utifrån uppgifterna som presenterats i planförslaget att det föreligger ett åtgärdsbehov med anledning av de föroreningar som påträffats. En administrativ bestämmelse bör skapas i planen som kräver att markens lämplighet för dess ändamål bör vara säker att det enligt den översiktliga miljötekniska undersökningen som genomfördes under planarbetet hittades halter av petroleumkolväten över riktvärden för mindre känslig markanvändning och farligt avfall. Grundvattenanalysen i samma punkt visade på halter av alifater som överstiger

rekommendation får ångar i byggnader och rekommendation för bevattning. Även andra petroleumkolväten har detekterats. Miljöförvaltningen har hittills inte fått någon separat underrättelse om att förorenad mark har påträffats. Nämnden vill därför påminna om den lagstadgade underrättelseskyldigheten enligt 10 kapitlet miljöbalken som innebär att det genast ska göras en anmälan till miljöförvaltningen när en förorening påträffats.

MHN bedömer att detaljplanen är möjlig att genomföra utan att medföra negativ påverkan på den grundvattenresursen Uppsala- och Vattholmaåsarna förutsatt att de skyddsåtgärder som föreslås i planen vidtas. Även gällande föreskrifter för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde ska följas. Om källare planeras i kvarter fyra anser MHN att kompletterande undersökningar krävs för att säkerställa att tillräckligt avstånd till grundvattenytan uppnås enligt rådande Skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. MHN framhåller även att det i planen inte är tydligt om planerande markarbeten inklusive anläggning av källare riskerar att öka områdets känslighet för grundvattnet enligt kommunens riskanalys (Måsen). Vid en eventuell ökning av känsligheten ska riskminimerande åtgärder, enligt kommunens riskanalys (Måsen), vidtas.

MHN anser att rekommendationerna i dagvattenutredningen ska följas och att behövliga åtgärder för fördröjning och rening vidtas.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) framhåller att det föreligger en risk att det skyddande jordlagret grävs bort vid byggnation, vilket kan komma att ändra grundvattnets känslighet från måttlig till hög. Släck- och dagvattenhanteringen ska i förekommande fall utgå från hög känslighet, vilket innebär att dagvattenutredningen behöver revideras. UVAB påtalar även att pålning inte får ske genom förorenad mark.

UVAB påtalar att det i detaljplanen behöver framgå att planerad exploatering inte innebär en ökad risk för skada på upp- eller nedströms liggande fastigheter. UVAB anser att detta inte är säkerställt med föreslagen skyfallshantering, i dagvattenutredningen behöver det finnas en tydlig beskrivning och ett resonemang kring hur det dagvatten som i dagsläget ansamlas i lågpunkter ska tas om hand på ett säkert sätt. Detta eftersom lågpunkterna kommer att fyllas igen vid kommande exploatering, frågan påverkar särskilt kvarter ett där bebyggelse planeras i en lågpunkt, vilket även skulle resultera i att ett befintligt rinnstråk skärs av.

UVAB framhåller att samtliga dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen är placerade på kvartersmark, vilket innebär att det inte går att säkerställa att dessa faktiskt kommer att genomföras. Möjligheterna att säkerställa att anläggningar genomförs, att genomsläppligheten bibehålls på lämpliga ytor samt möjligheterna till utökad dagvattenrening inom allmän platsmark behöver ses över.

UVAB påtalar att dagvattenutredningen saknar flera av de punkter som den behöver innehålla enligt UVAB:s checklista för dagvattenutredningar och bör kompletteras därefter. Det saknas bland annat en helhetsbild över hur dagvattenhanteringen planeras samt en beskrivning av dagvattenanläggningarnas dimensionering och ytanspråk.

UVAB framhåller att detaljplanens genomförande kommer att innebära att andelen hårdgjord yta ökar då befintlig parkmark bebyggs eller hårdgörs. För att kompensera för detta behöver detaljplanen enligt UVAB kompletteras med planbestämmelser som säkerställer genomsläppligheten. De genomsläppliga ytorna behöver utformas i enlighet med föreslagna riskreducerande åtgärder för måttlig respektive hög känslighet för grundvattnet.

