

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2016-000660Handläggare:  
Sara Jergander 018-727 45 76

# Planbeskrivning Detaljplan för Sävja 8:1

Standardförfarande



Figur 1. Illustration över hur planområdets bebyggelse skulle kunna se ut (HF Agency, 2025)

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

# Innehåll

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Inledning.....                                                | 4  |
| Sammanfattning.....                                           | 4  |
| Vad är en detaljplan? .....                                   | 4  |
| Planprocessen.....                                            | 4  |
| Handlingar .....                                              | 5  |
| Samrådshandlingar .....                                       | 5  |
| Tidigare ställningstaganden .....                             | 6  |
| Översiktsplan .....                                           | 6  |
| Fördjupad översiktsplan .....                                 | 6  |
| Detaljplaner.....                                             | 7  |
| Andra kommunala beslut .....                                  | 7  |
| Planens innehåll.....                                         | 8  |
| Planens syfte .....                                           | 8  |
| Planens huvuddrag.....                                        | 8  |
| Planområdet .....                                             | 8  |
| Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....                | 9  |
| Kulturmiljö .....                                             | 13 |
| Park och natur.....                                           | 14 |
| Trafik och tillgänglighet.....                                | 15 |
| Social hållbarhet .....                                       | 20 |
| Mark och geoteknik .....                                      | 21 |
| Vattenmiljö.....                                              | 22 |
| Hälsa och säkerhet .....                                      | 25 |
| Teknisk försörjning.....                                      | 26 |
| Motiv till detaljplanens regleringar.....                     | 28 |
| Användning av mark och vatten.....                            | 28 |
| Genomförandefrågor.....                                       | 30 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                              | 30 |
| Tekniska frågor .....                                         | 30 |
| Ekonomiska frågor .....                                       | 31 |
| Organisatoriska frågor.....                                   | 31 |
| Planens konsekvenser .....                                    | 33 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....  | 33 |
| Miljökonsekvenser .....                                       | 33 |
| Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....                      | 34 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken ..... | 37 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Översiktsplanen..... | 37 |
| Miljöbalken.....     | 37 |
| Medverkande.....     | 38 |

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av parhus och radhus. Planområdet ligger i anslutning till ett småhusområde och den nya bebyggelsen passar därför bra in i området. Inom planområdet möjliggörs även tillräcklig plats för en gemensam gård med lekplats och korttidsparkering. Den nya bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Eftersom planområdet delvis ligger inom en högkänslig zon för grundvattenpåverkan har planen reglerats på ett sätt som gör att grundvattnet inte riskerar påverkas negativt.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och dess fördjupning för de Sydvästra stadsdelarna. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

## Vad är en detaljplan?

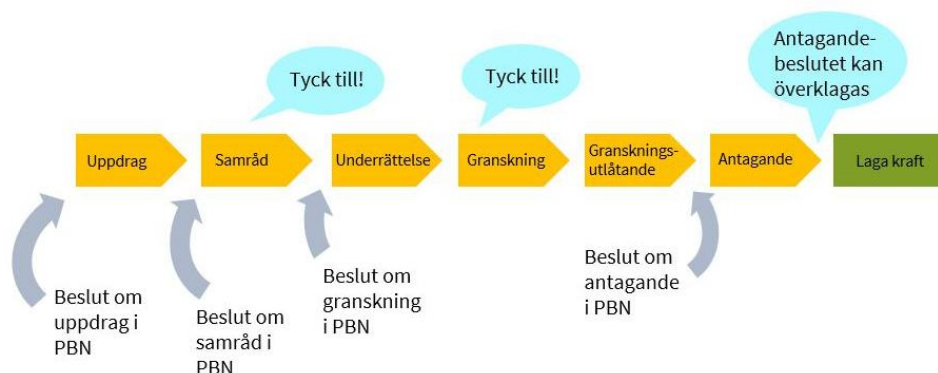
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-02-15. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

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

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
  - Bilaga 1, Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sävja 8:1
- Trafikbulerutredning, Bjerking AB, 2024. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning Sävja 8:1, Bjerking AB, 2024-01-29 rev. 2025-11-18. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
  - Bilaga 1, Ytliga avrinningsområden, lågpunkter och rinnstråk, Bjerking AB, 2024-01-29. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
  - Bilaga 2, Åtgärdsförslag dagvatten, Bjerking AB, 2024-01-29. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
  - Bilaga 3, Ekosystemtjänster i dagvattenhantering, Bjerking AB, 2024-01-29. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Riskbedömning grundvatten, Bjerking AB, 2025-04-22 rev. 2025-09-04. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Trafikutredning Sävja 8:1, Bjerking AB, 2025-09-30. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Projekterings PM: Miljö- och Geoteknik, Bjerking AB, 2025-01-07 rev. 2024-01-30. Beställd av fastighetsägaren, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/savja-81](http://www.uppsala.se/savja-81). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