UVAB ser gärna att man i samband med breddning av gatan planerar för fördröjning och rening av vägdagvattnet inom allmän plats. UVAB framhåller även att föreslagna dagvattenanläggningar behöver anpassas utifrån den dagvattensservis tillhörande Storrreta 46:21 som behöver flyttas enligt nuvarande förslag.

Två **privatpersoner** skriver i sina yttranden att det saknas en beskrivning av åtgärder som ska vidtas för att förhindra avvattnings norrut mot fastigheterna Storrreta 3:96 och Storrreta 3:69. De framhåller att en upphöjd gård inte är lämplig intill befintlig bebyggelse. Samma privatpersoner menar att det bör göras mätningar av grundvattennivåer på fastigheten Storrreta 4:50 eftersom det av planhandlingarna framgår att grundvattennivåerna ligger cirka fem meter under marken inom planområdet.

En privatperson påtalar att fler hårdgjorda ytor utgör större risk för översvämningar. En annan påtalar att det är bra med rening och fördröjning av dagvatten samt att det är viktigt att tillgodose behovet av fördröjningar av dagvatten och klimateffekter i form av växtbäddar och magasin under mark. Personen anser även att förslagen till åtgärder kopplat till skyfall är bra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens, miljö- och hälsoskyddsnämndens Uppsala Vatten och Avfall AB:s synpunkter. Dagvattenutredningen har kompletterats och utgår från att marken har hög känslighet. Beskrivningen av risk för påverkan på grundvatten i planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningar inom kvarter 2 har åtgärdats. Identifierade markföroreningar har anmälts till miljöförvaltningen.

Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om att källare inte tillåts inom kvarter 4.

Ansvaret för hantering av dagvatten inom den egna fastigheter vilar på den enskilda fastighetsägaren. I dagvattenutredningen förslås åtgärder som ska hindra avrinning av dagvatten mot fastigheterna Storrreta 3:69 och Storrreta 3:96.

Inom ramen för arbetet med detaljplanen har det skett mätningar av grundvattnet. Den mätpunkt som ligger närmast Storrreta 4:50 har varit placerad med ett fyra meters djup och inte kommit i kontakt med grundvattnet. Grundvattennivån på platsen bedöms därför ligga djupare än fyra meter under marken. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ytterligare mätningar av grundvattnet är nödvändigt i detta skede. Vid den kommande detaljprojekteringen kan det vara aktuellt med ytterligare grundvattennivåmätningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den upphöjda bostadsgården i kvarter två inte innebär en betydande olägenhet för närliggande fastigheter.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Räddningsnämnden (Brandförsvaret) framför att tillgång till brandvatten i området är begränsat (det vill säga det vatten som brandförsvaret använder för att släcka bränder och som till största del tas från brandposter i det kommunala vattennätet). I

planbeskrivningen framgår att brandvattentillgången och behovet av fler brandposter ska utredas inför granskning. Brandförsvaret vill skicka med att det är viktigt att detta säkerställs för att kunna bedöma lämpligheten för ändamålet att exploatera med denna typ av byggnader, enligt PBL 2 kap 6 §.

Mellan brandpost och uppställningsplats för fordon ska avstånd uppgå till maximalt 75 meter och mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt ska det vara maximalt 50 meter.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) anser att delar av kvartersmarken i kvarter tre och kvarter fyra bör kompletteras med bestämmelsen *u – underjordiska ledningar* för att reservera utrymme för befintliga allmänna VA-ledningar. Ledningarna behöver ett åtta meter brett utrymme, det vill säga fyra meter på var sida om ledningspaketets centrum. Inom området där det behöver schaktas för allmänna VA-ledningar behöver eventuella markföroreningar saneras.