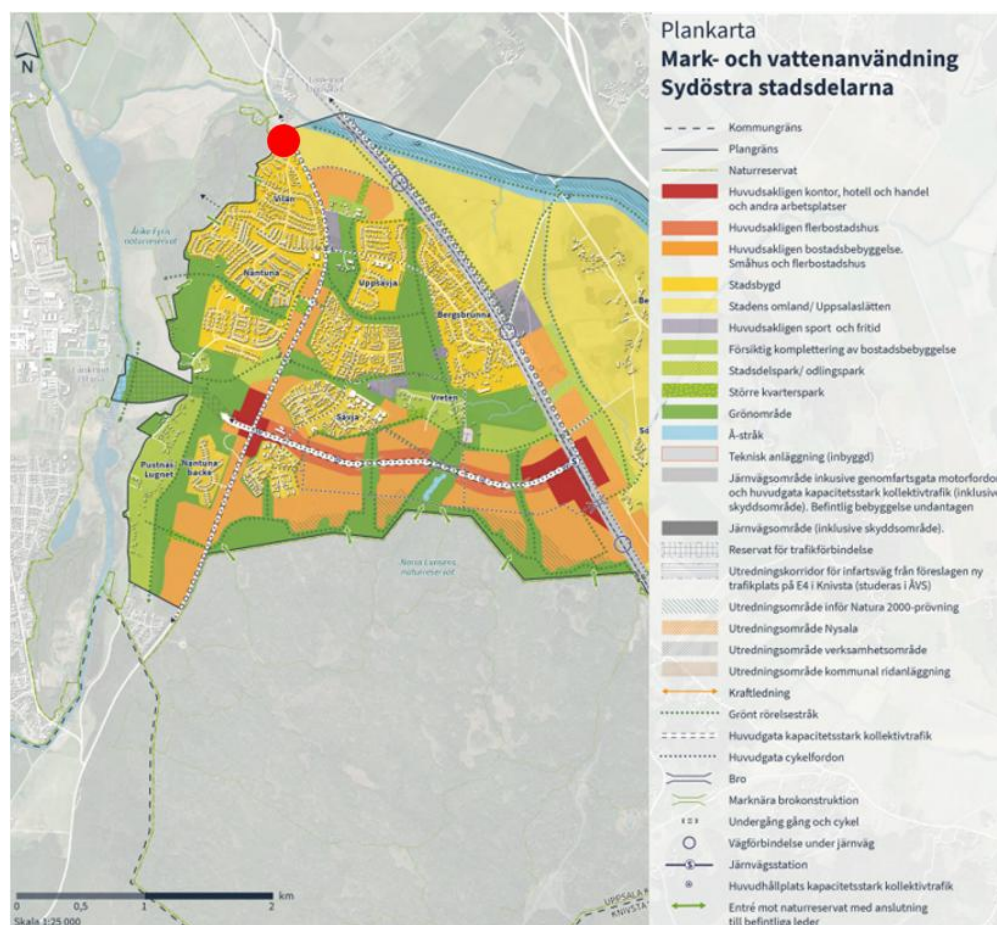
# Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, fastställd 2026, ligger planområdet i anslutning till stadsstråket "Sävjastråket". Stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk som länkar samman stadens olika delar genom exempelvis bebyggelse.

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

## Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna, antagen 2022. De sydöstra stadsdelarna utgör ett av de större utvecklingsområdena i kommunen och ska vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling. Planområdet är utpekad som stadsbygd (se figur 2).



Figur 2. Karta från den fördjupade översiktsplanen för Sydöstra stadsdelarna där planområdet är markerat med en röd prick. Planområdet ligger inom mark som utpekats som stadsbygd.

## **Detaljplaner**

Planområdet är inte detaljplanelagt.

## **Andra kommunala beslut**

Eftersom planområdet ligger inom de sydöstra stadsdelarna omfattas området av fyrspårsavtalet. Fyrspårsavtalet är ett avtal mellan staten, Region Uppsala och Uppsala kommun. Avtalet ska resultera i fler bostäder, nya arbetsplatser och ny kollektivtrafik i södra Uppsala, samt fyra järnvägsspår på sträckan Uppsala-Stockholm. Uppsala kommun ska, för att fullgöra sin del av avtalet, planera för 33 000 bostäder i södra Uppsala fram till år 2050.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av rad- och parhus. Syftet är också att möjliggöra tillräcklig plats för en gemensam gård med lekplats, samt korttidsparkering.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör cirka 36 småhus i form av parhus- och radhusbebyggelse. Detaljplanen möjliggör även en lekplats, en ny kvartersgata med in- och utfart mot Nåntunavägen, samt gång- och/eller cykelkopplingar mot närliggande skogsområde och väg 255. Med hänsyn till områdets kulturmiljöklassning ställs krav på den nya bebyggelsens nockhöjd och fasadfärg.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet är drygt en hektar stort och ligger i den norra utkanten av stadsdelen Vilan, cirka 4 kilometer från Uppsala Resecentrum. Fastigheten är privatägd och avgränsas av skogsområdet Lilla Djurgårdsskogen i väst, väg 255 i öst, Nåntunavägen i söder och åkermark i norr (se figur 3–4).



Figur 3. Kartutklipp som visar detaljplanens läge i staden där planområdet är markerat med en röd prick.



Figur 4. Ortofoto som visar fastighetsgränser i vitt och planområdets ungefärliga avgränsning markerad med en röd linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet gränsar till Lilla Djurgårdsskogen i väst, som ingår i naturreservatet Årike Fyris. I söder finns stadsdelen Vilan som erbjuder butiker och service som förskolor, grundskolor, vårdcentral med mera, samt kommunikation i form av kollektivtrafik och cykelleder. Bebyggelsen i Vilan består främst av villor, men även radhus och kedjehus. Norr om planområdet finns Lilla Djurgården, en gård som är en kommunalt utpekat kulturmiljö.

Planområdet i sig utgörs av jordbruksmark och är en del Uppsalaslätten, det öppna odlingslandskapet som omger östra Uppsala. Genom landskapet, och direkt öster om planområdet, går väg 255.

## Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Planområdet är obebyggt, det består av flack jordbruksmark, och är en del av det öppna odlingslandskapet som omger staden, det vill säga Uppsalaslätten. Fastigheten

avgränsas från det större åkerlandskapet i öst av väg 255. Det närliggande bostadsområdet i söder domineras av småhusbebyggelse.



Figur 5. Bild tagen inom planområdet med vy från Nântunavägen norrut. Gång- och cykelvägen ingår inte i detaljplanen (Uppsala kommun, 2021).



Figur 6. Bild tagen inom planområdet med vy söderut, mot stadsdelen Vilan (Uppsala kommun, 2022).