UVAB meddelar de enbart ser ett behov av att flytta servisledningar tillhörande Storrreta 46:21 som korsar Storrreta 47:1>9. Att flytta ledningar innebär en kostnad för ombyggnad av fastigheternas interna VA-installationer för att ansluta till nya förbindelsepunkter. UVAB påtalar att det måste utredas om en flytt av förbindelsepunkterna är tekniskt genomförbart utan att det medför en försämrad lösning för Storrreta 46:21. Ett avtal som reglerar genomförande och kostnader för detta behöver tecknas mellan fastighetsägaren (i dagsläget Uppsala kommun) och UVAB. UVAB menar att hanteringen av servisledningar och eventuella flyttade förbindelsepunkter behöver vara lösta innan detaljplanen kan genomföras. Innan en ny lösning finns på plats måste befintliga servisledningar finnas tillgängliga för drift och underhåll.

UVAB ser med nuvarande förutsättningar inte något behov av övriga om- och nyanläggningar av VA-ledningar. Skulle ett sådant behov identifieras under förprojekteringen av allmän plats behöver UVAB involveras i arbetet och ett separat avtal tecknas mellan kommunen och UVAB om fakturering av kostnaderna för förprojekteringen. UVAB vill upplysa om att vid flytt av allmänna VA-ledningar i kommunägd mark så gäller markavtalet.

UVAB påtalar att den enligt planbeskrivningen finns markföroreningar inom Storrreta 3:80, och att innan schaktningsarbeten för allmänna VA-ledningar kan påbörjas måste eventuella markföroreningar behandlas.

UVAB vill upplysa om att sprinkler med direktuttag från dricksvattennätet inte är tillåtet. Enbart sprinkler kopplad till egen reservoar får anläggas. Med nuvarande förutsättningar ser UVAB inte något behov av att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar (så som det står i planbeskrivningen) då det planeras för kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. För befintliga VA-ledningar utanför allmän platsmark finns redan andra överenskommelser om markåtkomst.

UVAB meddelar att det är viktigt att den vändyta som planeras längs med Jan Eriks väg inte kombineras med parkering och att den skyltas som vändzon. Längs med huvudgata ska avfallsfordon angöra via lastfickor, det är viktigt att lastfickorna inte kombineras med parkering och att de skyltas som lastzoner. Avfallsfordon angör Fridhemsskolan samt fastigheterna Storrreta 4:50 och Storrreta 4:68 via kvarter fyra i planområdet, det är därför viktigt att säkerställa framkomligheten genom en körspårsanalys längs med sträckan.

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Telia Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplanområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbetet påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den park som initierar åtgärden även bekostar den.

GlobalConnect AB är intresserade av att medverka vid kommande samförläggning för fiberanslutning av området.

Vattenfall Värme meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet, anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. *Vattenfall Värme* påtalar även att befintliga värmeledningar måste hållas tillgängliga samt att utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätter i gång. *Vattenfall Värme* framhåller även att eventuell flyttning/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av den som initierar ändringen. De önskar även att bli kontaktade i god tid, särskilt om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Vattenfall Eldistribution meddelar att de har elnätanläggningar inom området och i inom närområdet för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 4 kV markkabel samt 0,4 kV kabelskåp. Vidare framför Vattenfall Eldistribution att de redovisade E-områdena i plankartan är okej men att plankartan behöver kompletteras med ett U-område. U-området behöver vara två meter om vardera sida om det inmätta stråket.

Vattenfall meddelar även att eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av dem själva, men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga vid Vattenfalls ledningar, glöm inte att beställa bevakning. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandetiden. Ingen anläggning, exempelvis en byggnad, får uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

En **privatperson** påtalar att det är en mycket bra idé att blanda i biokol i grundläggningen av anläggningar. Personen framhåller även att genom förtätning nyttja befintliga tekniska system och tidigare investeringar är positivt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att skapa förutsättningar för räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i dialog med räddningstjänsten.

Plankartan har kompletterats med de markreservat för allmännyttan underjordiska ledningar (u-områden) som efterfrågas av Uppsala Vatten och Avfall AB och Vattenfall Eldistribution. Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningar inom kvarter 2 har åtgärdats.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för risken att planerade bostäder utsätts för vibrationer över godtagbar komfortnivå och eventuell utföra en vibrationsutredning inför nästa del av planprocessen. Detta eftersom större delen av marken inom planområdet utgörs av glacial lera och planen medger att bostäder placeras inom 100 meter från järnvägen. Till granskningsskedet anser länsstyrelsen att kommunen ska visa att riktvärde för komfortvibrationer enligt Trafikverkets riktlinje avseende buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg (TDOK 2014:1021) kan innehållas för planerad bostadsbebyggelse. Eventuella skyddsåtgärder som behövs ska säkerställas med bestämmelser i plankartan där så är möjligt.

Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) önskar att avsnittet om folkhälsa utvecklas ytterligare med resonemang över huruvida planerad exploatering bidrar till och stärker folkhälsan utifrån möjlighet till fysisk aktivitet och rörelse. IFN framhåller att närhet och god tillgång till idrottsanläggningar och aktivitetsmiljöer påverkar människors rörelse- och motionsvanor, både hos vuxna och barn. Fler anläggningar och platser för aktivitet bidrar till ökad fysisk aktivitet bland kommunens invånare. Exempel på sådana platser kan vara idrottsplatser, bostadsgårdar, lekplatser och skolgårdar, samt gång- och cykelvägar. I Storvreta finns flera idrottsanläggningar och lokaler, Skogsvallens IP (med fotbollsplaner och skidspår), idrottshallar, konstgräsplan och elljusspår i planområdets närhet. Det kan således vara fördelaktigt att belysa dessa kvaliteter och beskriva hur förutsättningarna ser ut att nå anläggningarna. Tillgängliga och väl utformade utemiljöer och aktivitetsytor är en förutsättning för god folkhälsa. Brist på friytor för kommunens invånare innebär färre utemiljöer och aktivitetsytor vilket i sin tur leder till försämrade möjligheter till rörelse och fysisk aktivitet. I samrådsförslaget benämns bostadsgårdarnas utformning vilket nämnden ser är positivt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att förslaget bör omarbetas för att skapa mer solbelysta bostadsgårdar. Den solljusstudie som har genomförts för planen visar att bostadsgårdarna som planeras norr om Ärentunavägen skuggas av den egna bebyggelsen under stora delar av dygnet. MHN påtalar även att den höga och täta bebyggelsen kan innebära svårigheter att uppfylla Boverkets byggregler gällande dagsljuskrav för bostäder. Om det nuvarande förslaget kvarstår föreslår nämnden att en dagsljusutredning genomförs för att säkerställa att bostäderna längs Ärentunavägen uppfyller dessa krav.

Funktionsrätt framhåller att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasader mot Ärentunavägen uppgår till 60 dBA, vilket är i linje med riktvärdena för bostadsfasader. Funktionsrätt påtalar dock att riktvärdena för uteplatser överskrids vid flera byggnader och betonar vikten av att Naturvårdsverkets riktlinjer följs för att säkerställa en tyst och hälsosam miljö. Funktionsrätt rekommenderar att bullerdämpande åtgärder, såsom skärmar, prioriteras där riktvärdena riskerar att överskridas.

En **privatperson** påtalar att det är bra att markföroreningar ska hanteras innan bostäderna byggs. En annan fråga gäller hur brandskyddet ska klaras och påtalar att dagens deltidsbrandstation inte har någon stegbil. En privatperson påtalar att fler bostäder innebär mer trafik, vilket innebär sämre luftkvalitet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En vibrationsutredning (ACAD, 2025) har tagits fram mellan samråd och granskning. Utredningen visar att de uppmätta nivåerna inom kvarter 4 klarar gällande riktlinjer för kännbara vibrationer med god marginal.

Avsnittet *Planens konsekvenser, Sociala aspekter* har kompletterats avseende den påverkan på folkhälsan som ett genomförande av detaljplanen har.