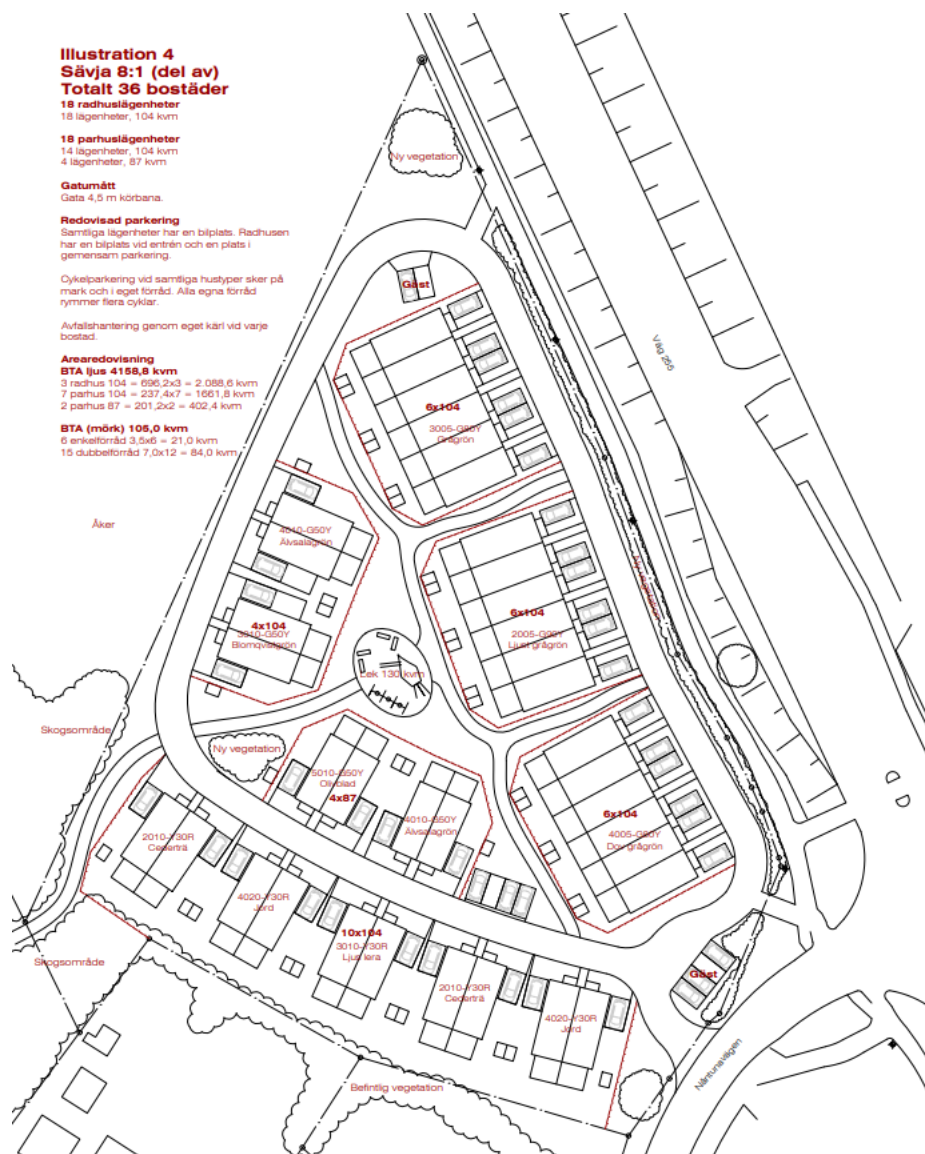


Figur 7. Bild tagen inom planområdet med vy västerut. Nantunavägen ingår inte i planområdet (Uppsala kommun, 2022).

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i form av parhus och radhus. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets känsliga landskapsbild, dess närhet till Lilla Djurgården och dess läge som entré till stadsdelen Vilan. Byggnadernas höjd begränsas därför till motsvarande två våningar utan vind, alternativt en våning med inredd vind. Dess fasader ska målas med slamfärgskulörer och taken ska utformas som sadeltak.

Närmast väg 255 ska radhus uppföras i syfte att avskärma området från trafik och buller. (Om bullerskydd krävs undersöks vidare efter samråd, se även under Hälsa och säkerhet). Bebyggelse längre in i kvarteret ska uppföras som parhus. Komplementbyggnader tillåts i begränsad utsträckning, bland annat för att säkerställa att en större yta inom området kan anordnas som en gemensam gårdsmiljö för lek och utevistelse.



Figur 8. Översiktlig illustrationsplan över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas (Elghammar, 2024).



Figur 9. Illustration över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas (HF Agency, 2025).

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ingår i en kommunal kulturmiljö, värdekärna (U76), som omfattar landskapet vid Lilla Djurgården. Planområdet ligger även inom det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). I Lilla Djurgården finns en småskalig bebyggelse med höga kulturmiljövärden. För området har särskilda områdesbestämmelser upprättats (*Lilla Djurgården, 0380-P2003/43*). Planområdet ligger utanför dessa områdesbestämmelser men är en del av samma landskapsrum och Lilla Djurgården är väl synlig från fastigheten Sävja 8:1 (se figur 9).



Figur 10. Ortofoto som visar planområdet (markerat med en röd linje) i relation till Lilla Djurgården (markerat med en röd cirkel).

Det finns inga kända fornlämningar på platsen.

### Förändringar

Eftersom planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40) måste kulturmiljövården beaktas. För detaljplanen handlar det främst om att inte förvanska siktlinjen från det närliggande kulturmiljöområdet Lilla Djurgården.