Planförslaget har bearbetats efter samrådet genom att högsta tillåtna nockhöjd har sänkts i flera delar av planområdet. Det förbättrar möjligheterna att uppfylla Boverkets byggregler gällande dagsljuskrav för bostäder.

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram som bekräftar att detaljplanens utformning klarar de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), vilket är den lagstiftning kommunen har att förhålla sig till vid planläggning av nya bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att frågan om trafikbuller är utredd och att det inte är aktuellt att göra några ändringar i detaljplanen med hänvisning till bullersituationen.

I planbeskrivningen redogörs frågan om släckning och utrymning vid brand i avsnittet *Brand*. Nya byggnader ska ha ett byggnadstekniskt brandskydd som uppfyller Boverkets byggregler. Dimensionering av brandskydd projekteras och kontrolleras inför tekniskt samråd.

Detaljplanen 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.

Klimatförändringar och klimatanpassning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Det kan exempelvis vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimativänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Hyresgästföreningen, Uppsala-Knivsta anser att Uppsala kommun, i de fall det är möjligt att påverka byggprocessen, ska främja tanken på hållbart byggande ur miljö- och energieffektivitetssynpunkt, inte minst genom val av byggmaterial.

En **privatperson** påtar att det är av yttersta vikt att målen för utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar nås samt det är bra att detaljplanen möjliggör trästomme. Personen påtar även att framtidens varmare klimat krävas att mängden träd ökar samt att det är dåligt att fossilfritt Uppsala 2030 fallit bort. Privatpersonen framhåller att det är viktigt att den efterföljande projekteringen säkerställer gröna ytor i gator och på torg som blir kolsänkor som förbättrar mikroklimatet säkerställs i efterföljande projektering.

En privatperson påtar att de träd och grönområden som föreslås tas bort, framför allt större äldre träd, spelar roll för koldioxiden i luften, lokal temperatur och trivsel.

Personen anser även att planen bör innehålla åtgärder för att säkerställa fossilfrihet vid byggnation och transporter i området.

En annan skriver att det för klimat och ekologisk hållbarhet är viktigt att förslaget innehåller träd och grönområdet. I förslaget ser grönområdena små ut.

En privatperson framför att det inte är miljövänligt att riva välfungerande byggnader och infrastruktur för att bygga nytt, befintliga lokaler kan med fördel renoveras och anpassas.

Två privatpersoner anser att det bör förtydligas varför parkytan minskas och vilka konsekvenser den minskade parkytan medför, trots klimatkrav på träd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala kommun arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan, bland annat genom att göra det möjligt att bygga i centrala lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar, service samt kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör ett tillskott av bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge av Storstora.

Genom att möjliggöra både bostäder och verksamhetslokaler inom området kan behovet av längre transporter för vardagliga ärenden minska för de som bor inom eller nära planområdet. Planförslaget möjliggör breddade gång- och cykelstråk, vilket kan göra det enklare för fler att välja att gå eller cykla inom tätorten, vilket i sin tur bidrar till minskade utsläpp.

Detaljplanen innebär dock att flera grönytor kan hårdgöras och bebyggas, vilket påverkar klimatet bland annat då det medför utsläpp av växthusgaser. Detaljplanens genomförande innebär att träd behöver tas ner, men det finns också möjlighet att spara träd som kan bli en del av den omvandlade centrummiljön. Ambitionen är att spara så många träd som möjligt, både på allmänna platser och inom kvarteren. Dessutom kommer nya träd och annan växtlighet att planteras. I den efterföljande projekteringen av allmänna platser är det viktigt att säkerställa gröna ytor i gatumiljöer och på torg, vilket kan bidra till ett förbättrat mikroklimat.

Ur ett klimatperspektiv bör rivning av byggnader undvikas då det innebär ett utsläpp. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter dock att byggnaden i kvarter 2 rivs. Även uppförande och drift av nya byggnader innebär en klimatpåverkan, det är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid genomförandet av en detaljplan. Möjligheten att styra material och tekniska lösningar är begränsad i planskedet, men det å andra sidan inte något hinder för exploatören att till exempel välja energi från förnyelsebara källor eller att använda giftfria och klimatvänliga material. Frågor om val av specifika material och verksamheternas energiförsörjning hanteras av exploatören. Detaljplanens höjdbestämmelser är beräknade utifrån att byggnaderna uppförs med trästomme, som är bättre ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konventionella bjälklag.

Genomförandefrågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) påtalar att frågan om angöring (och eventuellt parkeringsbehov) i planförslaget avses lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning sker prövning vid lantmäteriförrättning hos

lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare vars fastighet har behov av del i anläggningen. Illustrationer i planbeskrivningen är inte bindande utan prövning sker utifrån yrkande och behöver uppfylla villkoren i ramverken, inrättande får inte ske i strid med detaljplanen.

I och med att planförslaget syftar till att ändra befintliga väganläggningar anser *KLM* att det av planbeskrivningen bör framkomma att kostnaderna för den nya anläggningen, kostnaderna för lantmåteriförrättningen samt eventuella ersättningar fastighetsägarna emellan för ianspråktagen mark på annans fastighet kan komma att fördelas på de fastigheter som har behov av del i anläggningen alternativt nytta av servitut i ny sträckning. *KLM* bedömer att planbeskrivningen inte uppfyller kraven enligt 4 kapitlet 33 § första stycket 3 och tredje stycket och att frågorna bör ses över i det fortsatta arbetet.

KLM konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå. *KLM* menar att redovisning av detta kan förbättras och vara mer konkret kring vilka kostnader som exploatören åtar sig att betala och hur ansvarsfördelningen ska se ut när det finns flera exploatörer.

KLM påtalar även att det saknas en redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. *KLM* bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckliga och behöver därför kompletteras.

7 privatpersoner har lämnat synpunkter gällande detaljplanens genomförande. Två privatpersoner vill att planen genomförs fort med en kort genomförandtid, bland annat för att minska störningar för omgivande fastigheter och verksamheter. Två privatpersoner instämmer i att servitutet 03-ÄRE-321.0 kan lösas genom justering eller ny gemensamhetsanläggning och framför att det är otillbörligt att deras fastigheter belastas ekonomiskt för att tillgodose andra fastigheters behov. En privatperson framhåller vikten av att föreningarna i kvarter ett och två åtgärdas och kontrolleras av en oberoende part.

En privatperson framför att det är bra att Coop får en provisorisk butik under byggtiden och en annan frågar vad som kommer att hända med Coop, Vretens pizzeria och Fridhemsskolan under byggtiden. En privatperson anser att det behöver tas ett helhetsgrepp om trafik och vilka vägar som bilar kan ta under byggtiden. Personen saknar en diskussion om omledning av trafik, hur trafikflöden ska underlättas och trafiksäkerhet under byggtiden. Personen påtalar att det finns risk för extra belastning på smågator i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar den kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter. I plankartan säkerställs möjligheten att ordna en gemensamhetsanläggning inom fastigheten Storvreta 3:87.

Kostnaderna för den nya trafiklösningen inom fastigheten Storvreta 3:87 kan komma att fördelas på de fastigheter som har ett behov av att ingå i en gemensamhetsanläggning alternativt nytta av ett servitut i ny sträckning. Eftersom trafiklösningen planeras på kvartersmark så hanteras inte ersättningsfrågan i detaljplanen. Frågan hanteras mellan berörda fastighetsägare och lantmäteriet.

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft. En detaljplans genomförandetid får inte vara kortare än fem år. Genomförandetiden är den tidsperiod inom vilken en detaljplan är *tänkt* att genomföras, men 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.

Markföreningarna inom planområdet har utretts av Tyréns. Tyréns utredning är beställd av Genova och Botrygg men har granskats av Uppsala kommun. Miljöförvaltningen är tillsammans med länsstyrelsen tillsynsmyndighet över förorenade områden och efterbehandling av förorenad mark ska anmälas till miljöförvaltningen.