Den föreslagna småskaliga bebyggelsen förväntas inte förändra landskapsbilden markant men för att beakta sikten från Lilla Djurgården ställs krav på bebyggelsen nockhöjd, fasadfärg och takform. Syftet med att begränsa bebyggelsens utformning är främst för att skapa ett bostadsområde som passar in i den befintliga bebyggelsen i Vilan, samtidigt som en harmonisk vy kan bibehållas från kulturmiljöområdet. En låg

bebyggelse i neutral färgskala med en gemensam takform gör att utsikten från Lilla Djurgården inte störs markant.



Figur 11. Illustration över hur planområdet skulle kunna utformas med utblick från Lilla Djurgården (HF Agency, 2025)

## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet omfattar ingen naturmark men gränsar till Lilla Djurgårdsskogen, vilken ingår i naturreservatet Årike Fyris. Längs planområdets norra gräns finns ett dike som kan beskrivas som en plogfåra mellan åkrarna på fastigheten Sävja 8:1 och Hovstallängen 1:1. Diket omfattas inte av biotopskydd.

Planområdet ligger på befintlig åkermark och en motivering till en ny exploatering på åkermark har tagits fram (se underlag *Bilaga 1. Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sävja 8:1*). Då planområdet har goda förutsättningar för ny bebyggelse, samt ligger i utkanten av stadsdelen vilan bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen det som lämpligt att ianspråkta marken för bostadsbebyggelse. För mer information se refererat underlag.

### Förändringar

Detaljplanen innebär ingen direkt påverkan på Lilla Djurgårdsskogen, den ligger helt utanför planområdet och bebyggelsen tillåts inte uppföras närmast skogen. I övrigt finns möjlighet att uppföra gångstråk och stigar över fastigheten, vilket kan öka tillgängligheten till närliggande skogsområde från Nantunavägen och väg 255.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Detaljplanen gränsar till Nántunavägen i söder och väg 255 i öst (se figur 10–12). Väg 255 har, vid planområdet, en hastighetsbegränsning på 40 kilometer/timmen, medan väg 255 har en hastighetsbegränsning på 80 kilometer/timmen.



Figur 12. Bild tagen inom planområdet med vy över Nántunavägen västerut (Uppsala kommun 2022).



Figur 13. Bild tagen inom planområdet med vy över Nântunavägen och Väg 255 österut (Uppsala kommun, 2022).



Figur 14. Ortofoto över planområdet där Nântunavägen och Väg 255 finns markerade. Planområdet är markerat med en röd linje.

### *Gång- och cykeltrafik*

I planområdet finns inga gång- eller cykelvägar. Längs väg 255 sträcker sig en gångväg och snabbcykelled som gränsar till planområdet i öst. På den södra sidan av Nantunavägen finns en gång- och cykelväg in till stadsdelen Vilan (se figur 13).



Figur 15. Kartutklipp som visar planområdet i relation till gång- och cykelleder. Rosa linje representerar den snabbcykelled som går parallellt med väg 255 (i kartutklippet benämnt som *Gamla Stockholmsvägen*). Mörkblå linje representerar gång- och cykelvägen längs Nantunavägen.

### *Kollektivtrafik*

Söder om planområdet, längs Nantunavägen, finns en busshållplats (se figur 14).

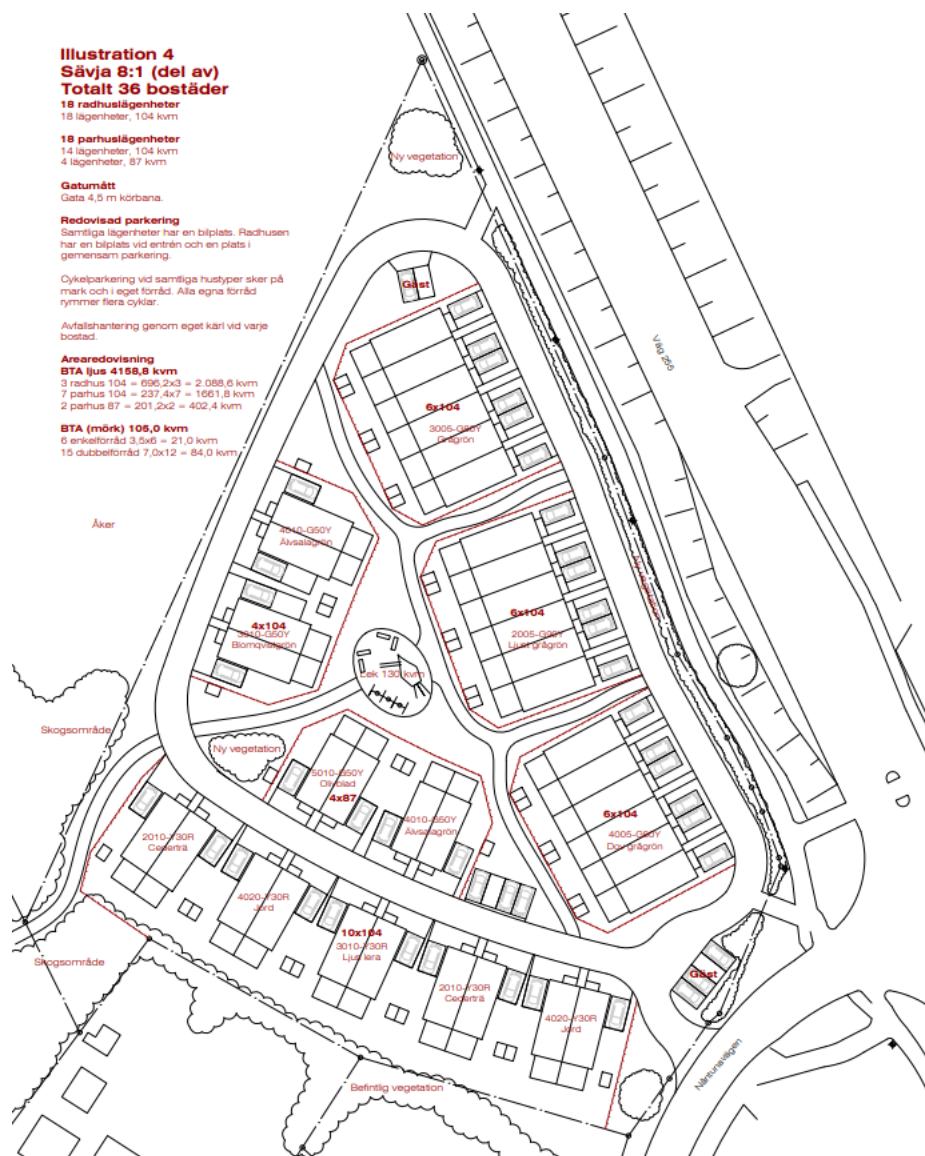


Figur 16. Kartutklipp över närliggande busslinjer och busshållplats. Busshållplatsen är markerad med en gul prick medan busslinjer är markerade med en grön och en blå linje.

## Förändringar

### *Gatunät*

En ny in- och utfart kommer anläggas mellan Nåntunavägen och planområdet. I övrigt innebär detaljplanen inga förändringar i gatunätet. Inom planområdet tillkommer en kvartersgata. Den syftar till att angöra bostäderna och förväntas endast trafikeras av målpunktstrafik som genereras av boende, besökare, avfalls- och räddningsfordon, samt leveranstrafik.



Figur 17. Illustration som visar hur området skulle kunna se ut. Kvartersgatan går i en cirkelform runt i planområdet (Elghammar, 2024).

### Gators utformning

Kvartersgatan kan utformas som en enkelriktad gata med en bredd på 4,5 meter. Gatan är utformad likt gatorna i stadsdelen Vilan där trafikseparering inte sker.

### Gång- och cykeltrafik

I planområdets nordöstra hörn kan en gång- och cykelväg anläggas som leder direkt ut till snabbcykelledning längs väg 255. Gång- och cykeltrafikanter kan ta sig fram i området längs kvartersgatan, men även över prickmark som möjliggör släpp mellan byggnadskroppar i området.

### Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för två parkeringsplatser per bostad. Varje bostad ska även ha tillgång till egen cykelparkering, även för lådcykel.

Inom planområdet finns även möjlighet att upprätta ett antal besöksparkeringar.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Räddningsfordon kan ta sig fram i området. Underlag som påvisar detta tas fram efter samråd.

### **Tillgänglighet**

Då parkering möjliggörs intill varje bostad finns god möjlighet för parkering för rörelsehindrade.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Då ingen trafikseparering sker på kvartersgatan bör naturliga ledstråk såsom materialdifferens, staket eller dylikt uppföras för att möjliggöra ett tillgängligt bostadsområde.

## **Social hållbarhet**

### **Bostadsbestånd och befolkningssammansättning**

Detaljplanen innebär ett tillskott av marknära bostäder inom cykelavstånd från centrala Uppsala. Bebyggelsen som gränsar till planområdet domineras av småhus. I detaljplanearbetet har kommunen bedömt att bevarandet av områdets småhuskaraktär har större vikt än skapandet av bebyggelsevariation, där höghus eller lägenhetskomples ansetts olämpligt.

### **Bostadsförsörjning**

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

De bostäder som möjliggörs genom detaljplanen har möjlighet att anpassas efter den bostadsefterfrågan som finns i närheten av stadsdelen Vilan. Bostäderna har möjlighet att uppföras med varierade upplåtelseformer och storlekar. Detta kan dock inte regleras i ett detaljplaneskede.

### **Trygghet**

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett tryggt och småskaligt boende i en naturnära miljö med nära tillgång till förskolor, grundskolor och annan service. Genom tillskottet av bostäder kommer ett större antal människor att vistas i området, vilket bidrar till ökad social aktivitet och ökad trygghet. En ökad närvaro i området kan ge en ökad känsla av säkerhet genom att fler människor vistas i det offentliga rummet.

### Barnperspektivet

Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga parkmiljöer, förskolor, grundskolor och annan service. Närheten till olika målpunkter för det möjligt för människor i alla åldrar att ta sig fram till fots eller med cykel, vilket är fördelaktigt ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv.

Planområdet gränsar till ett skogsområde, vilket gör att barn som bosätter sig i området får tillgång till grönområden i direkt anslutning till bostaden. I planområdet kommer en yta avsättas för lek, vilket möjliggör någon typ av gemensam lekplats för områdets barn. Lekplatsen kan utformas på olika sätt.

### Mark och geoteknik

Planområdet består till största del av postglacial lera, men även sandig morän.



Figur 18. Kartutklipp som visar jordarter i planområdet. Gult område visar postglacial lera, medan prickat område visar sandig morän. Planområdet är markerat med en röd linje.

Ett projekterings PM för miljö- och geoteknik har tagits fram av Bjerking i samband med planarbetet (se underlag *Projekterings PM för miljö- och geoteknik*). Marken inom planområdet består av ett lager kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta påträffades på cirka 5,3–7,0 meters djup under markytan. Lerans mäktighet är som störst längst den östra kanten av området.

## Vattenmiljö

### Ytvatten

#### *Miljökvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet ingår i ett ytligt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Sävjaån mynning – Storån. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Sävjaån mynning – Storån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status.

Vattenförekomsten för Sävjaån mynning – Storån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvatten är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Utredningen visar att dagvattenanläggningar behöver anläggas för att rena och fördröja dagvattnet innan det avleds till recipienten Sävjaån. Dagvatten från vägar och gemensamma parkeringsytor föreslås avrinna ytligt till regnväxtbäddar. Dagvatten som avrinner från parhusens bostadstak kan hanteras i ett underjordiskt makadammagasin. Dit avleds även dagvatten från enskilda asfalts- och parkeringsytor. Dagvatten som avrinner från radhusens bostadstak kan tas omhand i växtbäddar. Dagvattenstråk mellan radhuslängorna. Dagvatten från trädäck och förrådsbyggnader avleds till gräsytor.