Omledning av trafik under byggtid är en viktig fråga, både av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl. Frågan regleras dock inte av detaljplanen, utan den kommer hanteras i kommande skeden.

Planprocess och dialog

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Omsorgsnämnden och **Äldrenämnden** skriver att resonemangen om arkitektur och gestaltning i planförslaget i högre grad behöver lyfta behovet av tidiga och fortsatta medborgardialoger om sådant som volymer, täthet och närhet till grönska. Detta i linje med uppdrag 19 i Mål och budget 2025. Äldrenämnden hänvisar också till de många negativa kommentarer om arkitektur och gestaltning i Uppsala under senare år som konstaterats i bland annat enkätundersökning om äldre boendepreferenser samt medskick från Uppsala Pensionärsorganisationers Samarbetsråd.

Omsorgsnämnden hänvisar vidare till *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*, då programmet ska användas i arbetet med att förbättra och utveckla tillgänglighet och delaktighet i kommunen för ökad trygghet, delaktighet och självständighet. I den nyligen reviderade handlingsplanen till programmet är särskilt åtgärd 4.1 aktuell i detta hänseende.

Storvreta Ärentuna Kultur och Hembygdsförening framhåller att det var synd att den ena byggaktören inte deltog på samrådsmötet för att svara på frågor om den planerade exploateringen.

26 privatpersoner skriver om dialoger som förts kring planprocessen och tidigare dialoger med bäring på utveckling av Storvreta centrum. De flesta av dessa är kritiska och menar att deras och/eller andras åsikter inte påverkat planförslaget. Tio privatpersoner framför kritik mot tidigare dialoger och fem av dessa framför på olika sätt kritik mot utformningen av tidigare enkät och/eller omröstning. Två privatpersoner framför att det inte var bra att hålla samrådsmötet klockan 10–12 en vardag och en privatperson att informationen varit dålig på internet. En privatperson föreslår att det genomförs en tävling och en annan privatperson ser fram mot fortsatta diskussioner om att borttagandet av grönytor innebär ökad risk för översvämning i två viadukter. En privatperson anser att kommunen ska redovisa hur medborgarnas åsikter påverkat planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Processen för en detaljplans framtagande beskrivs i plan- och bygglagen (PBL). Planprocessen syftar bland annat till att ge berörda insyn, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. I planprocessen, och i övrig stadsplanering, sker alltid avvägningar mellan olika intressen, både allmänna och enskilda. Bostadsförsörjningen är ett exempel på ett viktigt allmänt intresse. I

yttranden från olika myndigheter, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare och privatpersoner framförs andra intressen, allmänna som enskilda. De synpunkter som kommer in under en planprocess varierar generellt, och ofta brukar synpunkter gå emot varandra. Det innebär ofta att alla inte kan få alla sina synpunkter tillgodosedda. Men alla inlämnade synpunkter, från både allmänhet och remissinstanser, hanteras och vägs in i de bedömningar och avvägningar som görs.

I arbetet med utvecklingen av Storstora centrum har engagemanget varit stort, både det i tidigare planarbetet som påbörjades 2013, när centrum ägdes av ett kommunalt bolag, och under den tidiga dialog som genomfördes av nya fastighetsägare inför det nuvarande planarbetet. Under samrådet har många synpunkter lämnats in och hur synpunkterna har tagits om hand och hur planförslaget har bearbetats presenteras i samrådsredogörelsen (det vill säga detta dokument) i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning.

Under samrådstiden genomfördes ett informationsmöte kvällstid och en frågestund på dagtid med syftet att ge närboende och andra intresserade möjligheter att träffa representanter från kommunen och ställa frågor. Tillfället som hölls på biblioteket under dagtid var tänkt att utgöra ett komplement till det informationsmöte som hölls kvällstid.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar omsorgsnämndens och äldre- och barnnämndens synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Storstora Ärentuna Kultur och Hembygdsförenings yttrande. Samtliga aktörer var inbjudna att närvara.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna och har inget att erinra.