Huruvida dagvattenåtgärder behöver säkerställas i plankartan undersöks vidare efter samråd.

### Grundvatten

#### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsa, i dess yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten*

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

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

### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Inom planområdet varierar känslighetsklasserna mellan hög och måttlig.



Figur 19. Känslighetskarta med planområdet markerat med ett blått streck (Bjerking, 2025)

En riskbedömning har tagits fram för planområdet. För mer information se underlag *PM Riskbedömning grundvatten*.

#### *Föreslagna åtgärder*

Dagvattenåtgärder inom högkänslig zon måste anläggas med tät botten och dräneringsledning så att vattnet avleds till dagvattennätet och recipienten. Dagvatten tillåts inte infiltrera. Takvatten som avrinner inom en högkänslig zon får infiltrera om byggnaden förses med en släckvattenzon.

Regnväxtbäddar inom måttlig zon får anläggas med öppen botten medan bäddar inom högkänslig zon måste anläggas täta. Underjordiska makadammagasin får anläggas med öppen botten om hela magasinet placeras på mark inom måttlig zon. För att vatten ska kunna infiltrera krävs det att byggnader som är helt eller delvis belägna på högkänslig mark förses med släckvattenzon.

Källare får inte finnas i området.

### **Översvämning**

#### *Översvämningsrisk vid extrema regn*

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

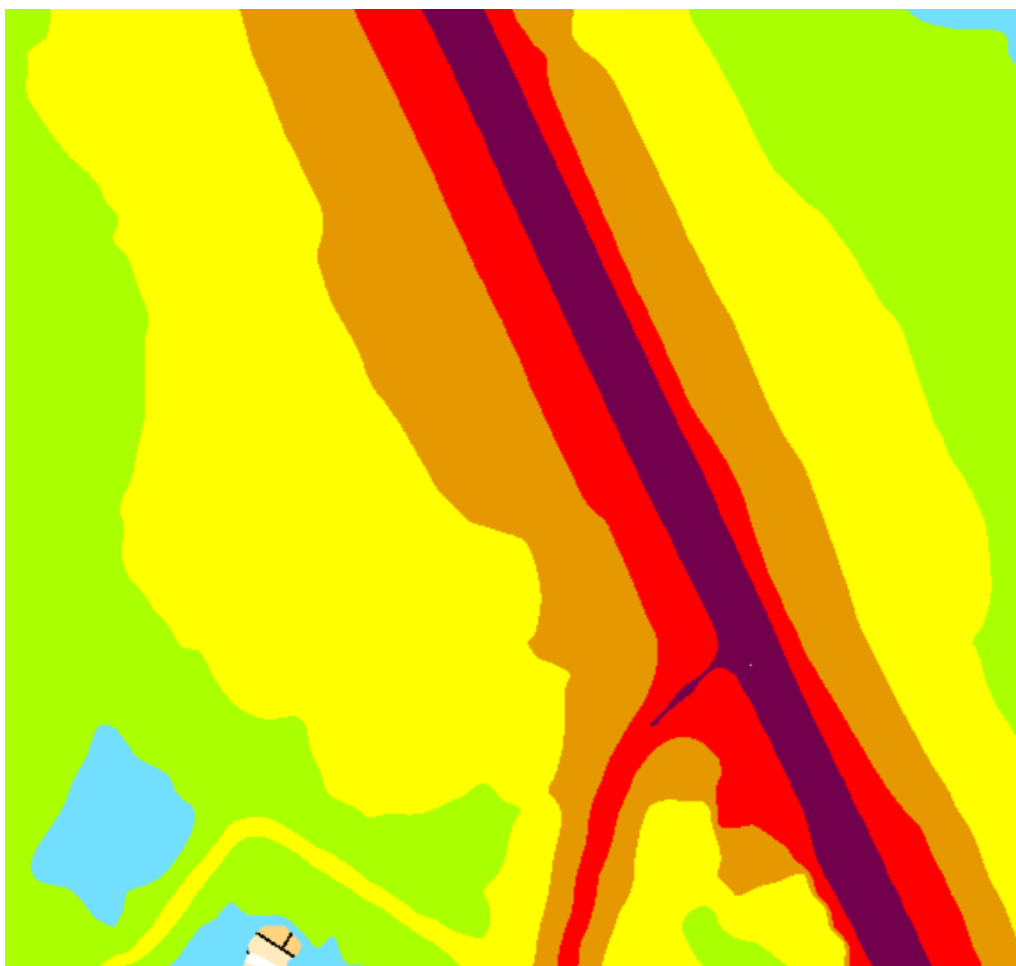
En analys av översvämningsriskerna för planområdet gjorda under dagvattenutredningen (se underlag *Dagvattenutredning*) visar att det inte finns risk för instängda områden där vattnet kan ansamlas och orsaka skador på byggnader. Detta gäller så länge avrinningsvägar hålls fira och marken höjdsätts med lutning ut från de planerade husen. En del av skyfallsvattnet föreslås fördröjas i ett skyfallsstråk längs med planerad kvartersgata. Detta för att kompensera för den lågpunkt som fylls igen och byggs bort i samband med projekteringen.

Höjdsättning av marken undersöks vidare efter samråd.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking som visar att utan åtgärder uppgår bullernivåerna till 65 dBA på fasader mot väg 255.



Figur 20. Kartutklipp som visar på bullernivåer intill planområdet.

Utifrån bullerutredningen finns möjlighet att genomföra detaljplanen utan anläggningen av en bullervall. Detta ska dock undersökas i en reviderad version av bullerutredningen till efter samråd.

## **Dags- och solljus**

Dags- och solljusförhållanden kommer undersökas efter samråd.

## **Brand**

### *Släckning*

Planområdets gator ska vara dimensionerade för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram i området. Underlag som påvisar detta tas fram efter samråd.

### *Utrymning*

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

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

Inom planområdet ska tillräcklig plats finnas för uppställningsplatser för brandförsvarets fordon. Underlag som påvisar detta tas fram efter samråd.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg.

### **Dagvattenledningar**

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Befintliga fastigheter söder om planområdet omfattas av verksamhetsområde och det finns dagvattenledningar i direkt anslutning till planområdet, därför antas planområdet i framtiden ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

### **Avfall**

Upphämtning av hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter. Gatan är dimensionerad för att avfallsfordon ska kunna ta sig fram i området. Underlag som påvisar detta tas fram efter samråd.

**El**

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde.

# Motiv till detaljplanens regleringar

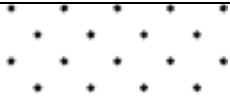
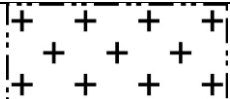
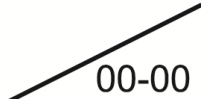
Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B</b>        | <p><i>Bostäder</i></p> <p>Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder, som småhus i form av parhus och radhus. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage och parkering.</p> |

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Planbestämmelse                                                                     | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><i>Marken får inte försees med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen har olika syften i olika delar av planområdet. Mot kvartersgatan upprättas ett byggnadsfritt område för att få en enhetlig och grön förgårdsmark. I sydöst upprättas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd till Lilla Djurgårdsskogen. En yta för lekplats hålls fri centralt inom planområdet.</p>                      |
|  | <p><i>Marken får endast försees med komplementbyggnad, murar och plank.</i></p> <p>Bostädernas baksidor får försees med komplementbyggnader såsom förråd eller dylikt. Staket får uppföras för att skilja mellan privat och allmän plats.</p>                                                                                                                                          |
| <b>h<sub>1</sub> 0,0</b>                                                            | <p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Nockhöjden begränsas så att den är anpassad till höjderna på bebyggelsen intill, samt reflekterar den kulturmiljöklassning som området omfattas av. Utsikten från Lilla Djurgården ska inte störas av för hög bebyggelse. Samtliga bostäder begränsas till två våningar utan vind, alternativ en våning med inredd vind.</p> |
|  | <p><i>Takvinkeln får vara mellan 20 och 25 grader</i></p> <p>Den nya bebyggelsen ska inte upplevas för hög i förhållande till bebyggelsen runt omkring, samt inte störa utblicken från Lilla Djurgården.</p>                                                                                                                                                                           |

| Planbestämmelse      | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Komplementbyggnaders tak får avvika från bestämmelsen kring takvinkel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>f<sub>1</sub></b> | <p><i>Fasader ska vara målade i slamfärgskulörer</i></p> <p>Eftersom planområdet ligger inom siktlinjen från kulturmiljöområdet Lilla Djurgården, och ligger inom kulturmiljöklassat område, blir fasadfärger viktigt. Slamfärgskulörer har en mindre påverkan på Lilla Djurgården i och med att utsikten från området inte störs av starka färgskalor. Genom en övergripande färgskala för områden får bostadsområdet också en enhetlig karaktär som har möjlighet att smälta in i stadsdelen Vilan.</p> |
| <b>f<sub>2</sub></b> | <p><i>Byggnader ska utformas med sadeltak</i></p> <p>Genom att säkerställa en gemensam takform stärks områdets karaktär. Utblicken från Lilla Djurgården blir även mindre påverkad om området innehåller en sammanhållen karaktär.</p> <p>Komplementbyggnader får utformas med en annan takform.</p>                                                                                                                                                                                                      |
| <b>f<sub>3</sub></b> | <p><i>Endast radhus</i></p> <p>Närmast väg 255 ska bebyggelsen vara tätare med radhusbebyggelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>f<sub>4</sub></b> | <p><i>Endast parhus</i></p> <p>Närmast befintlig bebyggelse och närliggande skogsområde ska bebyggelsen bli glesare genom parhusbebyggelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Sävja 8:1 ägs av en privat fastighetsägare.

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. En gemensamhetsanläggning behöver skapas för att säkerställa driften inom kvartersmark gällande gatan, lekplats, ytor mellan hus samt parkering. Denna gemensamhetsanläggning kommer att drivas genom en samfällighet som bekostas av de tillkommande bostadsköparna.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

### Ledningar

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Kostnader för flytt eller nyförläggning av ledningar eller övrig ledningsinfrastruktur regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp bekostas av exploatören enligt gällande taxa.

### Dagvattenhantering

En dagvattenutredning som visar på lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet har tagits fram. För mer information se rubrik *Vattenmiljö*.

### Skydd av grundvatten

Detaljplanen ligger inom måttligt och högkänsligt område enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, vilket den

riskanalys som genomförts under planarbetet bekräftar. Åtgärder krävs inom högkänslig zon. För mer information se rubrik *Vattenmiljö*.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

### **Ledningar**

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

### **Planavtal**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen under 2027. Under förutsättningen att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

### **Genomförandetid**

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

Motivet för genomförandetiden är den tidsrym det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävas.

### **Ansvarsfördelning**

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

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Miljöbalken

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller om markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Planområdet ligger på befintlig åkermark. En lokaliseringsprövning har tagits fram för detaljplanen (se underlag *Motivering till ny exploatering på åkermark för fastigheten Sävja 8:1*). Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggningen av fastigheten Sävja 8:1 kan ske i enlighet med bestämmelser om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark i 3 kapitlet miljöbalken. Ställningstagandet att den aktuella jordbruksmarken kan tas i anspråk baseras på att planläggningen utgör ett väsentligt samhällsintresse och den föreslagna bebyggelsen inte kan tillgodoses på andra platser inom kommunen.

### Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## Planens konsekvenser

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

#### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2021-04-26, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att ett genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Med utgångspunkt i miljöbedömningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte tas fram.

#### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

#### Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

## Miljökonsekvenser

#### Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att stadsbilden förändras, och att gränsen mellan bostadsområdet och det öppna jordbrukslandskapet flyttas. Detaljplanen bedöms dock inte påverka den kommunala kulturmiljön, värdekärna (U76) eller riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40) på ett betydande sätt. Detta då bostadsbebyggelsen inom planområdet ligger i direkt anslutning till bostadsområdet i stadsdelen Vilan och kommer, fullt utbyggt, att upplevas som en fortsättning på Vilan. Bebyggelsen inom planområdet kommer i viss mån att synas från det omgivande landskapet och Lilla Djurgården. Utformningen av bebyggelsen har därför reglerats i form av nockhöjd, takform och fasadfärg så att upplevelsen av området inte ska störa utblicken från Lilla Djurgården markant.

#### Mark och vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Dagvattenutredningen som tagits fram under detaljplanarbetet redogör för hur dagvatten ska hanteras (se underlag *Dagvattenutredning* eller rubrik *Vattenmiljö*).

Detaljplanen innebär en permanent omställning av marken inom planområdet, från jordbruksmark till bostadsområde. En motivering för exploatering på jordbruksmark har tagits fram. Se underlag *Bilaga 1, Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sävja 8:1*.

Fastighetens läge intill befintlig bebyggelse i stadsdelen Vilan gör att ett sammanhållet åkerlandskap bevaras norr om planområdet.

## Klimatpåverkan

### *Kommunens klimatmål*

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4 och Beräkningsanvisningar*.)

### *Detaljplanens klimatpåverkan och åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläpp sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, ökad trafik till och från området.

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trä kan begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Ett annat sätt är att återanvända material vid byggnation och anläggning. Planen reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning, men den ger möjlighet att bygga med hållbara material och att använda olika tekniska lösningar.

## Konsekvenser för hälsa och säkerhet

### **Buller**

Planområdet är framför allt utsatt för trafikbuller från Nántunavägen. Detaljplanens genomförande innebär en liten ökning av trafikmängden längs Nántunavägen. Ökningen förväntas inte leda till markant ökade bullernivåer i närområdet. Huruvida en bullervall krävs eller inte för den planerade bebyggelsen undersöks vidare efter samråd.

### **Dags- och solljus**

Dags- och solljusförhållanden kommer undersökas efter samråd.

## Sociala konsekvenser

### Sammanhållning

#### *Bostadsblandning*

Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen. Möjlighet finns att upplåta byggnader som exempelvis hyresrätter eller uppföra bostäder i olika storlekar. Detaljplanen förväntas inte ha någon betydande påverkan på områdets demografi.

#### *Sammankoppling*

Planområdet ligger i anslutning till Nantunavägen, Väg 255 och dess gång- och cykelbana, samt i anslutning till skogsområdet Lilla Djurgårdsskogen. Människor som bosätter sig i området kommer enkelt kunna ta sig till omkringliggande bebyggelse, vägar och gång- och cykelvägar. Människor utanför planområdet kan få en större möjlighet att ta sig till Lilla Djurgårdsskogen genom planområdet.

### Trygghet

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tryggt och småskaligt boende i en naturnära miljö med närhet till grundskola, förskola och annan service. Tillskottet av bostäder kommer innebära att fler människor rör sig i närområdet, vilket kan upplevas tryggt.

### Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

#### *Barnperspektivet*

Detaljplanen möjliggör kopplingar till befintliga gång- och cykelvägar, samt ger möjlighet att skapa gemensamma gårsytor med lekplats för områdets barn att leka på, i nära anslutning till den egna trädgården. Närheten till Lilla Djurgårdsskogen ger barn möjlighet till spontan lek i en obebyggd miljö. Utöver detta har området även nära till grundskola och förskola.

#### *Äldreperspektivet*

Planområdet ligger nära en busshållplats för kollektivtrafiken, vilket kan vara fördelaktigt ur ett äldreperspektiv. Parhus och radhus kan även vara goda bostadsalternativ i de fall där äldre önskar flytta från villa till något mindre, mer lättskött och tillgängligt.

#### *Tillgänglighet*

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

Nya byggnader med tillhörande utemiljöer ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett

genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i stadsdelen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

Planområdet är flackt och innehåller inga kuperingar. Gatan bör utformas med naturliga ledstråk för att underlätta framkomligheten för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

### **Folkhälsa**

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

Detaljplanen påverkar inte det intilliggande skogsområdet och marken består i dagsläget av jordbruksmark. Människor som bosätter sig i området kommer ha skogsmiljö precis intill hemmet. En gemensam gård med lekyta i planområdet skapar en naturlig samlingsplats för områdets boende. Den gemensamma lekytan har möjlighet att utvecklas med grönstruktur i fokus.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

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

## Miljöbalken

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

Detaljplanen berör miljöbalken kapitel 3 då planen ligger på jordbruksmark. En lokaliseringsprövning har tagits fram för detaljplanen (se underlag *Motivering till ny exploatering på åkermark för fastigheten Sävja 8:1*). I prövningen bedöms det att planläggning av fastigheten kan ske i enlighet med bestämmelser om jordbruksmark.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Om åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Information om att planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde och hantering av detta har infogats i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område men kan genom dagvattenavrinningen från området påverka Sävjaån som ligger inom ett Natura 2000-område. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som bland annat behandlar detta förhållande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

## Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Elghammar AB och Bjerking AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sara Jergander. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör  
Shirin Khalil, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman  
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2025-12-11