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) framhåller att ett antal fastighetsgränser som sammanfaller med planområdets avgränsning samt inom planområdet har konstaterats osäkra. Det finns pågående lantmäteriförrättningar för att klargöra gränsernas läge. KLM ser att avstämning avseende pågående process bör ske med Lantmäterimyndigheten innan planens antagande.

KLM påtalar att en del av den gällande detaljplanen, detaljplan för Storstora centrum vårdcentralen (aktnummer: 0380-P91/40), lämnats utanför planområdet.

Swedavia meddelar att nuvarande planförslag inte bedöms innebära någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda flygplats. Swedavia har inte övriga synpunkter och därmed inget att erinra i detta samråd.

Region Uppsala påtalar att det på sida 12 i planbeskrivningen står att folktandvården bedriver verksamhet i före detta kommundelskontoret, men kommundelskontoret nyttjas tillfälligt av vårdcentralens verksamheter. Region Uppsala anser att detta bör förtydligas.

Region Uppsala framför även att det på sida 24 i planbeskrivningen hänvisas till regionens upphandling i liknande lägen avseende behov av parkeringsplatser. Enligt Region Uppsala kan detta ge en missvisande bild avseende regionens intentioner och hämma konkurrensen i framtiden.

Arbetsmarknadsnämnden ser gärna att det, i den mån det är möjligt, ställs krav på exploatörer eller byggherrar att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställningar till målgrupper som behöver stärka sin position på arbetsmarknaden i samband med utvecklingen av området. Nämnden önskar också att arbetslösa personer i behov av ekonomiskt bistånd i första hand tilldelas sådana platser.

PostNord som har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten skriver att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

20 **privatpersoner** har lämnat in synpunkter som rör frågeställningar som inte detaljplanen reglerar och som inte sorterats in under rubriken *Att utveckla Storstora och dess centrum*. Flera av yttranden rör kollektivtrafik eller förslag på trafikreglerande åtgärder. Andra saker som tas upp som detaljplanen inte styr handlar om bland annat om snöröjning, önskemål om allaktivitetshus och frågor om vem bostäderna byggs för och varför, och om det finns studier som visar vad som händer med människors hälsa när villaområden på landet förvandlas till tätbebyggt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Trafikverkets, Swedavias och PostNords yttranden.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar kommunala lantmäterimyndighetens yttrande. En fastighetsbestämning har genomförts mellan samråd och granskning (se ärende med diarienummer: C247114). Tidigare osäkra gränser med betydelse för detaljplanen har åtgärdats, och detaljplanens gränser har justerats därefter. En del av detaljplanen för Storstora centrum (0380-P91/40) ingår inte planområdet eftersom fastigheten Storstora 47:79 inte omfattas av planarbetet.

Planbeskrivningen har reviderats utefter Region Uppsalas synpunkter.

I en detaljplan är det inte möjligt att ställa krav på en fastighetsägare eller byggaktör att erbjuda utbildning, praktikplats eller anställning.

I en detaljplan regleras inte kollektivtrafik. Inom och i planområdets närhet finns flera busshållplatser och en järnvägsstation. Inte heller frågan om snöröjning hanteras inom ramen för detaljplanen.

Om ett allaktivitetshus, eller liknande, kommer att realiseras i Storstora centrum beslutas inte i planskedet. Detaljplanen i sig innebär inget hinder för ett allaktivitetshus eftersom detaljplanen möjliggör för markanvändningen "Centrum". Inom användningen Centrum ryms exempelvis handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Vilken upplåtelseform, eller eventuella målgrupper som bostäderna riktas till, regleras inte i detaljplanen. Med användningen "Bostäder" avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår både vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder, som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Det är upp till fastighetsägaren att besluta om vilken typ av bostäder som ska byggas.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef