

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2023-01-23

Diarienummer:
KSN-2023-00205

Handläggare:
Marcus Ekström, Pernilla Hessling

Planprogram Marielund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna planprogram för Marielund enligt ärendets **bilaga 2**.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 15 december 2022, **bilaga 1**, överlämnat Planprogram för Marielund till kommunstyrelsen för godkännande. Handlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 1** till **3** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samrådet återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 3**.

Planprogrammets syfte är att peka ut möjligheten till framtida planläggning i Marielund och därigenom möjliggöra cirka 520 bostäder, tre förskolor och en grundskola. Kommande detaljplaneprocesser ska utgå från planprogrammets förslag till utveckling av bostäder inom tre delområden. Planprogrammet anger förutsättningarna för en framtida utbyggnad avseende infrastruktur och kommunalt vatten- och avloppsnät, samt anger riktlinjer för kommande detaljplanearbete.

Planprogrammet har varit på samråd våren 2021 (15 april–27 maj) och sammanlagt inkom cirka 280 yttranden som i huvudsak berörde kulturmiljö, trafik, exploatering/bebyggelse, natur/friluftsliv samt vatten och avlopp.

Planprogrammet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Barnperspektivet har beaktats genom att tre förskolor och en grundskola placerats i området nära naturområden, vilket gör att barn och unga får nära till skolan. Dessutom planeras i området en aktivitetsyta och en gång- och cykelväg som gör att barn och unga tryggt och säkert kan röra sig mellan områdena.

Näringslivsperspektivet har beaktats genom att planprogrammet gör det möjligt att exploatera området med bostäder, vilket gör att fler kan flytta till kommunen och efterfråga och ge underlag till service. Det skapar dessutom arbetstillfällen i bygg- och anläggningsbranschen i planerings- och genomförandeskedet. Planprogrammet pekar också ut att mindre inslag av kommersiell service kan etableras närmast väg 282, i anslutning till flerbostadshusen.

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte vara relevant med det föreliggande förslaget till beslut.

Föredragning

Planprogrammets innehåll framgår av **bilaga 2**. Förslaget till planprogram för Marielund omfattar cirka 520 bostäder, tre lägen för förskolor samt ett läge för en eventuell grundskola och idrottshall. Tre utbyggnadsområden (A, B och C) pekas ut som möjliga att utreda vidare genom att detaljplaner tas fram för respektive område. Planprogrammet föreslår flerbostadshus, men även radhusbebyggelse och tätare småhusbebyggelse mot väg 288, samt glesare bebyggelse så som villor i områdets sydligare delar.

Områdets förutsättningar har legat till grund för bebyggelsens lokalisering. Till exempel undantas bebyggelse från den kommunala kulturmiljökärnan längs Lennabanan. Likaså undantas ett större sammanhängande skogsområde mellan Marielund och Källtorp från bebyggelse, vilket minskar påverkan på områden med höga naturvärden samt våtmarker. Planprogrammet ska bidra till att säkra en rationell VA-utbyggnad i området.

Planprogrammet pekar ut vilka förutsättningar som behöver klargöras mellan markägare, kommunen och Trafikverket avseende investeringar i infrastruktur tillsammans med krav på de olika detaljplanernas innehåll.

Kommunalt huvudmannaskap förordas för de allmänna anläggningarna såsom gator, cykelbanor och dagvattenanläggningar. Det kommunala huvudmannaskapet för dagvattenanläggningarna bedöms vara en förutsättning för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet med syfte att säkra vattenkvaliteten i sjön Trehörningen.

Planprogrammet innehåller en beskrivning av vilka ytterligare utredningar som behöver göras i samband med de kommande planprocesserna. Till exempel behöver utredningar göras inom trafik, dagvatten och geohydrologi. Särskilt dagvatten- och geohydrologiutredningarna är avgörande för att kunna bedöma hur en lämplig dagvattenhantering kan åstadkommas, samt vilka ytor som krävs i respektive planområde. Dessa utredningar ska också vara underlag för den undersökning som ska göras i varje detaljplanearbete enligt miljöbalken, där man bedömer om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Dessutom ska ett gestaltungsprogram tas fram för de olika delområdena, vilket ska ge inriktning och stöd i framtida planprocesser för hur bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets höga kulturmiljövärden.

I planprogrammet anges att de nu gällande områdesbestämmelserna bedöms kunna fortsätta gälla även fortsättningsvis, för de delar som inte ingår i de föreslagna utbyggnadsområdena.

Ekonomiska konsekvenser

En överföringsledning är utbyggd för att försörja Marielund och därför medför det inga tröskelinvesteringar. Utbyggnaden av VA-anläggningarna finansieras via VA-taxan, men bara för en mindre del av de som ansluter i Marielund. Den större delen kommer att belasta brukningsavgiften, om inte särtaxa tas ut. För att minska taxepåverkan är det viktigt att VA-investeringen görs jämnt under ett flertal år.

Anläggningskostnaden för hela planprogramsområdet uppskattas till drygt 310 miljoner kronor. Exploateringsavtal ska tecknas av kommunstyrelsen och exploatören i respektive detaljplaneärende. Avtalet reglerar eventuella marköverlåtelse, samt exploatörens kostnadsansvar för iordningställande av allmän plats. Vissa delar av kostnaden för utbyggnaden av allmän plats kan komma att sakna kostnadstäckning. För att bestämma fördelningen av kostnaderna mellan kommun och fastighetsägare behöver förhandling ske, där bland annat en skälig kostnad för anläggningarna definieras.

Finansieringen av den friliggande gång- och cykelvägen mellan delområde B och C läggs på exploatörerna i delområde C, eftersom boende i de nya bostäderna där har störst nytta av den. Gång- och cykelvägens genomförande och finansiering är dock beroende av att delområdena planläggs enligt förslaget i planprogrammet. En konsekvens av om detta inte följs är att kommunen kan behöva stå för den kostnaden (cirka 13 mnkr).

Eftersom planprogrammet innehåller ett tillskott av allmän plats, bland annat i form av nya gator, kommer drifts- och underhållskostnaderna att öka. Ökningen uppskattas till 2,2 miljoner kronor per år, vilket bedöms ligga på en normal nivå för den här typen av anläggningar. Dock finns osäkerheter i kostnadsuppskattningen eftersom den är gjord i ett tidigt skede.

Planprogrammet innehåller tre förskolor och en grundskola. Byggekostnaden för en skola för 420 elever som byggs i kommunal regi kan uppskattas till cirka 170 miljoner kronor. Motsvarande kostnad för en förskola med 72 barn är cirka 25 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 januari 2023
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 15 december 2022
- Bilaga 2, Planprogram
- Bilaga 3, Samrådsredogörelse

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Plan- och byggnadsnämndens protokoll torsdagen den 15 december 2022

Plats och tid

Stadshuset, Blenda Ljungberg, klockan 15:00-17:40,
ajournering klockan 16:23-16:50

Paragrafer

203-225

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på en separat sida sist i protokollet.

Protokollförare

Rebecka Berg, nämndsekreterare

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Närvarande

Beslutande

Ylva Stadell (S), ordförande (närvarar ej § 208 p.g.a. jäv)
Anders A Aronsson (L), 1:e vice ordförande, tjänstgörande ordförande § 208
Therez Almerfors (M), 2:e vice ordförande
Ingela Ekrelus (V)
Erik Dagnesjö (S)
Sebastian Sirén (S)
Lars Friberg (MP)
Lars Tufvesson (M)
Victor Zhao-Jansson (C)
Magnus Wikberg (KD)
Magne Björklund (V)
Peter Bytar (SD)
Kijan Karimi (S)
Peter Burman (S) § 208

Ej tjänstgörande ersättare

Peter Burman (S) §§ 203-207, 209-225
Matts Lüllmaa (L)
Kerstin Lundberg (MP)
Lars-Gunnar Sjö (M)
Anders Dahlin (C)
Kjell Haglund (V)

Övriga närvarande

Maija Tammela Arvidsson, avdelningschef, Claes Larsson, stadsarkitekt, Jenny Björnström, Andreas Thoor, områdeschefer, Pernilla Hessling, Johan Nilsson, enhetschefer, Isa Lindqvist, stadsantikvarie, Vilhelmina Vinderos, verksamhetscontroller, Rebecka Berg, nämndsekreterare, Carlos Ruiz-Alejos (närvarar på distans), Eva Adriansson (närvarar på distans), Karl Svensson (närvarar på distans), Mari Nordenholm (närvarar på distans), handläggare, Marcus Ekström, Anna Jakobsson, Annika Holma, Nina Frodemo (närvarar på distans), Tuva Andersen (närvarar på distans), Bo-Edvard Åhman (närvarar på distans), Erik Holmberg, Björn Sjulgård, föredragande handläggare.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Närvarorätt

Alexandra Höglund och Klara Wahlstedt beviljas närvarorätt på dagens sammanträde.

§ 205

Planprogram för Marielund utredningsområde, Marielund 4:49

PLA 2012 020202

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna upprättad programsamrådsredogörelse daterad 2022-12-06.
2. **att** planprogram för Marielund daterat 2022-12-06 revideras enligt följande:
 - Planläggning av delområde C kan påbörjas när finansiering finns för genomförande av infrastrukturen inklusive sammankopplande GC-bana (s.26 rutan).
 - Att i planprogrammet förtydliga att om skolan behövs skulle område B vara ett optimalt läge.
 - Nulägesbedömningen är att delar av planprogramområdet för Marielund kan börja detaljplanläggas tidigast 5 till 10 år efter att planprogrammet godkänts.

Plan- och byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna planprogram för Marielund i enlighet med plan- och byggnadsnämndens reviderade förslag beslutat av nämnden 15 december 2022.

Sammanfattning

Planprogrammets syfte är att peka ut möjligheten till framtida planläggning i Marielund och därigenom möjliggöra för cirka 520 bostäder, tre förskolor och en grundskola. Kommande detaljplaneprocesser ska utgå från planprogrammets förslag till utveckling av bostäder inom tre delområden. Planprogrammet anger förutsättningarna för en framtida utbyggnad avseende infrastruktur och kommunalt vatten- och avloppsnät samt anger riktlinjer för kommande detaljplanearbete.

Planprogrammet har varit ute på samråd våren 2021 (15 april – 27 maj) och sammanlagt inkom cirka 280 yttranden som i huvudsak berörde kulturmiljö, trafik, exploatering/bebyggelse, natur/friluftsliv samt vatten och avlopp.

Planprogrammet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 29 november 2022
- Bilaga 1, Planprogram, arbetsmaterial 6 december
- Bilaga 2, Samrådsredogörelse, arbetsmaterial 6 december

Arbetsutskottet har utan eget ställningstagande lämnat över ärendet till nämnden för beslut.

Föredragning av Marcus Ekström.

Yrkanden

Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikberg (KD) yrkar på följande revideringar av planprogrammet:

- Vi har sedan tidigare yrkat att programarbetet för Marielund ska fokusera på småhusbebyggelse. Därför anser vi att visionen för delområde A behöver revideras med en minskning om antal bostäder och förändra fördelningen mellan lägenheter till förmån för småhus samt att minska våningshöjden till flerbostadshus om 2-3 våningar.
- Att planer för skola utgår.
- Följande text på sida 25/39 utgår: "Nulägesbedömningen är att delar av planprogramområdet för Marielund kan börja detaljplaneläggas tidigast 5 till 10 år efter att planprogrammet godkännts. Bedömningen bygger på att planläggningen är beroende av att förutsättningar skapats för områdets utbyggnad, till exempel investeringar i infrastruktur, avtal och underlagsutredningar".

Ylva Stadell med flera (S) yrkar avslag på punkt ett och två i Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikbergs (KD) ändringsyrkande.

Anders A Aronsson (L) yrkar på följande revideringar av planprogrammet:

- Markera att närmare planering och byggnation i delområde C kan påbörjas oberoende av planeringen av delområdena A och B. Det är *inte* fråga om etapper, utan om just delområden.
- Prioritera ner behovet av grundskola och därmed lyfta ut skrivningar och referenser till skolbyggnation. Dock tillförs skrivningar om att studier behövs om behov av och underlag för lokaler för gemensamt nyttjande, av typ föreningslokaler.
- Markering görs om att det är de markägare som *vill* bygga som behöver vara överens med kommunen om exploateringsavtal för att finansiera gemensamma infrastrukturen.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

- Skrivningarna i förvaltningens förlag om att detaljplaneprocesser kan inledas först efter fem å tio år efter att planprogrammet beslutas tas bort. Det kommer att ta en hel del tid att få till alla de avtal och underlag som behövs, inte minst de delar som är beroende av Trafikverket, men att det ska ta upp till tio år är inte rimligt. Detta särskilt som planarbetet för området inleddes 2012, för tio år sedan!

Ylva Stadell med flera (S) yrkar på följande revideringar av planprogrammet:

- Planläggning av delområde C kan påbörjas när finansiering finns för genomförande av infrastrukturen inklusive sammankopplande GC-bana (s.26 rutan).
- Att i planprogrammet förtydliga att om skolan behövs skulle område B vara ett optimalt läge.
- Nulägesbedömningen är att delar av planprogramområdet för Marielund kan börja detaljplanläggas tidigast 5 till 10 år efter att planprogrammet godkänns.
- Att godkänna planprogrammet för Marielund efter revideringarna ovan.

Peter Bytar (SD) yrkar bifall till Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikbergs (KD) ändringsyrkande.

Magne Björklund (V) yrkar avslag till Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikbergs (KD) ändringsyrkande.

Victor Zhao-Jansson (C) yrkar bifall till punkt ett i Ylva Stadell med fleras (S) ändringsyrkande.

Anders A Aronsson (L) jämkar sig med punkt ett och två i Ylva Stadells med flera (S) ändringsyrkande samt konstaterar att punkt fyra i det egna ändringsyrkandet är gemensamt med punkt tre i Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikbergs (KD) ändringsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer i tur och ordning de tre punkterna i Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikbergs (KD) ändringsyrkande mot avslag och finner att nämnden avslår yrkandet varvid votering begärs gällande punkt tre.

Votering begärs och genomförs.

Rösta JA för avslag och NEJ för bifall.

Med 7 JA-röster och 6 NEJ-röster finner ordföranden att nämnden avslår punkt tre i Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikberg (KD) ändringsyrkande.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Detaljerat resultat votering

JA-röst avger:

Ylva Stadell (S), Ingela Ekrelus (V), Erik Dagnesjö (S), Kijan Karimi (S), Sebastian Sirén (S), Lars Friberg (MP) och Magne Björklund (V)

NEJ-röst avger:

Anders A Aronsson (L), Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C), Magnus Wikberg (KD) och Peter Bytar (SD)

Ordföranden ställer sedan i tur och ordning punkterna i det egna ändringsyrkandet mot avslag och finner att nämnden bifaller yrkandet i sin helhet.

Reservationer

Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikberg (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån det egna ändringsyrkandet med följande motivering:

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2012 att uppdra till plan- och byggnadsnämnden att genomföra programarbete för utredningsområdet i Marielund och en enig plan- och byggnadsnämnd tog beslut om att påbörja programarbetet i mars 2012. Kommunstyrelsens arbetsutskott fick under slutet av 2015 information om att arbetet var på gång, men sedan dess har planerna gått i stå. Marielund är ett område som är lämpligt att utveckla, förutsättningarna finns på plats och det finns en aktiv markägargrupp som väntar på besked. Stadsbyggnadsförvaltningen har lagt ner mycket tid och resurser på programarbetet. Detta arbete har nu pågått i 10 år vilket är fullständigt orimligt.

Här har vi ett fantastiskt vackert område, som både behöver bevaras men också i vissa delområden utvecklas. Att möjliggöra för människor att kunna förverkliga sin livsdröm och bygga sitt småhus i Uppsala här i Marielund har vi sagt ja till i tio år. Nu är det dags att planerna kommer vidare. Det skulle också innebära att rätt dimensionering av vatten- och avloppsledning görs vilket förbättrar miljön för hela området.

Vi har sedan tidigare yrkat att programarbetet för Marielund ska fokusera på småhusbebyggelse. Därför anser vi att visionen för delområde A behöver revideras med en minskning om antal bostäder. För våra partier är inte ett kvantitativt mål det viktigaste när vi ska utveckla området utan att det som sker ska bli bra och anpassas till sin plats. Därför ser vi också ett behov av att minska antalet lägenheter till förmån för småhus samt att minska våningshöjden på flerbostadshusen till 2-3 våningar.

Anders A Aronsson (L) reserverar sig mot att punkt tre i Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Victor Zhao-Jansson (C) och Magnus Wikberg (KD) ändringsyrkande avslås till förmån för detsamma.

Särskilt yttrande

Anders A Aronsson (L) anmäler följande särskilda yttrande för Liberalerna:

Redan inför sammanträdet med nämndens arbetsutskott 2022-12-09 skickade jag en rad förslag om förändringar och ett antal frågor till nämnden och berörda inom förvaltningen. Inför nämndens sammanträde 2022-12-15 skickade jag en kompletterad version (återges i sin helhet nedan) med fyra huvudpunkter och en lång rad detaljförslag för att fullfölja intentionerna med huvudpunkterna.

Vid nämndens sammanträde tillgodosågs de två första punkterna på acceptabelt sätt av liknande förslag, den tredje tillgodosågs genom förtydliganden i föredragningarna, medan den fjärde punkten tyvärr avslogs, vilket jag reserverade mig mot.

Markeringar gjordes i diskussionen om att det är en *nulägesbedömning* att detaljplanläggning kan inledas först efter fem till tio år, det är ingen ambition att det ska ta så lång tid. Men jag gör inte samma bedömning. Det kommer förvisso att ta lång tid att få till alla avtal och underlag som behövs innan detaljplanläggning kan inledas, men en hel del utredningar som nämns i förslaget till planprogram kan ske parallellt med detaljplanarbetet. Planläggningen av området innefattar många komplicerande faktorer, men flera av dessa har hanterats redan under de tio år som gått sedan planarbetet inleddes. Det inte rimligt att planarbete ska dra ut så långt i tiden som i högsta grad är fallet när det gäller Marielund (samt Källtorp och Ryttaarboll).

Yrkanden om förändringar i planprogrammet, strykningar & tillägg

Sidangivelserna gäller numreringen i själva planprogramförslaget.

Syftet med föreslagna förändringar är följande:

- Markera att närmare planering och byggnation i delområde C kan påbörjas oberoende av planeringen av delområdena A och B. Det är *inte* fråga om etapper, utan om just delområden.
- Prioritera ner behovet av grundskola och därmed lyfta ut skrivningar och referenser till skolbyggnation. Dock tillförs skrivningar om att studier behövs om behov av och underlag för lokaler för gemensamt nyttjande, av typ föreningslokaler.
- Markering görs om att det är de markägare som *vill* bygga som behöver vara överens med kommunen om exploateringsavtal för att finansiera gemensamma infrastrukturen.
- Skrivningarna i förvaltningens förslag om att detaljplaneprocesser kan inledas först efter fem å tio år efter att planprogrammet beslutas tas bort. Det kommer att ta en hel del tid att få till alla de avtal och underlag som behövs, inte minst de delar som är beroende av Trafikverket, men att det ska ta upp till tio år är inte rimligt. Detta särskilt som planarbetet för området inleddes 2012, för tio år

sedan!

Konkreta ändringsförslag

Sidan 3, rubriken Syfte, fjärde meningen, ändrad första del av meningen:

Planprogrammet innehåller en områdesindelning samt....

Sidan 10, rubriken Vision, tredje meningen från slutet, ändrad lydelse: *Inom den länge sikt som planprogrammet omfattar finns det inte behov av en skola, men för eventuella behov i framtiden finns ett preliminärt skolområde angivet.*

Sidan 10, bild 7: Kartan justeras så att det framgår att det område som markeras som "S/F" (skola/förskola) är en skisserad, icke fastlagd placering.

Sidan 14, bild 9: Samma justering som sidan 10, bild 7.

Sidan 15, rubriken Delområde B:

De två sista meningarna utgår och ersätts med: *I eller anslutning till delområdet anges en skisserad placering av en eventuell skola. Den placering av skolan som framgår av Bild 10 m fl illustrationer kan komma att ändras beroende på var mark för skolan kan komma att bli tillgänglig.*

Sidan 15, bild 10: Samma justering som sidan 10, bild 7.

Sidan 16, längst ner: sätt punkt efter ...delområde B.

Det innebär att följande utgår: dit grundskolan förlagts i bebyggelsestrukturen.

Sidan 18, bild 12: Samma justering som sidan 10, bild 7.

Sidan 20, bild 15: Samma justering som sidan 10, bild 7.

Sidan 20, rubriken Social infrastruktur, andra meningen, sätt punkt efter "... (en per delområde)."

Tredje meningen ersätts med:

Inom den länge sikt som planprogrammet omfattar finns det inte behov av en skola, men för eventuella behov i framtiden finns ett preliminärt skolområde angivet. Behovet av och underlaget för lokaler för gemensamt nyttjande, t ex som föreningslokaler, behöver studeras närmare.

Fjärde meningen: stryk "och 420 grundskoleplatser."

Sidan 21, rubriken Vatten och avlopp: Sista meningen utgår

"Utbyggnaden....etapperna."

Sidan 22, rubriken Generellt, andra stycket:

1. Förslag: ändra näst sista ordet från "och" till *respektive*.

(Med den förändringen blir inte bebyggelse i delområde C avhängigt av avtal om infart från 282, utan enbart det som är relevant för område C, nämligen väg 654.)

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Sidan 23, rubriken Delområde A, tillägg/justering i femte meningen: Dessförinnan behöver de *fastighetsägare som vill bygga* samordna sig och vara överens för att kunna teckna avtal med kommunen avseende ansvar och finansiering.

Sidan 24, rubriken Avgränsning av planområden:
Ändra "Etapperna" till *Delområdena*

Sidan 25, stycket överst, justerad skrivning:
Detaljplaneläggning av delområdena i planprogrammet kan inledas först när erforderliga avtal om finansiering av infrastruktur mm föreligger, samt begäran om planläggning inkommit från fastighetsägarna i respektive delområde.

Sidan 25, Förslag till tillägg första stycket under rubriken Prioritering och planläggningsordning:
Det är möjligt att bygga ut delområde C före delområde A.

Sidan 25, rutan längst ner, förslag till ändrad skrivning:
** Delområde A har hög prioritet på grund av möjligheten till en stor mängd bostäder av blandad typ samt en trafiksäker anslutning till väg 282.*
Andra punkten i rutan UTGÅR

Sidan 26, rubriken Delområde B, andra stycket, förslag till ny lydelse:
Om det vid tidpunkten för planläggningen bedöms finnas behov kan en förskola och på längre sikt en grundskola för upp till årskurs 6 och idrottshall ingå i delområdet eller dess närhet. I nuläget bedöms behovet till en förskola med sex avdelningar för 108 barn.

Sidan 26, rubriken Delområde B, tredje stycket, stryk ordet *samtliga*.

Sidan 26, rubriken Delområde C, förslag om tillägg, ett femte stycke:
Planläggning och byggnation i delområde C har hög prioritet eftersom det även är kopplat till VA-anslutning för befintlig bebyggelse i Marielund, vilket är synnerligen angeläget av miljöskäl, för att värna Trehörningens vattenkvalitet.

Sidan 26, rubriken Delområde C, rutan, förslag till ny lydelse:
** Planläggning av delområde C kan påbörjas när finansiering finns för genomförande av infrastrukturen.*

Sidan 35, rubriken Trafik, första meningen, ny lydelse:
En bebyggelseutveckling inom området kommer att generera behov av framförallt persontransporter, men även transporter i form av exempelvis avfallshantering och varuleveranser till förskolor samt eventuell skola och kommersiella lokaler.

Sidan 36, rubriken Service och skola → justera till *Service och förskolor*.
Stryk referenser till eventuell skola i hela stycket.

Sidan 36, rubriken Folkhälsa, tredje meningen stryks

Sidan 36, rubriken Mötesplatser: ändra "skolmiljöer" till *förskolemiljöer*

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2022-12-15

Sidan 37, rubriken Barn och unga, fjärde meningen:
Planprogrammet ger barn möjligheten att gå i förskola i Marielund.

Sidan 37, rubriken Barn och unga, sista meningen: stryk och skola

Sidan 38, rubriken Skolor och förskolor, justerad text:
Under förutsättning att förskolor byggs i kommunal regi innebär det att kostnader för markförvärv tillkommer kostnaderna för byggnation, utöver den del av exploateringsavgifterna för allmän plats som ska belasta tomterna för förskolor. Byggkostnaden för en förskola med 72 barn är cirka 25 miljoner kronor.

Sidan 39, överst (hör till rubriken Samhällsekonomi som börjar på sidan 38):
Stryk skola, idrottshall med mera. Lägg till *förskolor och andra lokaler för gemensamt nyttjande*.

Yrkar att plan- och byggnadsnämnden beslutar
att godkänna upprättad samrådsredogörelse daterad 2022-12-06

att bifalla Anders A. Aronssons yrkanden om justeringar i förslaget till planprogram för Marielund, samt

att föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna reviderat och av nämnden 2022-12-15 justerat planprogram för Marielund daterat 2022-12-06.

Ajournering

Ärendet bordläggs kl. 15:48 och återupptas sedan efter ajournering som pågår kl. 16:23-16:50.

Expediering

Protokollet expedieras till

- Uppsala kommun
- Akten

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Underskrift 1

Namn: Anders A. Aronsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Plan- och byggnadsnämnden
Befattning: Förste vice ordförande
Datum och tid: 2022-12-20 09:38:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: 28a90f1364a94acf916eab4d707c8285

Underskrift 2

Namn: Therez Almerfors
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2022-12-20 14:41:50 GMT+01:00
Transaktions-ID: 43fea9b7cfe1494694160037f164eed0

Underskrift 3

Namn: Ylva Stadell
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2022-12-20 17:36:39 GMT+01:00
Transaktions-ID: 470c78484c94402d85af47007fc5a095

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:

2023-01-19

Diarienummer:

PLA 2012-020202

Handläggare:
Marcus Ekström

Planprogram för Marielund



Bild 1: flygbild som visar Marielund och Trehörningen

Det här är ett förslag till godkännande

Innehåll

Bakgrund	3
Uppdrag	3
Syfte	3
Förutsättningar för uppdraget	4
Programförslag	6
Förutsättningar	6
Förändringar	10
Genomförande	21
Förutsättningar för utbyggnad	21
Planläggning	24
Aktörer och ansvar	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	30
Ekonomiska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Konsekvenser	32
Nollalternativ	32
Miljöbedömning	33
Miljökonsekvenser	33
Sociala konsekvenser	36
Ekonomiska konsekvenser	37
Antagande	39

Medverkande

Marcus Ekström, samhällsplanerare Uppsala kommun
 Tamara Pavlovic, samhällsplanerare Uppsala kommun
 Anders Ågren, samhällsplanerare Uppsala kommun
 Carl Näslund, trafikplanerare Uppsala kommun
 Anna Jakobsson, miljösamordnare Uppsala kommun
 Anne-Marie Fredriksson, mark- och exploateringsingenjör (konsult Structor)
 Maria Broström, projektledare Uppsala Vatten och Avfall AB
 Yvonne Trinh, utredningsingenjör Uppsala Vatten och Avfall AB

Bakgrund

Uppdrag

Plan- och byggnadsnämnden har enligt beslut i kommunstyrelsen 2012, gett stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett planprogram för Marielund. Kommunstyrelsen beslutade 2019 att uppdra till plan- och byggnadsnämnden att i programarbetet även belysa ett alternativ med endast små kompletteringar till befintliga bebyggelsegrupper, vilket gjordes i samrådet.

Planprogrammet baseras på de underlagsutredningar som togs fram till programsamrådet, samt de i samrådshandlingen beskrivna förutsättningarna för området.

Syfte

För att underlätta detaljplaneläggning kan kommunen upprätta planprogram med mål och utgångspunkter för fortsatt planarbete. Behovet av ett planprogram är särskilt stort i områden med komplexa förutsättningar avseende exempelvis natur och miljö, utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt motstridiga intressen bland boende och fastighetsägare.

Syftet med planprogrammet är att skapa ett beslutsunderlag för en framtida utveckling av området. Planprogrammet ska säkerställa att innehållet kan genomföras, det vill säga att byggnation av bostäder, gator och vatten- och avloppsanläggningar går att åstadkomma. Det är av särskild vikt att förbättra vattenkvaliteten i sjön Trehörningen. Planprogrammet innehåller en etappindelning samt nulägesbedömning av tidplaner för detaljplaneläggning och genomförande. Planprogrammet ska också vara vägledande för kommunens fortsatta planering och kommunikation med andra aktörer som till exempel Trafikverket, handläggare av detaljplaner och bygglov samt för förtroendevalda och fastighetsägare. Planprogrammet är ett rådgivande planeringsdokument som ska utgöra ett stöd i den fortsatta detaljplaneprocessen.

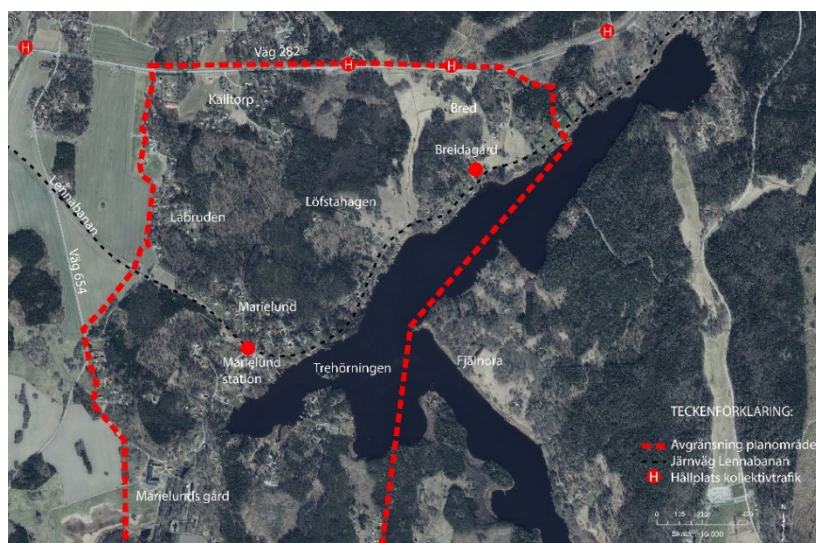


Bild 2: Översiktskarta som visar planprogrammets avgränsning med röd streckad linje.

Förutsättningar för uppdraget

Markägare

Inom planprogrammet finns i dagsläget flera privata fastighetsägare samt det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem AB. Uppsala kommun äger ingen mark inom området förutom fastigheten där den historiska museijärnvägen Lennabanan ligger. Det finns ett intresse bland flera fastighetsägare att bygga ut området med bostäder.

Tidigare ställningstaganden - gällande planer

Den gällande översiktsplanen för Uppsala kommun (ÖP 2016) hänvisar utvecklingen av markanvändningen i Marielund till Fördjupad översiktsplan för Funbo (FÖP Funbo) 2010. I den fördjupande översiktsplanen att Marielund med omnejd utgör ett utredningsområde. Följande riktlinjer anges för utredningsområdet:

Ytterligare bebyggelse inom Marielundsområdet bör inte tillkomma innan det finns möjlighet att på ett uthålligt sätt ordna avloppsfrågan.

Ny bebyggelse i utredningsområdet ska föregås av en planutredning som klargör förutsättningarna på lång och kort sikt för bland annat bebyggelse, rekreation, trafik, service och vatten och avloppsanslutningar samt ger anvisningar för hur kulturmiljön ska bevaras och utvecklas

Inom programområdet finns två detaljplaner för bostäder (fritidshus) och lantbruksändamål (Detaljplan för Källtorpet och Byggnadsplan för Marielunds villaområde 1:10, från 1989 respektive 1962).

För delar av Marielund gäller områdesbestämmelser från 1989.

Områdesbestämmelserna syftar till att värna de samlade kulturmiljövärdena i bebyggelsen längs sjön och är inriktade mot byggnadsvård. Bland annat gäller en utökad lovplikt samt bestämmelser om byggnaders placering och utformning.

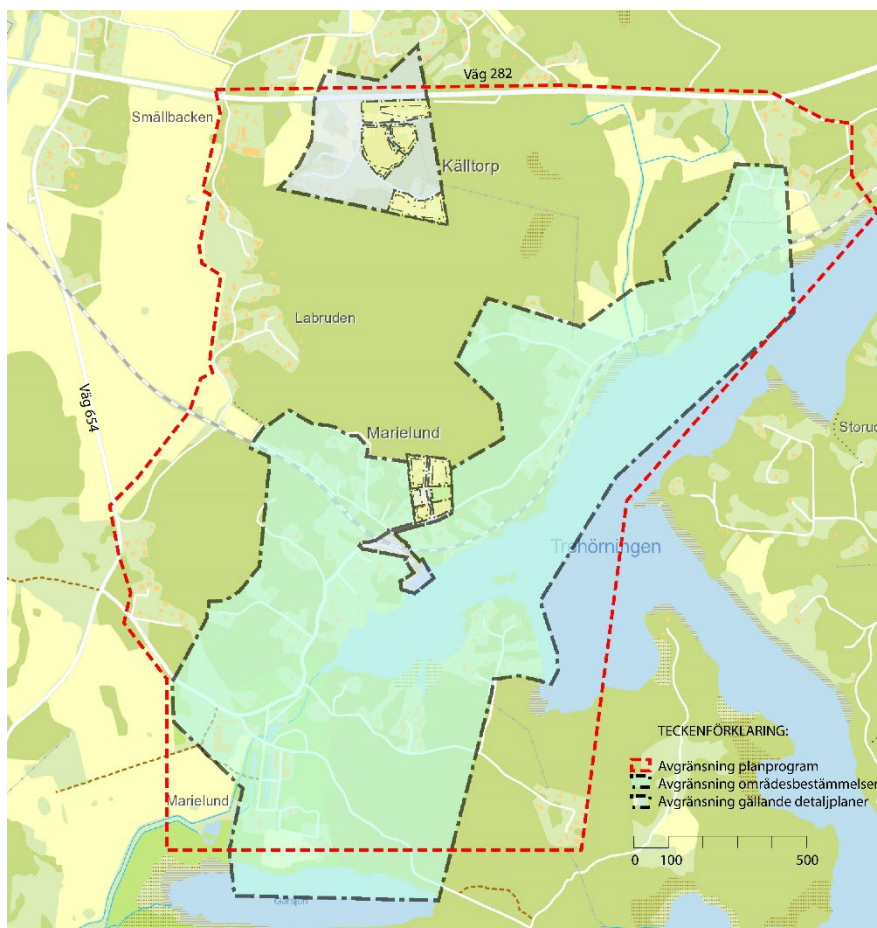


Bild 3: Karta som visar områdesbestämmelserna och detaljplanernas avgränsning inom programområdet.

Utbyggnadsområden i VA-planen

Uppsala Vatten har byggt överföringsledningar för vatten och spillvatten som passerar programområdet längs väg 282, och förberett lokala pumpstationer för att ansluta tillkommande och befintliga fastigheter i planprogramområdet. I VA-utbyggnadsplanen, som ingår i Handlingsplan för VA-utbyggnad, anges flera områden i och runt Marielund som högt prioriterade för att ansluta till allmänt vatten- och avlopp. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till den befintliga bebyggelsen kommer enligt VA-utbyggnadsplanen att göras oavsett om det tillkommer ny bebyggelse i Marielund eller inte. Dimensioneringen och utformningen av anläggningarna påverkas av omfattningen av tillkommande bebyggelse inom programområdet. Tidplanen för utbyggnaden av VA-anläggningarna fram till den befintliga bebyggelsen påverkas till mindre del av tidplanen för byggnationen av ny bebyggelse inom planprogrammet.

I samband med planläggningen av den tillkommande bebyggelsen är det troligt att antalet fastigheter inom VA-utbyggnadsområdet kommer att bli fler.

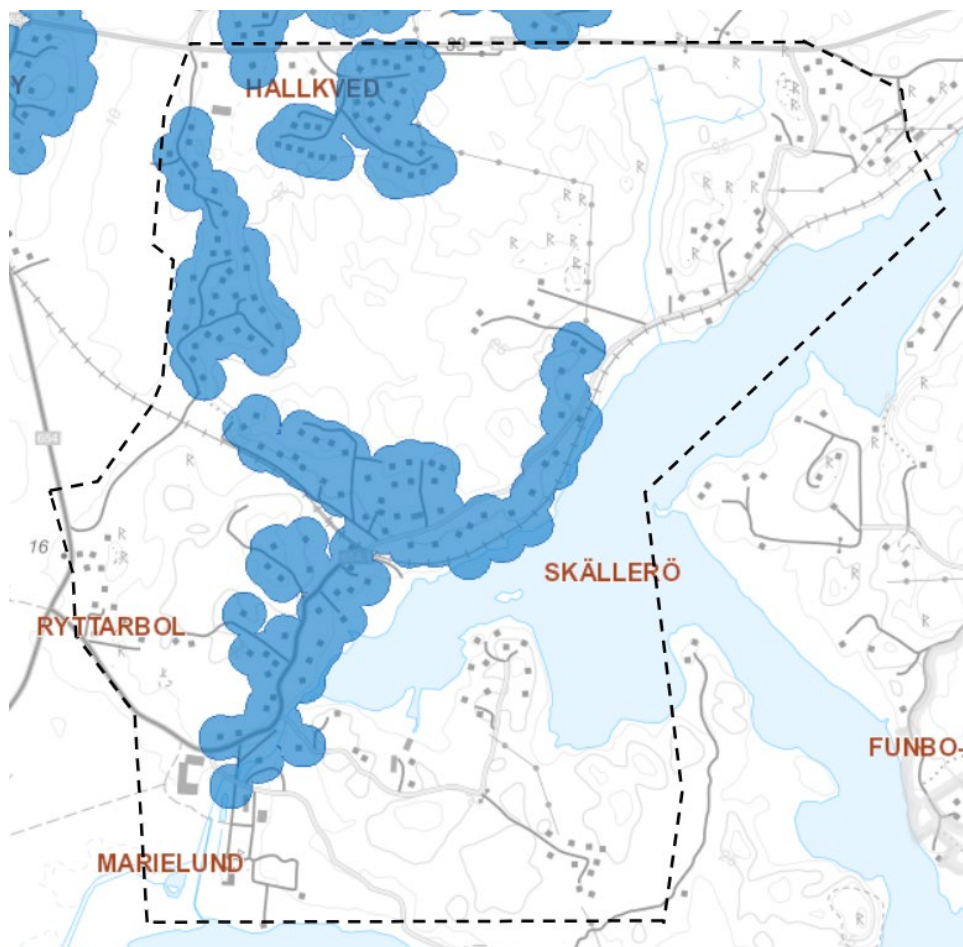


Bild 4: Utdrag ur karta i VA-planen över utbyggnadsområden för vatten- och spillvatten. Kartan anger vilken befintlig bebyggelse (blå markering) som planeras att kunna anslutas till det allmänna VA-nätet. Planprogrammets gräns visas med svart streckad linje.

Programförslag

Förutsättningar

Bebyggelse

Programområdet innehåller en blandning av bostad- och fritidshusbebyggelse, som tillkommit under olika tidsperioder. Marielunds villaområde tillkom omkring sjön Trehörningen som sommarhusområde i början av 1900-talet. De senaste decennierna har omvandlingstrycket ökat och allt fler av de gamla sommarhusen renoveras, byggs till och anpassas på andra sätt för permanentboende. Området har dock fortfarande en sammanhållen karaktär av påkostat sommarhusområde, med många bevarade byggnader från tidigt 1900-tal. Området karaktäriseras av mycket grönska, med både löv- och barrskog samt lummiga trädgårdar. Den smalspåriga järnvägen går genom området i en mjuk böj från väster till öster. I den östra delen av området löper järnvägen igenom de sjönära trädgårdarna. Här och var erbjuds vy över sjön i luckor mellan husen och grönskan. Det småskaliga vägnätet slingar sig fram genom den

småkuperade terrängen. Bortsett från huvudvägen genom samhället, är vägarna till största delen grusbelagda. Bebyggelsen koncentrerades från början kring stationen men spreds med tiden utåt. Stationshuset uppfördes i slutet av 1870-talet med träpanel och veranda. Sommarvillorna ligger indragna på stora tomter i närheten av vattnet eller med tillhörande strandremsa. Den äldre bebyggelsen i området har drag av både nationalromantik och jugend. Avstyckningar har lett till att mindre tomter skapats och att förtätningar genomförts. I området finns exempel på små fritidshus, från 1940–1970-talet. Dessa är vanligtvis byggda i en våning och har flacka sadeltak. Sentida villabebyggelse i området är nästan uteslutande uppförd för permanentboende. I västra delen av området ligger Marielunds herrgård med tillhörande allé, dammar, jordbruksbyggnader och tidigare personalbostäder. Större delen av områdets tomter är avstyckade från mark som tillhört herrgården. I närheten av herrgården ligger Odalgården, en kurs- och konferensanläggning bestående av ett äldre, mycket tillbyggt, hus och ett antal nya byggnader i äldre stil.

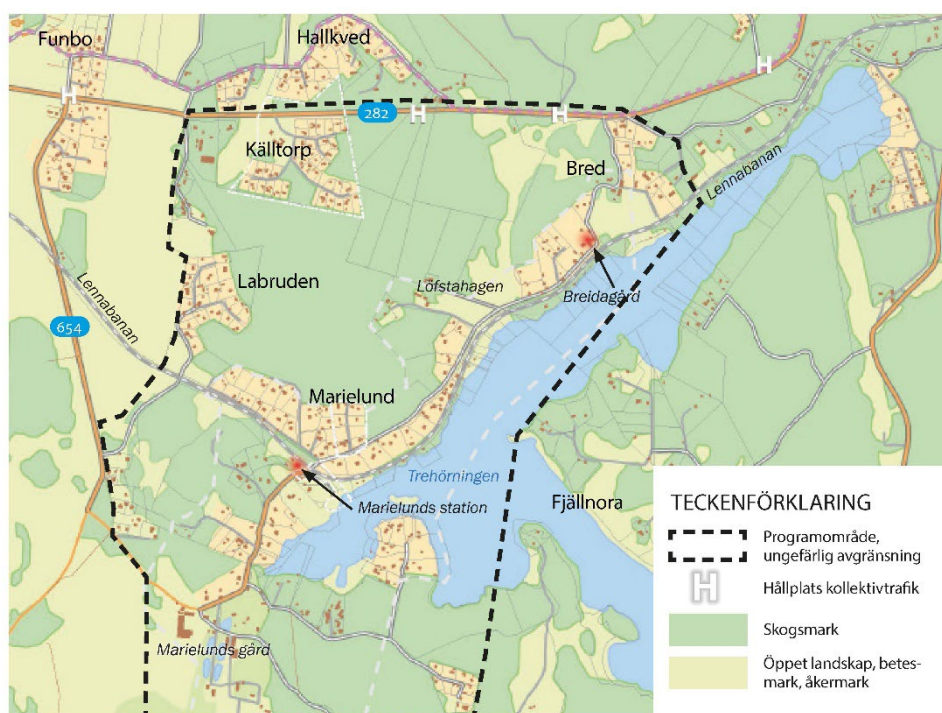


Bild 5: Kartan visar bland annat avgränsningen av planprogrammet, vägnamn och områdesnamn.

Trafik

Programområdet ligger cirka en mil från Uppsala i anslutning till de statliga vägarna 282 och 654. Det tar lite drygt 10 minuter med bil, cirka 25 minuter med buss och cirka 40 minuter med cykel att ta sig till Uppsala innerstad. Med buss nås Fyrislund på cirka 15 minuter. Till Stockholm tar det cirka en timme med bil och cirka en timme och 30 minuter med buss och tåg.

Vägarna inom området är privatägda med enskild förvaltning. Området kan upplevas svårt att orientera sig i, och vägarna slutar ofta i återvändsgränder. Antalet vägkopplingar till och från inom området är begränsat, vilket ibland leder till långa förflyttningar för att ta sig mellan två platser i området. Den befintliga standarden begränsar också möjligheten att öka mängden trafik på dessa vägar. Gående och cyklister samsas med motorfordon på dagens vägar, vilket ger dåliga förhållanden för

att gå och cykla utmed vissa partier av vägnätet. Trafiken genom området är begränsad och utgörs till övervägande del av boende och besökare i området. Museijärnvägen Lennabanan används för utflyktsändamål.

Väg 282 utgör ett viktigt stråk för pendlingstrafik till och från Uppsala, men även för semestertrafik till och från Roslagen. Vägen har en bredd av cirka 6 meter och en skyltad hastighet av 70 km/h förbi planprogramområdet. Inom området finns ett antal väganslutningar mot allmän väg. Två av dessa leder in till bebyggelsen längs sjön. Ett särskilt förordnande utfärdat av länsstyrelsen pekar ut ett skyddsavstånd om 30 meter från vägen till närmaste bebyggelse.

Korsningen mellan väg 282 och 654 utgörs av ett fyrvägsskäl utan vänstersvängsfiler. Väg 654 är smal, och har en plankorsning med museijärnvägen.

Från väg 654 och fram till Marielunds station är vägen, som är statlig, smal men belagd med asfalt. Övriga delar av vägnätet består av grusvägar med låg standard. De småskaliga lokala vägarna är en del av Marielunds identitet som bidrar till områdets lantliga karaktär, men det medför också att vägnätet inte tål någon större trafikökning och framförallt ingen ökning av tung trafik.

Grusvägarna saknar tydliga gång- och cykelvägar, gångbanor och trottoarer. Även stigar i skogen och järnvägens banvall används för promenader när tåg inte trafikerar spåret. Det saknas bra och gena kopplingar upp till väg 282 och hållplatslägena för stora delar av området, samt bra kopplingar för gång- och cykeltrafik mot Länna, Gunsta och Uppsala. Från Gunsta finns en separat gång- och cykelbana som leder vidare mot Uppsala. Det pågår utredningsarbete för en sammanlänkad cykelväg från Uppsala mot Fjällnora och Länna via Gunsta och Funbo.

Kollektivtrafiken till området utgörs idag av bussförbindelser med hållplatser längs väg 282. Två busshållplatser finns i direkt anslutning till programområdet, en vid Källtorp och en vid grusvägen ner mot Breidagård. En hållplats finns även vid Funbo kyrka.

Museijärnvägen med sina gamla tåg utgör ett av Uppsalas besöksmål och gör det möjligt för både Uppsalabor och turister att ta sig ut till bland annat Marielund och sjön Trehörningen på ett trevligt och spännande sätt. Järnvägsområdet ägs idag av Uppsala kommun och arrenderas av museiföreningen Stockholm-Roslagen-Järnvägar. Föreningen driver och ansvarar för trafiken på banan samt har hand om de tillhörande byggnaderna och anordningarna. För trafiksäkerheten längs järnvägen gäller samma lagstiftning och nationella normer som för övriga järnvägar. Det är särskilt viktigt att beakta där vägar eller rörelsestråk korsar järnvägen. För ny bebyggelse gäller att det ska vara ett skyddsavstånd mellan järnvägen och ny bebyggelse på minst 30 meter.

Kulturmiljö

Inom programområdet finns bebyggelse och miljöer som utgör kommunala kulturmiljöer. Exempel på det är Marielunds gård som har medeltida ursprung men tillkom i sin nuvarande form under 1600-talet. Utmed sjön Trehörningens södra och västra strand ligger ett större antal sommarvillor. Den smalspåriga museijärnvägen Lennabanan är en viktig del av kulturmiljön, och Marielund utgör en av huvudmålpunkterna för järnvägens många besökare.

Inom programområdet finns flera fasta fornlämningar. Det finns bland annat ett gränsmärke i skogsmarken norr om Marielund som markerar tidigare gräns mellan Hallkved och Marielund, ett flera rösen och stensättningar och ett gravfält. När man

undersöker marken närmare, kan det visa sig att fornlämningar och möjliga boplatser får konsekvenser för utvecklingen av området. Det kan medföra kostnader vid exploateringen, och det kan leda till att man behöver anpassa utbyggnadsområdena eller rentav avstå från exploatering på vissa platser.

Social infrastruktur

I Marielund finns ett mycket begränsat utbud av kommersiell och offentlig service. I Marielund finns idag inga förskolor eller annan barnomsorg och heller ingen skola. Barnen hänvisas till barnomsorg i Gunsta, Länna eller andra ställen. Närmaste skolor är Funbo skola och Länna skola, båda med förskoleklass upp till årskurs 3. Elever från och med årskurs 4 hänvisas till Almunge skola eller någon skola i Uppsala tätort. En ny grundskola planeras i detaljplanen för Södra Gunsta, cirka 3 km väster om programområdet.

Naturmiljö

De obebyggda delarna av planprogramområdet utgörs idag av större och mindre skogsområden i bitvis blockrika moränmarker samt av mindre jordbruksmarker i mellanliggande lerstråk. Inom planprogramområdet finns bland annat två våtmarker och en ädellövskog som har naturvärdesklass 3 respektive 2. Det finns även flera delar av naturmarken som har högre naturvärden, till exempel skog med stort lövinslag samt äldre barrskog. Ett större område avverkad skog samt yngre barrskog finns mellan Källtorp, Marielund och Labruden. Området har inga höga naturvärden men har däremot högre värden för friluftslivet

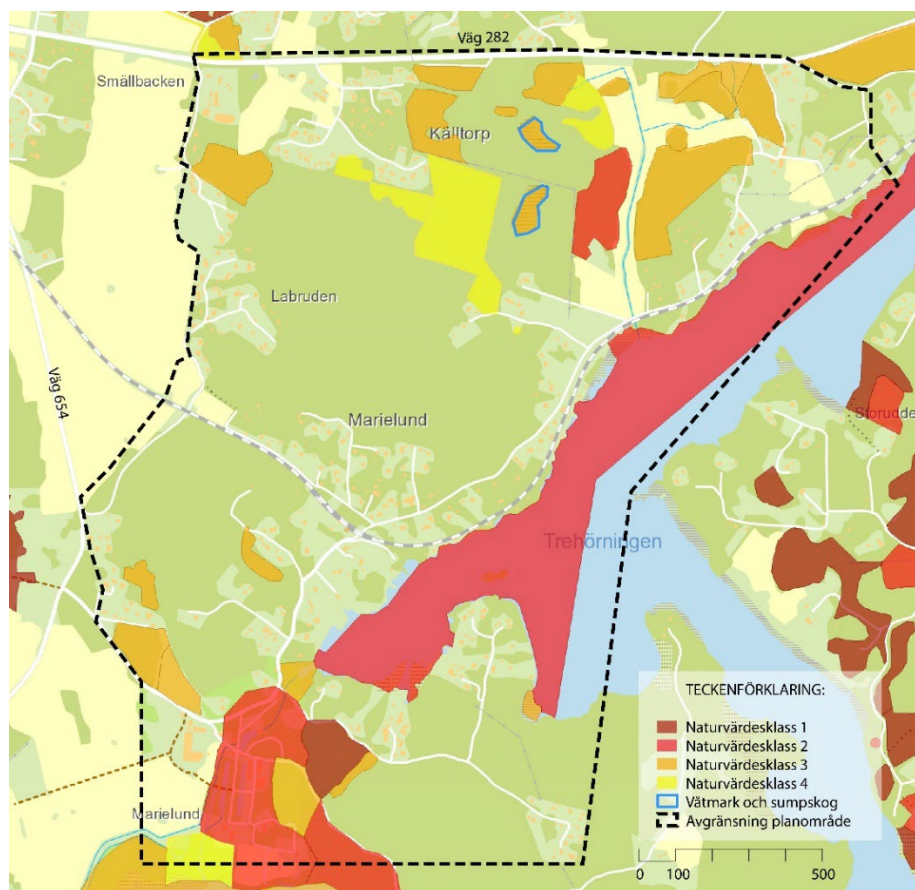


Bild 6: Kartan visar naturvärden inom och utanför planprogramområdet.

Vatten och spillvatten

Fastigheterna inom planprogramområdet har i dag enskilda spill- och vattenanläggningar. Flera av dessa är bristfälliga, vilket påverkar vattenkvaliteten i sjön Trehörningen negativt.

Dagvatten

Planområdets recipienter för ytavrinning är Funbosjön, Trehörningen och Sävjaån. Funbosjön och Sävjaån utgör Natura 2000-områden på grund av deras skyddsvärda miljöer. Natura 2000-klassningen medför bland annat krav på att föroreningsbelastningen inte ska öka. Sjön Trehörningen har hög belastning och det är av stor vikt att minska tillförseln av näringsämnen. Inom planprogrammet finns tre markavvattningsföretag. Utanför planprogramområdet finns också markavvattningsföretag som omfattar recipienter för ytvatten och eventuellt framtida dagvatten från planprogramområdet.

Förändringar

Vision

En vision för planprogramområdets framtida utveckling har formulerats, vilken till stora delar utgår utifrån platsens karaktär idag och en hållbar samhällsplanering. Syftet med visionen är att den ska tydliggöra ambitionerna med områdets bebyggelseutveckling.

“Marielunds framtida karaktär ska bygga på en kvalitativ boendemiljö med närhet till vatten, natur och kulturmiljö. Området ska innehålla en blandning av bebyggelsetypologier med tyngdpunkt på småhus, i huvudsak upp till två våningar. Flerbostadshus i som mest fyra våningar placeras i huvudsak längs med väg 282 och skapar plats för fler människor att bo på en mindre yta i ett kollektivtrafikhärläge och nära natur- och kulturmiljön. Det förstärker också utvecklingen av stråket längs med väg 282. All bebyggelse ska utformas utifrån platsens karaktär. Bebyggelsen ska vara tätare närmre väg 282 samt längs med huvudgatan som går in i området ned till den möjliga framtida grundskolan. Möjlighet till kommersiell service i mindre skala, till exempel servicenod, kan finnas nära väg 282. Man ska kunna leva ett hållbart vardagsliv, och därför behöver det finnas förskolor i området. På längre sikt behöver det också finnas möjlighet att bygga en grundskola. Området ska innehålla en blandning av upplåtelseformer med tyngdpunkt på lägenheter närmast väg 282. Nya hållplatslägen för kollektivtrafik vid väg 282, samt gena kopplingar för gång- och cykeltrafikanter erbjuds.”

Styrande avvägningar i markanvändningen

Utredningar har tagits fram inom ramen för planprogramarbetet. Flera utredningar, bland annat för dagvatten och trafik, kommer att krävas i samband med den fortsatta detaljplaneläggningen för att avgränsa planområdena och fastställa den möjliga omfattningen och placeringen av bebyggelse och infrastruktur. Följande principiella avvägningar är viktiga för planprogrammets utformning:

- Rationell byggelseplanering utifrån utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet.

- Planering av infrastrukturen för att möjliggöra en etappvis utbyggnad.
- Ytor ska reserveras inom varje detaljplaneområde och utbyggnadsetapp, eller i anslutning till etappen, för att säkerställa att dagvatten kan avledas och infiltreras.
- Bevarande av områden med de högsta naturvärdena (klass 2 och 3) vilket blir ett stort värde för boende inom området.
- Ett större sammanhängande skogsområde mellan Källtorp och Marielund undantas från bebyggelse i ett rekreativt syfte, samt för att ge ett respektavstånd till kulturmiljön.
- Våtmarker undantas från exploatering utifrån deras naturvärden, rekreativa värden, deras potential och kapacitet att binda koldioxid samt svårigheter att få myndighetstillstånd till att påverka våtmarkerna.
- Bebyggelse undviks på jordbruksmark för att minska påverkan på kulturmiljön och utifrån landskapsbildsskäl, och för att jordbruksmark behöver bevaras för framtida försörjningsbehov.

Bebyggelse

Principer

Bebyggelsestrukturen som ingår i planprogrammet är en möjlig utveckling av området. Alla etapper måste utredas vidare under detaljplaneprocessen, och vissa delar av delområdena måste utredas mer fördjupat innan planläggning kan starta. se mer under kapitlet Genomförande.

Kommunen bedömer att områdesbestämmelserna från 1989 fortfarande är aktuella. Det betyder att någon justering eller omarbetning av områdesbestämmelserna inte är nödvändigt. Områdesbestämmelserna kan fortsätta utgöra underlag för framtida bedömningar av bygglov och förhandsbesked, förutom ett mindre område i Ryttnarbol som kan ersättas med detaljplan.

Grönstråk skapas mellan den nya och befintliga bebyggelsen och ansluter till de större skogsområdena. Det större sammanhängande skogsområdet är tänkt att undantas från exploatering. Eventuellt skydd av våtmarker och områden med naturvärden behöver utredas i samband med detaljplaneläggning.

Enstaka bostadshus kan tillkomma i anslutning till den befintliga bebyggelsen och prövas via bygglovsprocessen, där bland annat områdesbestämmelserna blir vägledande. Tillkommande bebyggelse som inte ligger inom VA-planens VA-utbyggnadsområden ska enbart tillåtas om det kan säkerställas att VA-försörjningen kan lösas med långsiktiga, hållbara enskilda VA-anläggningar, och utan att utlösa det kommunala ansvaret för VA-anslutning enligt lagen om allmänna vattentjänster. Bygglov inom VA-planens utpekade VA-utbyggnadsområden ska enbart tillåtas om de uppfyller krav enligt Riktlinjer för VA-planering. Det kan behövas att man håller vissa ytor obebyggda intill utbyggnadsområdena, för att ha plats att omhänderta dagvatten. Behovet av det får framtida dagvattenutredningar visa på. Det kan innebära att den aktuella detaljplanetappen behöver utvidgas för att kunna inrymma tillräckligt stora ytor för dagvattenhanteringen. Man behöver därför vara återhållsam med att bevilja bygglov för enstaka bebyggelsetillskott utanför planprogrammets utbyggnadsområden, så att man inte hindrar en framtida dagvattenhantering.

Utvecklingsområden ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen kan i huvudsak sammanfattas som att den dels förstärker stråket längs med väg 282 och innebär en utveckling av området söderut mot Marielund och mot Breidagård, dels innebär en komplettering av bebyggelse vid Ryttaarboll. Området närmast Marielund och Lennabanan som har höga kulturmiljövärden undantas från bebyggelse i planprogrammet. Områdesbestämmelser gäller för enstaka nya byggnader. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen skapas nya gröna stråk samt en gång- och cykelvägskoppling.

Avgränsning av delområden har skett utifrån en övergripande planering där olika utbyggnadsetapper möjliggörs. En mer detaljerad avgränsning av utbyggnadsetapperna sker vid detaljplaneplanläggning. Nedan beskrivs de olika delområdena, som är utgångspunkten för den fortsatta planeringsprocessen för detaljplaner.

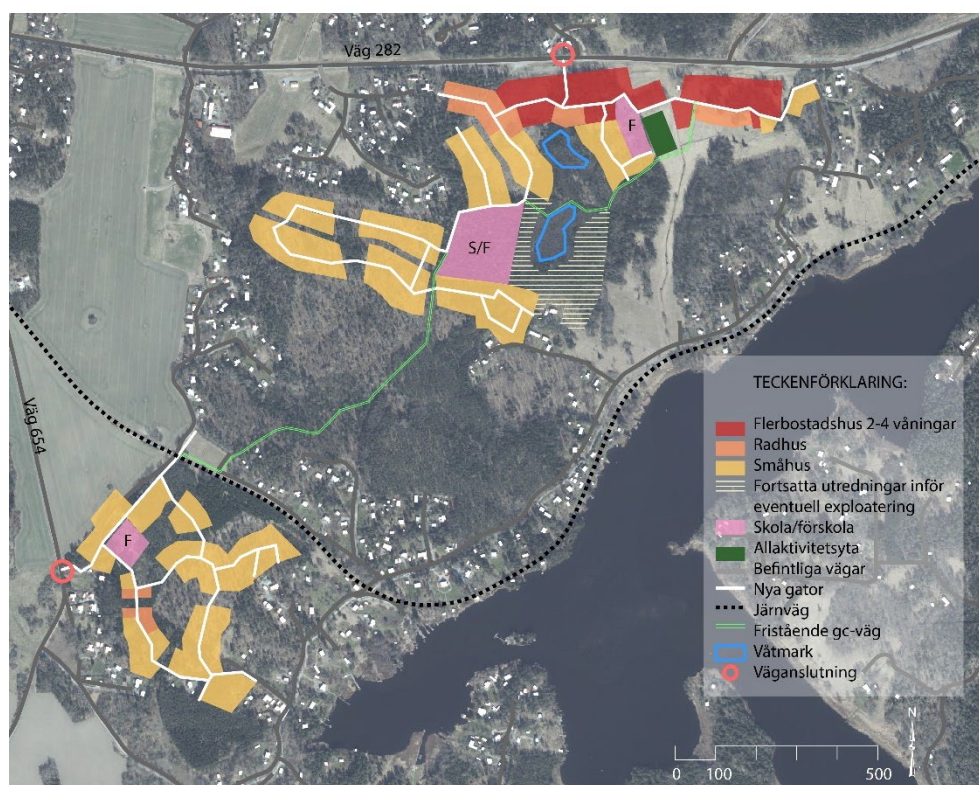


Bild 7: Strukturskiss som visar utbyggnadsområdena för planprogrammet. Röd färg anger tätare bebyggelse och gul färg anger glesare bebyggelse.

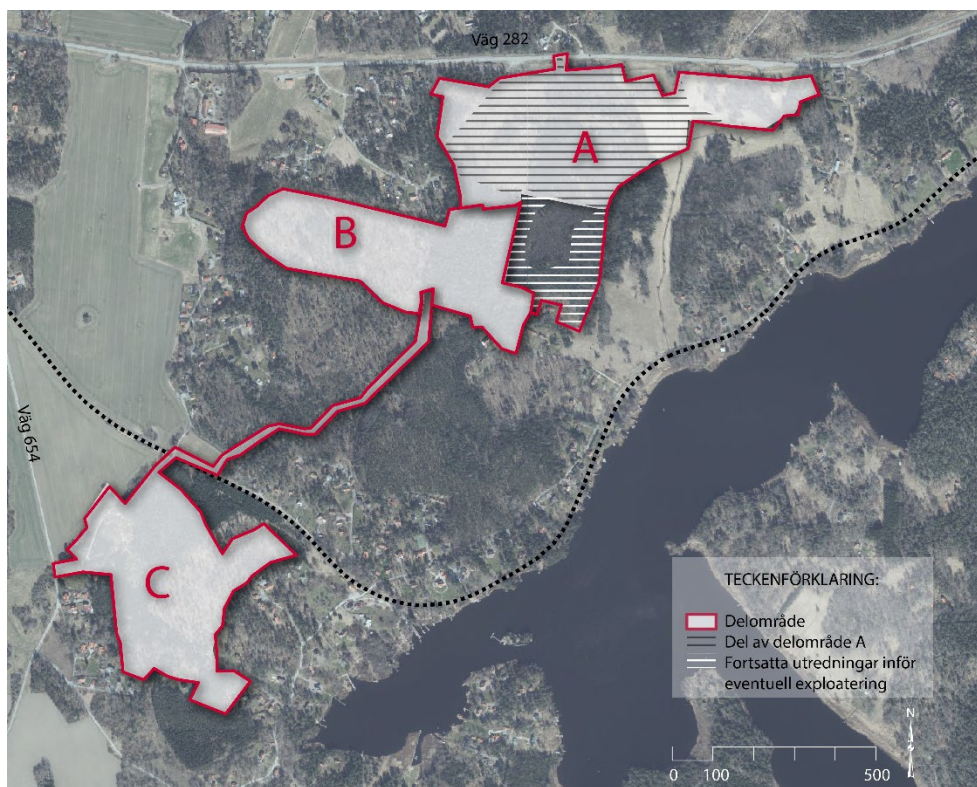


Bild 8: Karta som visar de olika delområdena och utbyggnadsetapperna. Delområde A kan delas in i fler detaljplaner och utbyggnadsetapper.

Delområde A

Bebyggelsen inom delområde A, öster om Källtorp, bör innehålla flerbostadshus men även tätare småhusbebyggelse som till exempel radhus, kedjehus, parhus. Till en mindre del kan även friliggande villor byggas inom delområdet, dock inte närmast väg 282 eller längs den nya huvudgatan. Totalt bedöms delområdet rymma cirka 370 bostäder. Flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse stödjer utvecklingen av kommunens prioriterade tätorter längs stråket som väg 282 utgör. Det förtydligar utvecklingsområdet Marielund utifrån tidigare översiktlig kommunal planering. Särskilt fokus bör vara att i utformningen av bebyggelsen längs med väg 282 skapa ett sammanhängande område eftersom det kommer att upplevas tydligt av förbipasserande på länsvägen. Det är även viktigt att den nya bebyggelsen längs med väg 282 placeras med varsamhet och undviker påverkan på upplevelsen av den öppna dalgången som löper i nord-sydlig riktning mellan väg 282 och Marielund. Lämplig tomtstorlek för par-, rad- och kedjehus bedöms vara mellan 450 och 600 kvadratmeter. För fristående villor är en lämplig tomtstorlek mellan 1 000–2 000 kvadratmeter, men med fokus på storlekar i den nedre delen av intervallet. Flerbostadshusen bör vara mellan två och fyra våningar och placeras längs med väg 282 samt utmed huvudgatan. Av de cirka 370 bostäderna bedöms 60% kunna vara lägenheter. Om en större del av delområde A planläggs först som en egen utbyggnadsetapp inrymmer den cirka 260 bostäder samt en förskola. Resterande delar av delområde A (Hallkved 6:2 och Fjällbo 1:13) bedöms kunna inrymma cirka 110 bostäder.

Man bör studera möjligheten att åstadkomma en mindre servicenod i anslutning till flerbostadshusen, med kommersiell service. Tillkomsten av kommersiell service motiveras av det goda läget intill väg 282, närheten till hållplatser för kollektivtrafiken

samt att de flesta av bostäderna som tillkommer enligt planprogrammet kommer att ligga i det här delområdet. I anslutning till den föreslagna förskolan pekas ett lämpligt läge ut för en aktivitetsyta. Aktivitetsytan kan vara en fotbollsplan, en spontanidrottsyta eller ha ett annat innehåll. Oavsett innehåll är funktionen som mötesplats viktig för boende som kommer att flytta till området.

Delområdet ska innehålla en förskola med sex avdelningar (108 barn). En lämplig placering av förskolan är i närheten av flerbostadshusen samt ut mot den öppna ängs- och åkermarken i områdets östra del. Ett hänsynsfullt avstånd till befintlig bebyggelse, till exempel i Källtorp men även Breidagård, bör säkerställas vilket kan göras genom att man bevarar vegetation. På så vis skapas också grönområden som boende från olika bostadsområden kan använda och mötas i. Placeringen av ny bebyggelse inom delområdet ska göras så att den möjliggör en sammankoppling av flera gröna stråk som ansluter till de större skogsmarkerna längre söderut.

I den södra delen av delområde A finns mark som bland annat innehåller fornlämningar (till exempel ett gravfält), våtmark, höga naturvärden, samt mark som utgör lågpunkt för tillrinning av dagvatten till våtmarken. Området tilldelas endast några få bostäder för att inte påverka dessa värden negativt. Det skulle dock kunna visa sig att marken kan utvecklas med fler bostäder. Då behöver man först bevisa att våtmarken och tillrinningen till denna inte påverkas av en exploatering. Likaså att exploateringen är förenlig med fornlämningarna i området. Den aktuella marken är markerad med en skraffering i nedanstående karta. Läs vidare under Utredningsbehov.

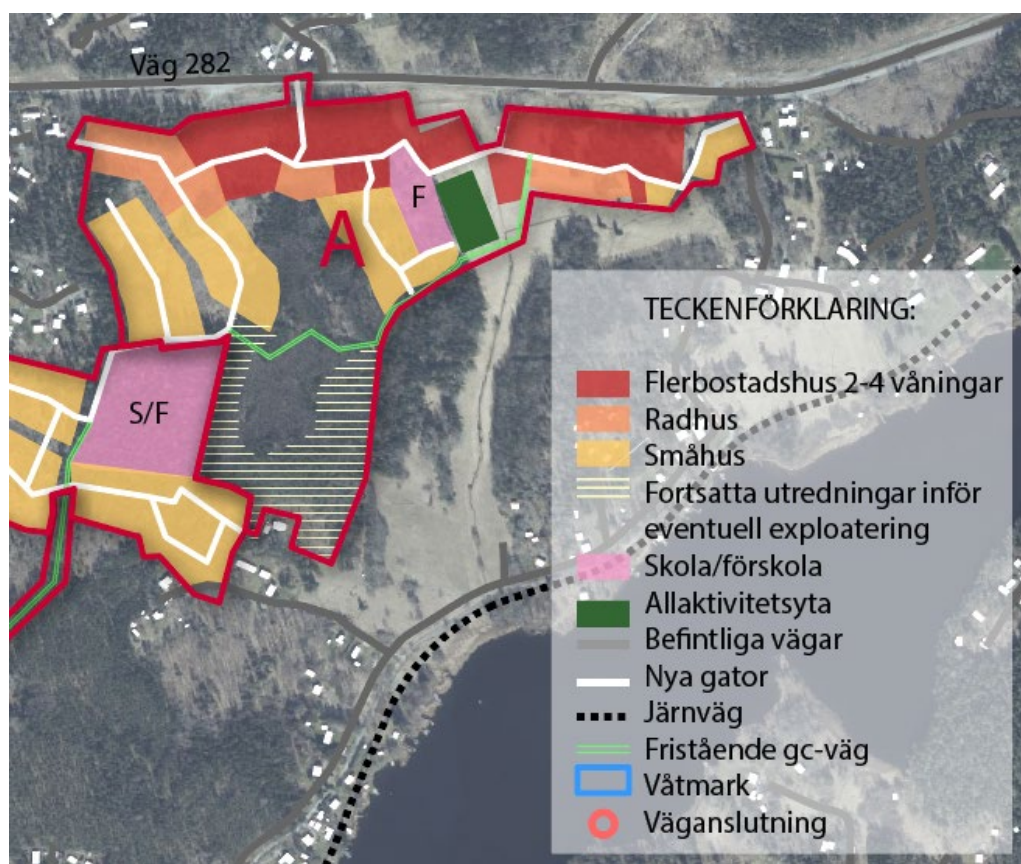


Bild 9: Utdrag ur strukturskissen för delområde A

Delområde B

Bebyggelsen inom delområde B, söder om Källtorp, bör innehålla småhus av varierande typ, dvs. en blandning av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Lämplig tomtstorlek för par-, rad- och kedjehus bedöms vara mellan 450–600 kvadratmeter. För fristående villor är en lämplig tomtstorlek mellan 1 000–2 000 kvadratmeter. Totalt bedöms delområdet rymma cirka 60 bostäder.

Ett hänsynsfullt avstånd behövs till befintlig bebyggelse i Källtorp men även enskilda villor, och bör säkerställas vilket kan göras genom att man bevarar vegetation. På så vis skapas också grönområden som boende från olika bostadsområden kan använda och mötas i. Strukturskissen innehåller även en sammankoppling av flera gröna stråk som ansluter till de större skogsmarkerna som undantas från exploatering. Delområdet bör innehålla en grundskola för cirka 420 elever, om behov av detta finns vid start av planläggningen. Skolan bör placeras i områdets norra del, så nära delområde A som möjligt.

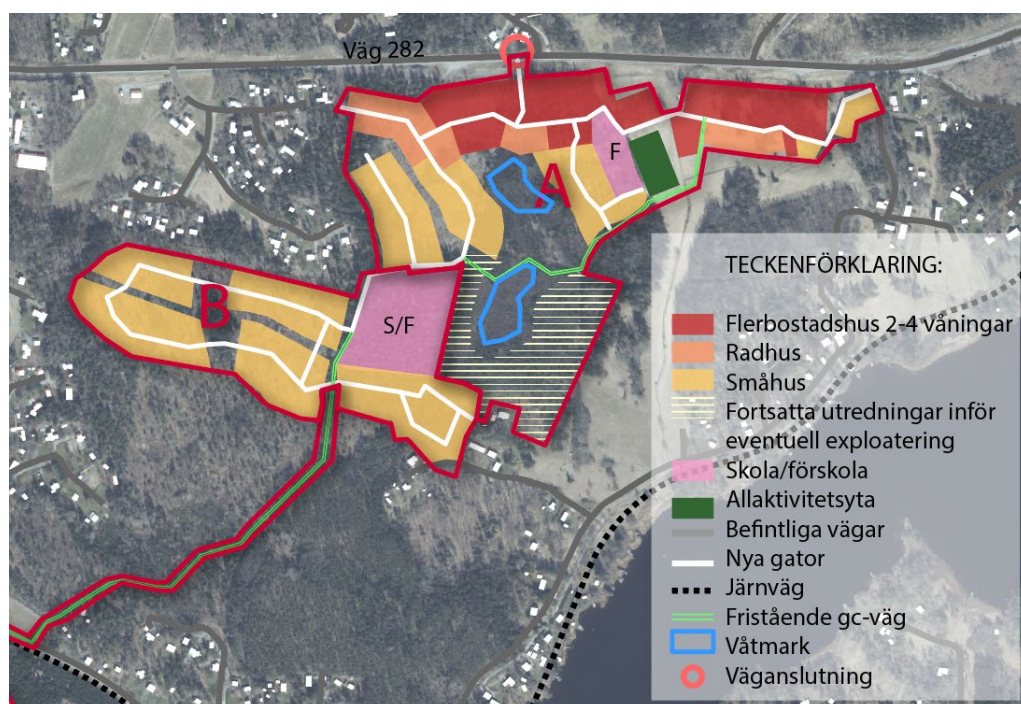


Bild 10: Utdrag ur strukturskissen för delområde B

Delområde C

Bebyggelsen inom delområde C, invid Ryttnarbol bör innehålla småhus av varierande typ, dvs. en blandning av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Totalt bedöms delområdet rymma cirka 90 bostäder. Tillskottet av bebyggelse ska möjliggöra en utveckling av Ryttnarbol på ett varsamt sätt. Delar av området innehåller redan bebyggelse, och den nya bebyggelsen bör därför anpassas utifrån detta med avseende på tomtstorlek, utformning med mera. Dessutom omfattas delområdet delvis av områdesbestämmelserna, som bör utgöra underlag för all byggnation inom området. Lämplig tomtstorlek för par-, rad- och kedjehus bedöms vara mellan 450–600 kvadratmeter. För fristående villor är en lämplig tomtstorlek mellan 1 000–2 000 kvadratmeter. Ett hänsynsfullt avstånd till befintlig bebyggelse bör säkerställas vilket kan göras genom att man bevarar vegetation. På så vis skapas också grönområden

som boende från olika bostadsområden kan använda och mötas i. Bebyggelsen bör anpassas för att inte störa det omgivande öppna åkerlandskapets kulturmiljö i väster.

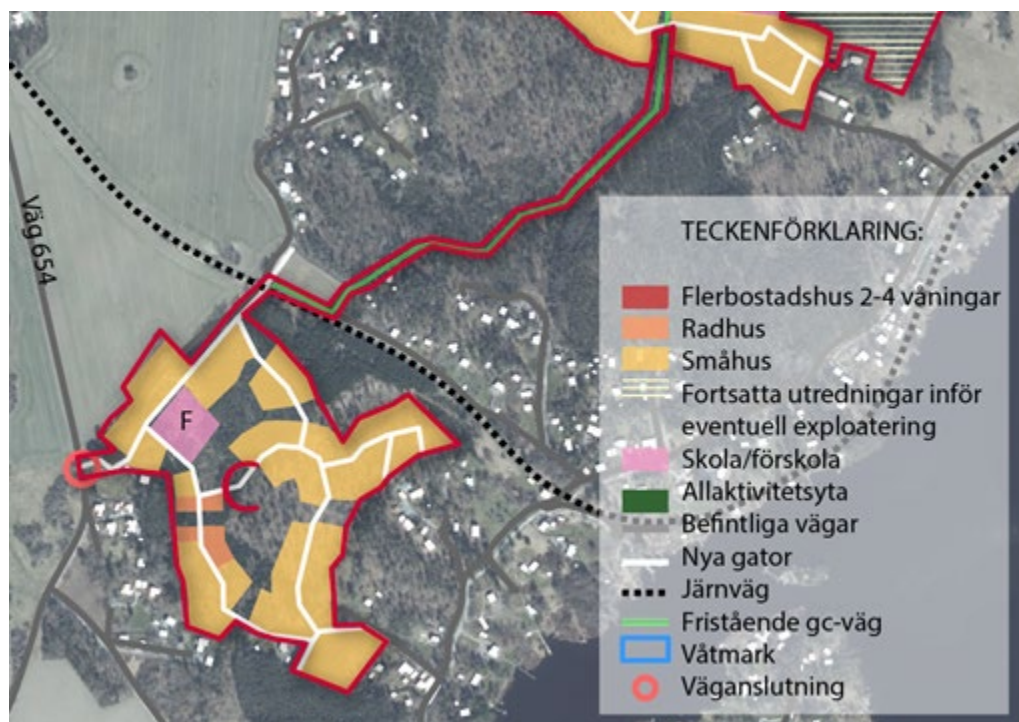


Bild 11: Utdrag ur strukturskissen för delområde C.

Trafik

Bebyggelsestrukturen inom de olika delområdena bör innehålla huvudgator (endast delområde A och B), lokalgator, kvartersgator samt gång- och cykelvägar. Bredder som anges i planprogrammet för de olika gatusektionerna ska vara vägledande i den fortsatta planeringsprocessen. I den fortsatta detaljplanläggningen behöver man göra en trafikutredning som närmare studerar sektionsbredder och behov av trafikseparering. Nedan anges vad som i detta programskede bedöms nödvändigt.

Gång- och cykelvägarna ska vara sammanhängande och koppla ihop målpunkterna i alla delområden. Den nya bebyggelsen kopplas samman med den befintliga med rekreativa stråk för det rörliga friluftslivet. Gatusystemet ska också förberedas så att det i ett senare skede går att ansluta fastigheter som inte ingår i den första detaljplaneetappen, samt att en möjlighet finns att ansluta gatunätet i Källtorp till de nya gatorna.

Det nya gatusystemet ska vara ett eget system. Syftet med placeringen och utformningen av det nya gatusystemet är att undvika påverkan på det befintliga grusvägssystemet i Marielund, dels på grund av dess kulturmiljökaraktär och dels på grund av vägnas standard och stabilitet. En ny infart från väg 282 planeras mitt på sträckan öster om Källtorp i delområde A. Exakt läge ska utredas i en trafikanalys samordnat med Trafikverket. Delområde A och B angörs via den nya infarten som dessutom bör innehålla en planskild korsning för gående och cyklister som ska till busshållplatsen på norra sidan av väg 282. I utformningen av den planskilda korsningen ska man ta hänsyn till att det kommer att anläggas en gång- och cykelbana längs med väg 282. Det behöver därför finnas yta kvar söder om väg 282 så att man får plats med både gång- och cykelvägen längs med vägen och en ny trafikskorsning.

Huvudgatan planeras inom delområde A med anslutning söderut till delområde B. Om behov av en grundskola uppstår bör en sådan förläggas i område B. Huvudgatan bör klara framtida trafikering av skolbussar som ska till grundskolan. I övrigt består gatustrukturen av lokalgator samt i vissa fall kvartersgator i olika bostadsområden.

Huvudgatans sektion bör vara 12 meter, och fördelas på gångbana (2 meter), körbana (5,5 meter), gång- och cykelbana (4,5 meter inklusive skiljeremsa mot körbana). Huvudgatan kan längre in i delområde B minskas till 9,5 meters bredd. Lokalgatorna varierar mellan 7,5 meter och 10 meter, som föreslås längs med grundskolan. Gång- och cykelvägen mellan delområde B och C bör vara 4 meter bred. Huvudgatans anslutning till den nya trafikplatsen på väg 282 kommer sannolikt att behöva vara bredare än gatunätet inne i området. Åtminstone 10,5 meter körbana (3 körfält) bedöms vara nödvändigt och med en gång- och cykelbana som är 4,5 meter bred bör sektionen totalt vara 15 meter bred. Trafikplatsens framtida utformning blir styrande för hur man utformar de gator som ansluter till den. Om framtida dagvattenutredningar visar på att regnbäddar behövs för rening och infiltration av dagvatten från vägarna behöver sektionsmättet ökas för gatorna.

För delområde C planeras ingen ny infart från väg 282, utan angöring sker via det befintliga vägnätet och väg 654, som är en statlig väg. Infarten till delområdet från väg 654 behöver studeras i en trafikutredning och sannolikt byggas om för att förbättra sikten och öka trafiksäkerheten. Trafiksäkerheten längs med väg 654 och korsningen med Lennabanan behöver ses över i samråd med Trafikverket.

En friliggande gång- och cykelväg planeras genom skogen mellan delområde B och C. Den är viktig då den knyter ihop målpunkter i delområdena, till exempel en eventuell grundskola, som behöver nås för de som bor i Ryttaarboll eller i Marielund. Gång- och cykelvägen är dessutom viktig då den ger möjligheter för boende, särskilt barn och unga, att röra sig tryggt och säkert utan bil. Gång- och cykelvägen kommer också att ansluta till en eventuell framtida gång- och cykelväg till Gunsta. Det gör att fler kan få tillgång till andra målpunkter, som till exempel idrottsplats och matbutik. Gång- och cykelvägen till Gunsta ingår inte i planprogrammet, men kommer att utredas vidare avseende förutsättningar och finansiering.

Busshållplatserna på väg 282 ska flyttas, förutom hållplatsen vid Breidablick, och anläggas vid den nya infarten till delområde A. Cykelparkeringar ska anordnas vid den nya hållplatsen.

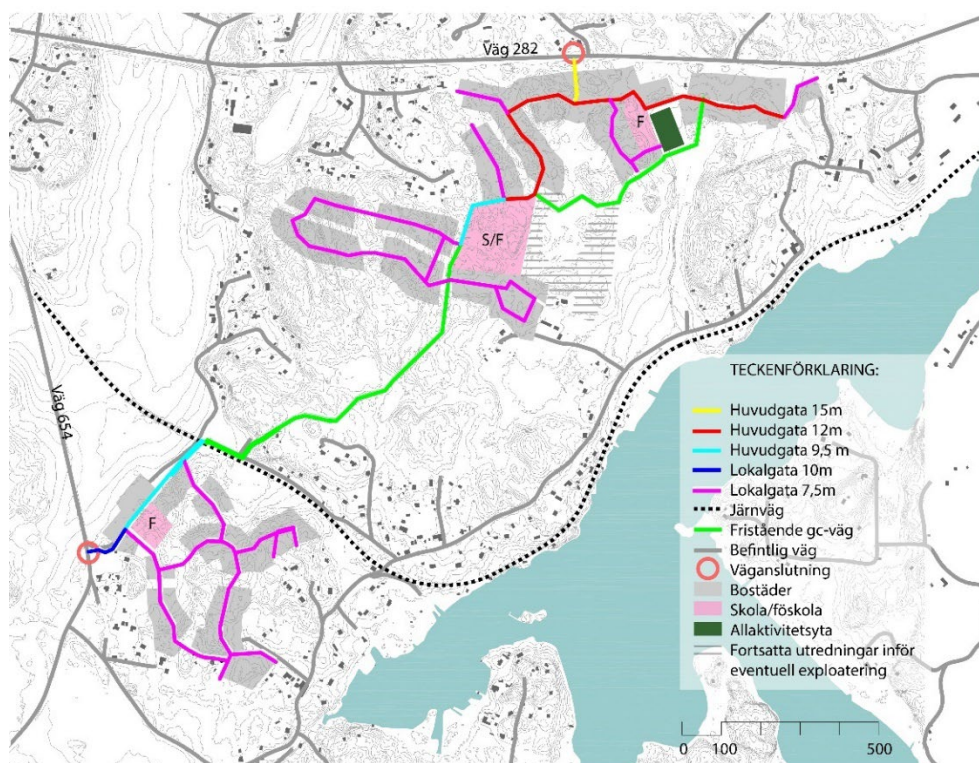


Bild 12: Kartbilden visar gatustrukturen och dess hierarki kopplat till utbyggnadsområdena.

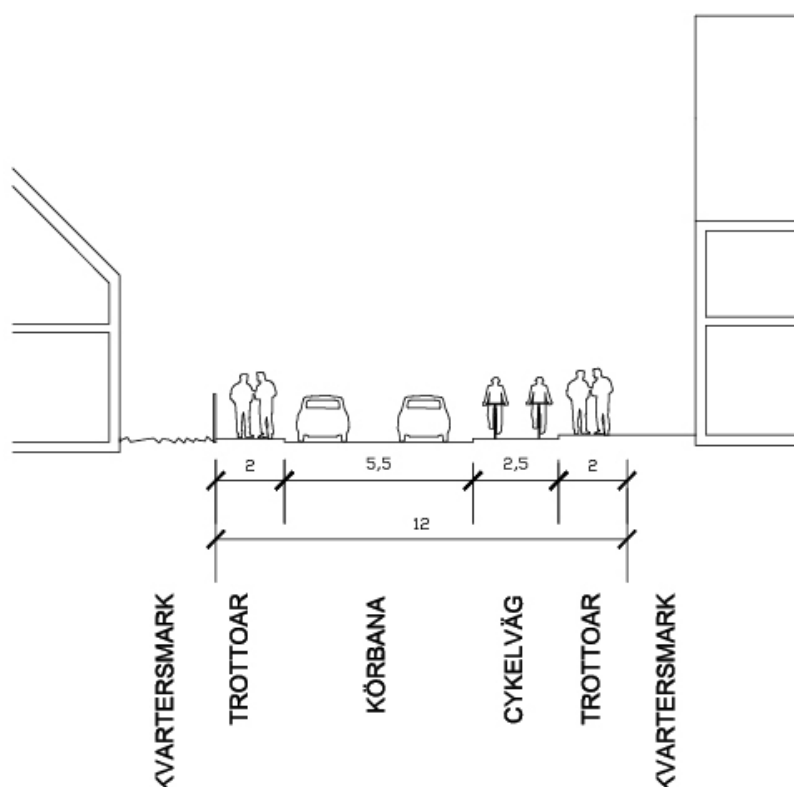


Bild 13: Bilden visar sektionen för huvudgatan som är 12 meter bred.

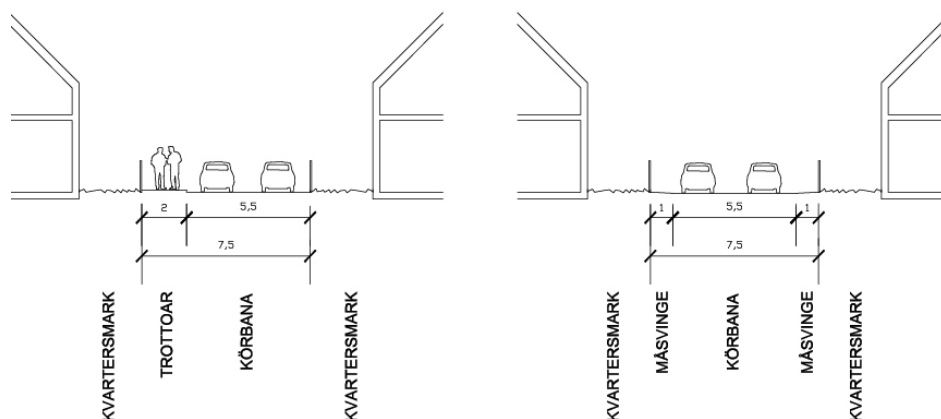


Bild 14: Bilden visar två alternativa sektioner för lokalgatan som är 7,5 meter bred.

Kulturmiljö

Utbyggnadsområdena i planprogrammet är avgränsade på ett sätt som ska minska påverkan på kulturmiljövärdena totalt sett i området. Förslag på anpassningar av bebyggelsetypologi, tomtstorlekar och utformning i de olika delområdena ska tas fram och motiveras i ett gestaltungsprogram. Vägledning för det arbetet finns även i de nu gällande områdesbestämmelserna. Ny bebyggelse bör till exempel anpassas och samspela med äldre byggnadstradition i sommarhusområdet avseende bland annat färgsättning, takvinkel och takmaterial. I detaljplaneprocessen behöver man också utreda förekomsten av fornlämningar närmare, så att bebyggelsen kan avgränsas och anpassas till dem.

Grönstruktur

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till naturvärdena. Det kan till exempel innebära att brynzoner och öppna ängsmarker bevaras i högre utsträckning. De hyser biologiska värden och förstärker också områdets karaktär. Den nya bebyggelsen placeras så att gröna stråk skapas mellan den befintliga och nya bebyggelsen som kopplas samman i ett större nätverk. De gröna stråken blir viktiga för områdets utveckling och bör ingå i planläggningen. Det betyder också att respektavstånd skapas mellan ny och befintlig bebyggelse. En större del av skogsområdet mellan Källtorp och Marielund undantas från ny bebyggelse. Det ger fortsatt möjlighet till närrekreation i området samt minskar påverkan på hittills obebyggd mark. I sammanhanget av de gröna kopplingarna och det större skogsområdet öster och söder om Källtorp bevaras även våtmarkerna och de naturvärden som de utgör. Det begränsar även områdets framtida klimatpåverkan och bebyggelsens påverkan på kulturmiljövärdena vid Lennabanan och Marielunds station.



Bild 15: Kartan visar gröna kopplingar genom den föreslagna bebyggelsen till angränsande målpunkter, som till exempel skogsområdet närmast Marielund, naturvärden samt befintliga bostäder.

Social infrastruktur

Den nya bebyggelsen kräver ett tillskott av social infrastruktur. Det behövs tre nya förskolor inom de tre delområdena (en per delområde), och på längre sikt krävs eventuellt också en ny grundskola inklusive en idrottshall. En grundskola behövs först när alla delområdena är utbyggda, vilket är ett av skälen till att den placeras i delområde B, som bedöms kunna genomföras sist av alla delområden. Totalt genererar bebyggelsen ett behov av 324 förskoleplatser (108 platser/6 avdelningar per förskola) och 420 grundskoleplatser. I markanvändningskartan föreslås platser för förskolor utifrån dess närhet till både ny och befintlig bebyggelse, säkra skolvägar samt tillgängligheten utifrån terrängförhållanden. Alla skolmiljöer ska klara kraven i kommunens riktlinjer för skol- och förskolegårdar.

Miljö och hälsa

Nya bostadsmiljöer ska klara riktvärden för trafikbuller och luftföroreningar. Det är framförallt avgörande i delområde A hur nära väg 282 man kan placera bostadsbebyggelse. Bebyggelsen är i planprogrammet placerad 30 meter från väg 282 och bedöms enligt nuvarande trafikbullerkartläggningar klara riktvärden för trafikbuller. I kommande detaljplaneskede behöver det tas fram en luftutredning för delområde A.

Dagvatten

Utbyggnad av ett allmänt dagvattensystem i området bygger på att allt dagvatten från området ska infiltrera i marken. Verksamhetsområdet för dagvatten planeras att utökas för att innefatta den tillkommande bebyggelsen. I varje plan- och utbyggnadsetapp ska dagvatten infiltreras i anläggningar som hindrar det från att rinna ned till sjön Trehörningen och de andra recipienterna. För varje detaljplan behöver man göra en dagvattenutredning, som klargör var dagvattenanläggningarna bör placeras. Det kan påverka både var den nya bebyggelsen och gatorna förläggs, och hur mycket hus och gator som kan rymmas inom planområdet. Regnbäddar längs med gatorna samt öppna förstärkningslager i gatan kan behövas, vilket kan påverka gatusektionerna.

Vatten och avlopp

De nya bostäderna inom programområdet planeras att anslutas till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet. Beroende på utformningen av den tillkommande bebyggelsen kan det bli aktuellt att även ansluta befintliga fastigheter, som redan innan exploatering har behov av allmänt VA. Bebyggelsestrukturen är anpassad så att det nya vatten- och avlopps nätet ges en rationell utbredning inom området. Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar sker i en ordning som följer utbyggnadsetapperna.

Genomförande

Förutsättningar för utbyggnad

Utbyggnadsetapper och tidshorisonter

Med ett genomförande av planprogrammet avses detaljplanering, fortsatta utredningar, tecknande av avtal mellan olika parter, åtgärder och investeringar i infrastrukturen samt fastighetsrättsliga åtgärder med syfte att förbereda området för byggnation. Alla dessa delar behövs för att byggfärdiga tomter ska kunna åstadkommas och området byggas ut.

Nedan beskrivs vilka förutsättningar som gäller för ett genomförande av planprogrammet, samt en bedömning av tidsåtgången.

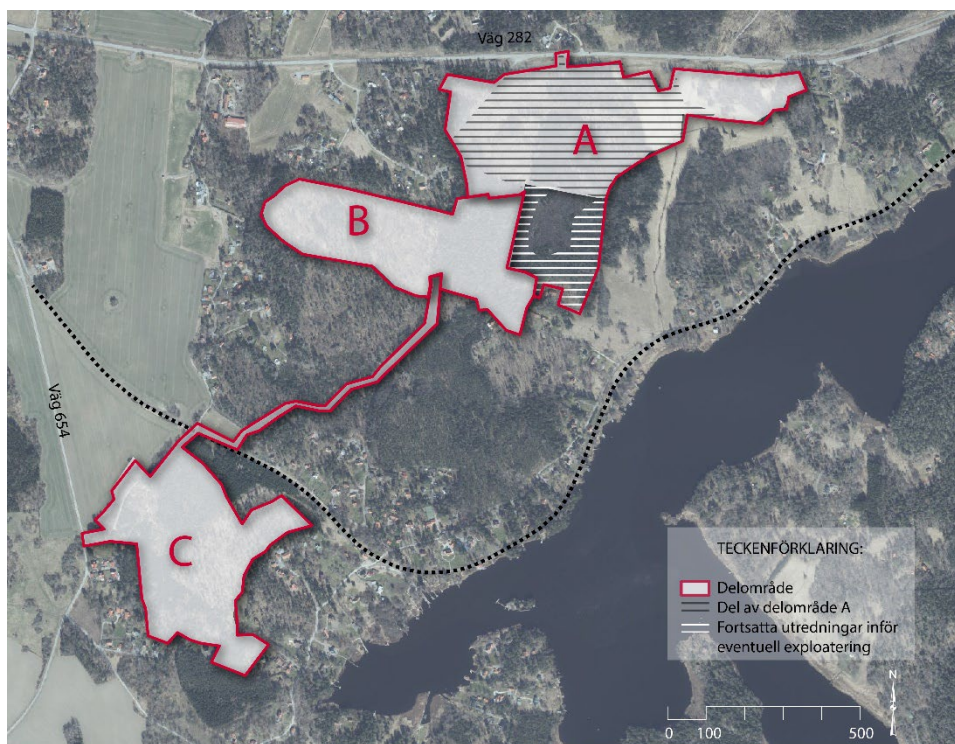


Bild 16: Karta som visar de olika utbyggnadsetapperna. Delområde A kan delas in i fler detaljplaner och utbyggnadsetapper.

Generellt

Grunden för genomförandet av planprogrammet är fastighetsägarnas intresse av detaljplanläggning och exploatering. För åtkomst av mark och för finansiering av exploateringen krävs en samordning mellan fastighetsägarna inom respektive detaljplaneområde. Samordning krävs dessutom mellan fastighetsägarna och olika aktörer som till exempel kommunen, Trafikverket, Uppsala Vatten. Grunderna för finansiering och fördelning av kostnader inom respektive utbyggnadsetapp ska vara klarlagda inför påbörjande av detaljplanarbetet.

Innan det går att inleda detaljplanläggning av ett område måste det finnas en överenskommelse mellan Uppsala kommun och Trafikverket om att planera och anlägga infarter från väg 282 och 654.

Inget av delområdena inom planprogramområdet bedöms kunna byggas ut förrän det finns tillräcklig kapacitet i kraftledningsnätet. De nödvändiga investeringarna i ledningsnätet bedöms i dagsläget kunna ske 2025 eller 2026.

Tidpunkt för byggstart är också beroende av när kommunalt vatten och avlopp kan byggas ut till den nya bebyggelsen. Detta bedöms kunna ske cirka 4 år efter det att en första detaljplan antagits. Utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningarna behöver av VA-taxeskäl ske över en längre tid, 10 år.

Godtagbara lösningar för dagvattenhanteringen ska finnas på plats inom alla utbyggnadsetapper innan man kan börja bebygga kvartersmarken.

Delområde A

En trafikplats ska finnas på plats vid väg 282 innan den första utbyggnadsetappen kan påbörjas. En åtgärdsvalsstudie är framtagen för väg 282, och eventuella åtgärder ska vara förenliga med denna. En eventuell vägplan kan behöva tas fram för den nya infarten till området från väg 282. Om det behövs en vägplan, är det Trafikverket som ansvarar för att göra den. Innan man inleder arbetet med planering och anläggande av trafikplatsen behöver det ha upprättats ett avtal mellan kommunen och Trafikverket. Dessförinnan behöver de aktuella fastighetsägarna samordna sig och vara överens för att kunna teckna avtal med kommunen avseende ansvar och finansiering. Baserat på kommunens erfarenheter tar det tre till fyra år att ta fram en vägplan, och därefter tar genomförandet av vägplanen cirka två år.

Delområde B

Delområde B kan genomföras när den första utbyggnadsetappen av delområde A är genomförd, vilket gör det möjligt att förlänga gatorna in i delområde B.

Delområde C

En trafiksäker anslutning från väg 654 behöver vara genomförd innan resten av delområdet kan byggas ut. Man behöver utreda omfattningen av ombyggnaden av infarten från väg 654, liksom eventuella säkerhetshöjande åtgärder på väg 654. Detsamma gäller för trafiksäkerhetshöjande åtgärder där gång- och cykelbanan mellan delområde C och B korsar Lennabanan. Kommunen ska teckna avtal med Trafikverket om erforderliga utredningar och anläggande. Dessförinnan behöver de aktuella fastighetsägare samordna sig och vara överens för att kunna teckna avtal med kommunen avseende ansvar och finansiering.

Man behöver utreda en lämplig sträckning av den friliggande gång- och cykelvägen mellan delområde C och B. Gång- och cykelvägen ska kunna anläggas även om delområde B inte är utbyggt och då ansluta till delområde A. En mer trafiksäker planskild korsning för gång- och cykelvägen och vägen för biltrafik ska säkerställas vid korsningen med Lennabanan. Det är dessutom viktigt eftersom det vid plankorsningen blir en brytpunkt mellan kommunalt och enskilt väghållarskap. Samordning ska ske mellan gång- och cykelvägen mot delområde B och gång- och cykelvägen till Gunsta.

Den enskilda vägen som enligt den framtida detaljplanen ska utgöra allmän plats behöver lösas in av kommunen.

Finansiering

En kalkyl har tagits fram baserat på en möjlig bebyggelsestruktur som är mer detaljerad än delområdeskartorna ovan. Strukturplanen bygger på kommunens antagande om gatunät och gatusektioner, trafikslag, ny trafikplats på väg 282, samt fördelning av bostäder inom planprogramområdet. Kalkylen är en uppskattning utifrån dagens övergripande kunskap om området samt kostnader som går att uppskatta vid tidpunkten för planprogrammets godkännande. Kalkylen omfattar enbart anläggningskostnader för gata, gång- och cykelvägar, lekplatser, bollplan och anslutningar till länsvägarna och avser allmän plats inom hela planprogramområdet. Anläggningsåtgärderna och därmed även kostnaderna är dock koncentrerade till delområdena. Huvudprincipen är att varje utbyggnadsetapp ska bära sina egna kostnader. Övergripande kostnader som ger nytta till flera delområden, såsom till

exempel trafikplatser och gator, är svåra att fördela mellan utbyggnadsetapperna då senare etappers genomförande ej kan garanteras.

Kostnader för anslutning till det kommunala VA-nätet finansieras av kommunens VA-taxa.

Anläggningskostnaden för hela planprogramsområdet, enligt ovan, uppskattas till drygt 310 miljoner kronor. Om denna kostnad fördelas på en tänkt snittbostad (oavsett i lägenhet eller i småhus) hamnar anläggningskostnaden på strax under 600 tusen kronor/snittbostad. Förskola- och skola ska också ta del av de gemensamma kostnaderna och ingå i senare fördelning. I anläggningskostnaden ingår inte kostnader för fastighetsbildning, anläggningar inom kvartersmark, dagvattenanläggningar, anslutningsavgifter för VA/el, utredningar, planavgifter, marklösen med mera.

Kostnaderna per bostad har stor osäkerhet då kalkylen är framtagen i ett tidigt skede utan detaljerade utredningar av bland annat markförhållanden, och kommer påverkas av kostnadsläget och utfallet av antal bostäder inom varje utbyggnadsetapp. Dessa faktorer klargörs längre fram i detaljplaneprocessen. Grunden för fördelningen av kostnader mellan bostadstyper och skolor behöver också studeras särskilt.

De uppskattade kostnaderna för anläggningsåtgärderna bedöms vara höga i förhållande till antalet nytillkommande bostäder. Därför är det av största vikt att exploateringsgraden inte minskar i respektive utbyggnadsetapp. Omfattningen av de allmänna anläggningarna behöver utredas närmare i den fortsatta planeringsprocessen för att avgöra om det blir en skälig kostnad för dessa i förhållande till exploateringsgraden.

Planläggning

I avsnittet kring planläggning beskrivs den kommande detaljplaneprocessen för de olika delområdena. Det hänger ihop med avsnittet ovan om förutsättningarna för genomförandet avseende till exempel investeringar i infrastruktur. I detta ingår även uppskattningar av tider för genomförande och planläggning.

Avgränsning av planområden

Etapperna har avgränsats utifrån dess möjliga innehåll av bostäder, behov av social infrastruktur, koppling till den befintliga infrastrukturen och bebyggelsen samt en rationell omfattning av det nya vatten- och avloppsnätet. Planområdena är relativt stora och omfattar mycket bebyggelse. Detta är nödvändigt eftersom det ökar förutsägbarheten i anläggande och drift av vatten- och avloppsanläggningarna, samt finansieringen av övriga anläggningar.

Initiering av planläggning

Förutsättningarna för den nya bebyggelsen måste utredas vidare innan områdena kan byggas ut. Detta görs genom att underlagsutredningar tas fram under detaljplaneprocessen. Grundantagandet är att varje fastighetsägare själv vill påbörja planläggning av sin mark. Kommunen kommer dock att ställa krav på mängden bostäder som respektive delprojekt måste omfatta för att detaljplanläggning ska påbörjas. Detta är viktigt för att kunna finansiera infrastrukturen och för att samla bebyggelsen så att man undviker en fragmentiserad bebyggelsestruktur.

Nulägesbedömningen är att delar av planprogramområdet för Marielund kan börja detaljplaneläggas tidigast 5 till 10 år efter att planprogrammet godkänts. Bedömningen bygger på att planläggningen är beroende av att förutsättningar skapats för områdets utbyggnad, till exempel investeringar i infrastruktur, avtal och underlagsutredningar.

Prioritering och planläggningsordning

Planprogrammet anger i vilken ordning som detaljplanerna ska tas fram och hur prioritering av dem bör ske. För att möjliggöra utfart mot väg 282 behöver delområde A påbörjas före delområde B. Det vore en fördel om även delområde C byggdes ut före delområde B, eftersom eventuellt behov av att avsätta en tomt för en grundskola inom delområde B uppstår först när hela planprogrammet är utbyggt. Gång- och cykelvägen mellan delområdena vid väg 282 och delområde C är avgörande för planläggningen av delområde C. Detta är viktigt för att skapa kopplingar mellan befintlig och ny bebyggelse, samt för att ge åtkomst till en eventuell grundskola och kollektivtrafik för boende inom delområde C.

Planprogrammet är en sammanvägning av flera större frågor. Det är viktigt att detaljplaneläggning inte startas förrän det finns förutsättningar för att skapa en fungerande helhetsbild, i både genomförande- och driftsskedet.

Delområde A

Delområde A bör innehålla cirka 370 bostäder. Fördelningen mellan flerbostadshus och småhus, samt mellan enskilt ägande, bostadsrätt och hyresrätt, kan variera men ska presenteras i det tidiga skedet inför beslut om planbesked.

En förskola med sex avdelningar och 108 barn ska ingå i den första etappen.

En större del av delområde A (fastigheterna Hallkved 16:6, 16:7 och 11:8) skulle kunna planläggas och genomföras i ett tidigare skede än övriga fastigheter. Bedömningen är att uppförandet av bostäder i form av både småhus och lägenheter samt en förskola, tillför hela planprogramområdet kvaliteter i ett tidigt skede samt möjliggör finansiering av trafikplats vid väg 282. Bedömningen är att minst 260 bostäder bör ingå i en första detaljplan. Planen ska utformas så att resterande fastigheter inom delområde A kan anslutas i ett senare skede när de planlagts.

Resterande fastigheter, som inte ingår i den mindre första utbyggnadsetappen/detaljplanen, bedöms kunna omfatta cirka 110 bostäder och bestå av flerbostadshus eller tätare småhusbebyggelse som till exempel radhus och kedjehus. Bebyggelsen längs väg 282 och huvudgatan bör inte domineras av fristående villor.

Behovet av avtal för planering, anläggande och finansiering av infarten till den första detaljplanen är avgörande för när delområdet kan börja planläggas. Samordning mellan exploatörer, kommunen och Trafikverket inför planläggning är därför nödvändig i tidigt skede.

- Nulägesbedömningen är att delar av planprogramområdet för Marielund kan börja detaljplaneläggas tidigast 5 till 10 år efter att planprogrammet godkänts.

- Delområde A bör prioriteras före de andra delområdena på grund av möjligheten till en stor mängd bostäder av blandad typ samt en trafiksäker anslutning till väg 282

Delområde B

Delområde B bör innehålla cirka 60 bostäder. Fördelningen mellan olika småhustypologier samt upplåtelseformer kan variera men ska presenteras i det tidiga skedet inför beslut om planbesked.

En grundskola med förskola till årskurs 6 och idrottshall ska ingå i delområdet och placeras närmast delområde A, om det vid tidpunkten för planläggningen bedöms finnas behov av detta. Förskolan ska innehålla 6 avdelningar för 108 barn och grundskolan ska ge plats för 420 elever.

En viktig förutsättning för att starta planarbetet för delområde B är att samtliga berörda fastighetsägare vill initiera en planläggning och delta i genomförandet.

Angöring ska ske via gator i delområde A.

- Planläggning av delområde B kan påbörjas när detaljplanen för delområde A är antagen och finansiering finns för genomförande av infrastrukturen

Delområde C

Delområde C bör innehålla cirka 90 bostäder. Fördelningen mellan radhus, kedjehus, parhus och fristående villor kan variera.

En förskola med 6 avdelningar och 108 barn ska ingå i etappen.

En viktig förutsättning för att starta planarbetet för delområde C är att samtliga berörda fastighetsägare vill initiera en planläggning och delta i genomförandet.

Gång- och cykelvägen mellan delområde B och C kopplar samman målpunkter för boende. Det är viktigt att skapa trygga och gena stråk för barn och ungdomar att röra sig längs med mellan både nya och befintliga bostadsområden. Därför ska en gång- och cykelbana ingå i detaljplanen.

- Planläggning av delområde C kan påbörjas när finansiering finns för genomförande av infrastrukturen inklusive sammankopplande GC-bana.

Utredningsbehov

Funktioner som inte ingår i planprogrammet

Enligt plan- och bygglagen 6 kapitlet begränsas åtaganden för en exploatör till att vidta eller finansiera åtgärder för allmän plats som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det bedöms därför saknas lagstöd för att ta ut kostnader för att finansiera anläggandet av allmänt bad i Trehörningen och gång- och cykelvägen mellan Gunsta och Marielund från exploateringen inom planprogrammets delområden. Däremot skulle genomförandet av de båda funktionerna bidra till att göra de nya bebyggelseområdena ännu mer attraktiva om allmänt bad och gång- och cykelväg anläggs. Kommunen kommer att fortsätta utreda möjligheterna för dessa funktioner i den fortsatta samhällsplaneringen av området.

Kommunen kommer att tillsammans med andra aktörer arbeta med utredning av ny gång- och cykelväg längs med väg 282 samt trafiksäkerheten vid korsningar med Lennabanan.

Utredningar för delområden

Det fortsatta utredningsbehovet för de tre delområdena ska med stöd i planprogrammet formuleras i samråd med planverksamheten. Det sker innan plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om planbesked. De utredningar som krävs vid en framtida detaljplanläggning kan vara både av mer övergripande karaktär och mer specifika för respektive delområde. Nedan följer en bedömning av de kommande utredningsbehoven, men inför beslut om planbesked kan ytterligare krav på utredningar tillkomma. Ansvar för framtagandet av utredningar och kostnaderna för detta ligger på fastighetsägarna. Kommunen tillhandahåller kravspecifikationer för innehållet i underlagsutredningarna.

Alla delområden behöver utredas avseende **trafik och vägbuller**. Trafikutredningar behövs för att säkerställa tillräckliga gatubredder och behov av separering mellan trafikanter. Se även mer specifikt för de olika delområdena nedan.

Arkeologiska förundersökningar och eventuella fördjupade **arkeologiska studier** kan komma att behövas vid kommande detaljplanläggning. I den kommande planläggningen krävs en fortsatt dialog med länsstyrelsen om hanteringen av fornlämningar och fornlämningsområden.

Uppsala kommun har politiska mål och strategier för att minska **klimatpåverkan** i bland annat bygg- och anläggningskedet. Planprocessen är viktig för att kunna påverka klimatpåverkan av den bebyggelse som föreslås. Samtliga exploatörer/fastighetsägare behöver därför genomföra analyser av hur byggnadernas innehåll, till exempel trästommar, möjlighet till återanvändning av byggmaterial, klimatsmart betong, gröna energilösningar såsom solceller, placering och utformning med mera, kan minska projektens klimatpåverkan. Även terrängförhållanden och behov av markarbete med möjlighet till hållbar masshantering bör också undersökas, liksom markens förutsättningar för att binda koldioxid. Dessutom bör det undersökas hur minskade koldioxidutsläpp kan åstadkommas i driftsskedet utifrån kommunens målsättningar.

Ett **gestaltningsprogram** behöver tas fram för respektive delområde. Vägledande för arbetet med gestaltningsprogrammet ska bland annat vara Uppsalas arkitekturpolicy och de tidigare utredningar som finns för området inom ämnet kulturmiljö. Gestaltningsprogrammet ska innehålla rekommendationer och förslag på hur bebyggelsen kan utformas med hänsyn till natur och kulturmiljövärden, samt närheten till befintliga bostäder. Det ska även innehålla beskrivningar av hur bebyggelsen utformas i händelse av att bara delar av planprogrammet realiserar. Konkret innebär det att bebyggelsen ska utformas så att den längre fram i tid kan kompletteras med resterande delar av utbyggnadsetapperna, när intresse för planläggning finns.

Fördjupade **naturvärdesinventeringar** och eventuella **artskyddsutredningar** behöver tas fram för respektive delområde som planläggs, bland annat eftersom uppgifter om rödlistade arter har förändrats sedan naturvärdesinventeringen för planprogrammet togs fram 2014. För delområde A ska särskild utredning göras av eventuell påverkan på Lövstahagen (och fastigheterna Hallkved 16:6, 16:10) som har naturvärdesklass 2.

En **dagvattenutredning** ska tas fram för respektive etapp som visar hur dagvatten kan omhändertas lokalt på allmän plats inom planområdet. En samlad dagvattenutredning för delområde A och B är nödvändig, då områdena gränsar till varandra och det ger möjligheten att utifrån de geotekniska förutsättningarna skapa en genomförbar dagvattenhantering i båda delområdena. Dagvattenutredningarna behöver tydligt beskriva systemlösningen inom planområdet med förutsättningen att det är grundvattnet och inte ytvattnet som är recipienten. Fokus bör därför ligga på att utreda de olika stegen i föroreningsberäkningarna med lokalt omhändertagande av dagvatten och därefter infiltration. I anslutning av dagvattenutredningen behöver även förekomsten av, och eventuell påverkan på **markavvattningsföretag** göras i kommande detaljplaneprocess.

En **geohydrologisk bedömning** behöver tas fram gemensamt för delområde A och B innan beslut om planbesked kan ges, på grund av förekomsten av våtmarker inom området. Den geohydrologiska bedömningen ska sedan utgöra underlag för vidare detaljerade undersökningar under detaljplaneprocessen som kan innebära geotekniska undersökningar i fält. Det behövs för att fastställa var nya gator och byggnader kan placeras i förhållande till våtmarkerna. Byggnade utanför våtmarkerna kan leda till både uppdämningar och utdikningar som förstör våtmarkerna, och sånt kan man upptäcka när man tittar närmare på flödena och marknivåerna kring våtmarkerna. Det är därför särskilt viktigt att göra detaljerade undersökningar inom fastigheterna Hallkved 16:6, 16:7, 16:8, 16:9, 16:10 där möjligheten till exploatering kan begränsas av våtmarkerna.

Markföroreningar behöver utredas i det kommande detaljplanearbetet.

Behovet av **förskole- och grundskoleplatser** kan ändras över tiden, varför avstämning av behov och dimensionering behöver göras mot lokalförsörjningsplanen eller motsvarande. Om någon av förskolorna eller skolan ska drivas i kommunal regi behöver avtal tecknas mellan markägaren och kommunen, och marken behöver lösas in av kommunen.

Före beslut om planbesked ska en **trafikutredning** tas fram för delområde A, som även omfattar en möjlig anslutning av delområde B. Trafikutredningen behövs för att säkerställa flöden på vägnätet, planskildheter med väg 282, och ge förslag på trafiklösning vid infarten till delområdet med stöd i den förvalsstudie som Trafikverket tagit fram. Det är dessutom särskilt viktigt att strukturen som utreds i trafikutredningen utformas så att trafikanslutning kan ske till resterande delar av delområde A i ett senare skede. Trafikutredningen ska även omfatta möjligheten att ansluta Källtorp till gatunätet i delområde A. En anslutning av vägarna i Källtorp skulle kunna möjliggöra en stängning av områdets befintliga infart från väg 282, som inte är trafiksäker.

Utredning av **luftföroreningar** kan behövas för delområde A med hänsyn till närheten av väg 282.

Fördjupade **geohydrologiska undersökningar** i fält behövs utifrån resultatet från den geohydrologiska bedömningen och förekomsten av våtmarkerna inom planprogramsområdet.

Aktörer och ansvar

Fastighetsägare och andra berörda aktörer

Markägandet, inom de delar där nya bebyggelseområden föreslås, är uppdelat på flera olika privata fastighetsägare samt på Uppsalahem som äger en av fastigheterna invid väg 282. Kommunen äger, förutom det järnvägsområde som arrenderas ut till museijärnvägsföreningen, ingen mark inom området.

Viktiga aktörer för genomförandet av planprogrammet är, utöver fastighetsägare och exploatörer, bland annat ledningsägare, regionen som huvudman för kollektivtrafiken, Trafikverket som huvudman för väg 282 och väg 654, Vattenfall som ansvarig för utbyggnad av elledningsnätet och Uppsala Vatten och Avfall AB som ansvarig för det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Ansvar för detaljplaner och ekonomi

Initiativ till detaljpaneläggning tas av fastighetsägare eller exploatör/byggherre genom en samordnad begäran om planbesked. Samordning av detaljpaneläggning kommer att krävas för etappvis utbyggnad.

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplaner. Kommunen ansvarar också för att avtal tas fram för de olika skedena i plan- och genomförandeprocesserna. I dessa avtal regleras bland annat ansvarsfrågor samt kostnader för utredningar, projekteringar, samt utbyggnad av allmänna platser och erforderlig infrastruktur kopplade till den aktuella detaljplanen. Innan planläggning påbörjas närmast väg 282 ska avtal tecknas som reglerar finansieringen av kostnader för initiala anläggningar såsom områdets anslutning till väg 282.

Kostnader för utredningar, förprojektering och utbyggnad av bland annat infrastruktur och allmänna platser kommer att i huvudsak att belasta exploatörerna. Vissa fastighetsägare kommer att behöva överlåta mark för allmän plats. Man kommer att behöva ta fram en princip för fördelning av kostnader mellan fastighetsägare/exploatörer inom detaljplane- och utbyggnadsetapperna. Kommunen tar ut kostnader för planbesked och detaljpaneläggning av exploatören.

Allmän plats

Vid detaljpaneläggning skiljer planen på områden som ska vara kvartersmark och områden som ska vara allmän plats. Kvartersmark utgörs av områden för exempelvis bostäder, verksamheter och service. Allmän plats är områden som är avsedda för gemensamt behov såsom till exempel gator, natur och park. Den som är huvudman för allmän plats ansvarar för att bygga ut, underhålla och sköta markområdena, till exempel gator.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser i en detaljplan. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser i detaljplanen. Det är även möjligt att i en och samma detaljplan kombinera kommunalt och enskilt huvudmannaskap. När kommunen inte är huvudman för en allmän plats brukar man säga att det är annan huvudman eller

enskilt huvudmannaskap. Ägarna av fastigheterna inom planområdet får då ansvaret för anläggande och skötsel.

För kommande detaljplaner inom planprogramsområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap. Motivet till detta är att det ger bättre förutsättningar för etappvis utbyggnad och garantier för anslutning av senare etapper till den första etappens gatu nät. Samordning med utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar förenklas. Kommunen kan även styra standarden på gator och genomförandetiden. Ett kommunalt huvudmannaskap förenklar också säkerställandet av ytor för dagvattenhantering inom allmän plats och förenlighet med miljökvalitetsnormer och minskad påverkan på Natura 2000-områden. Det är även tveksamt om kravet på särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap kan anses uppfyllt.

Dagvatten

Eftersom kommunalt huvudmannaskap förordas i planprogrammet är det av största vikt att dagvattenhanteringen inom området utreds, och ytor och lösningar föreslås som också kan inrymmas inom allmän plats. Varje utbyggnadsetapp ska klara av att rena, fördröja och infiltrera allt dagvatten som uppkommer inom etappen. Det betyder att principen om lokalt omhändertagande av dagvatten ska gälla för hela området.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mark för allmän plats

Kommunalt huvudmannaskap föreslås enligt ovan för allmänna ytor. Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver överlåtas till kommunen. Kommunen har en laglig rätt att lösa marken samtidigt som berörda fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken.

I de fall bebyggelsen inom vissa kvarter gynnas av gemensamma enskilda lösningar, såsom till exempel lekytor och parkeringsplatser, kan det vid detaljplanearbetet prövas om dessa ytor ska anläggas inom kvartersmark.

I västra delen av delområde C berörs en enskild väg som förvaltas av en vägförening. Denna behöver delvis lösas in vid kommunalt huvudmannaskap.

Om det istället skulle vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det den som är huvudman för platsen, normalt en samfällighetsförening, som är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätten, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

Kvartersmark

Inom kvartersmark behöver lämpliga fastigheter bildas utifrån det ändamål som detaljplanen medger och tänkt ägarstruktur. För anläggningar inom kvartersmark som ska vara till nytta för flera fastigheter, såsom lekplatser och transportytor, kan gemensamhetsanläggningar bildas efter prövning av lantmäterimyndigheten. Inom kvartersmark är det exploatörernas/fastighetsägarnas ansvar att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättningar.

Ekonomiska åtgärder

Planprogrammets genomförande medför kostnader för fastighetsägarna/exploatörerna, VA-kollektivet och kommunen. Syftet för de flesta markägare och exploatörer som begär planbesked är att förädla sina fastigheter genom att skapa värden för dessa såsom byggbar mark. Dessa värden förutsätter detaljplan och utbyggnad av infrastruktur. Kostnader för detaljplan och exploateringsåtgärder, som ger förutsättningar för byggnation, bör då fördelas mellan de fastighetsägare/exploatörer som får nytta av detaljplanen, efter en skälighetsbedömning.

Tekniska åtgärder

Projektering

Eftersom planläggning och utbyggnad sker i etapper är det viktigt att förprojektering, för delar av planprogramområdet, sker med beaktande av helheten i ett fullt utbyggt område. Det betyder att de delar som ingår i den första utbyggnadsetappen i delområde A i förprojekteringen ska utformas så att resterande delar inom kommande utbyggnadsetapper kan anslutas i ett senare skede.

Förprojekteringen ska ta sin utgångspunkt i planprogrammets struktur och Uppsala kommuns Tekniska handbok för utbyggnad av allmän plats, samt ta hänsyn till lokala naturförhållanden och topografi så att bergschakt och schaktning undviks samt att värdefulla naturpartier kan bevaras i möjligaste mån.

Kommunen har ansvar för projektering, utbyggnad och utformning av alla allmänna platser, oavsett vem som är huvudman, samt för att säkerställa att nödvändiga funktioner (som exempelvis förskola och skola) kan anordnas i takt med bebyggelseutvecklingen. Förprojekteringen samordnas av kommunen, men bekostas av fastighetsägarna/exploatörerna. Fastighetsägarna och exploatörerna har ansvar för utveckling, utformning, drift och underhåll av mark och byggnader inom kvartersmark. Utvecklingen av privatägd mark sker med utgångspunkt i varje enskild fastighetsägars intresse. Byggnad på mark som ägs av bolag, föreningar eller privata aktörer genererar samtidigt behov av samlade och samfinansierade lösningar i bland annat infrastrukturen. Vissa markområden för allmänna ändamål (exempelvis gata och park) kan behöva överlåtas till den som är huvudman. Mark som planeras för exempelvis skola eller dagvattenanläggningar behöver överlåtas till kommunen för att kunna säkerställa dessa nödvändiga funktioner.

Trafikinфраstruktur

I ett tidigt skede inför genomförandet av delområdena behöver man anlägga säkra korsningar för gång- och cykeltrafikanter. Det behöver ske en samordning mellan åtgärder i anslutning till planprogrammet och Trafikverkets mer övergripande åtgärdsvalsstudie. Man behöver beakta förhållandet mellan en eventuell vägplan, eller annan planering, för korsningar inom det statliga vägområdet vid väg 282 och vid väg 654 och kommande detaljplaner, så att inte genomförandet försvåras.

En gen gång- och cykelväg mot Gunsta ska utredas vidare, så att en säker skolväg kan anläggas mellan Marielund och Gunsta. Ställningstagande behövs kring finansieringen

av gång- och cykelvägen, liksom fortsatta studier av förutsättningarna och lämplig sträckning. Gång- och cykelvägen ingår därmed inte i planprogrammet men är viktig för utvecklingen av hela stråket längs väg 282, samt för anslutningen till gång- och cykelvägen mellan delområde B och C.

Möjligheten att förbättra säkerheten längs järnvägen behöver studeras i takt med att bebyggelse, gator samt gång och cykelvägar byggs ut. Trafiksäkerheten längs Lennabanans museijärnväg lyder under samma lagstiftning och regelverk som andra järnvägar. Behovet av åtgärder påverkas bland annat av trafikflöden på de aktuella platserna. Långsiktigt säkrade drift- och underhållsförutsättningar av trafiksäkerhetsåtgärder längs järnvägen behöver lösas, men ingår inte i planprogrammet.

Konsekvenser

Nollalternativ

Nollalternativet innebär generellt att nuvarande markanvändning inom programområdet fortsätter att råda. Idag är gällande byggrätter inom planprogramområdet i princip fullt utnyttjade. Befintliga bebyggelsestrukturer förväntas i stort finnas kvar. Nollalternativet innebär att Marielund inte kommer att kunna utvecklas till en mindre tätort som skulle kunna pekas ut som en prioriterad tätort i framtiden. Däremot kan enstaka tillskott av bostadsbebyggelse tillkomma genom bygglov eller förhandsbesked. Ett scenario med en successiv utbyggnad via enskilda bygglov och styckvisa icke samordnade detaljplaner inom programområdet skulle kunna innebära fragmenterade bebyggelsestrukturer med negativa konsekvenser för de höga natur- och kulturmiljövärdena. Det kan även uppstå svårigheter att på ett lämpligt sätt bygga ut och finansiera nödvändig infrastruktur, trafiksäkerhetsåtgärder och servicefunktioner som exempelvis förskola och skola. En sådan utveckling kan även riskera att fragmentera naturområden, öppna landskapsrum och kulturmiljöer utan att tillgängligheten till naturen eller till sjön ökar.

Om utvecklingen av planprogrammet inte sker innebär det i fortsättningen att det inte kommer att finnas kommunal service i form av skola och förskolor i Marielund med fortsatt behov att transportera barn och skolelever till låg- och mellanstadieskolor och förskolor.

Stora delar av planprogramområdet är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet, vilket på sikt kommer att leda till en förbättring av vattenkvaliteten i Trehörningen. Delar av den befintliga bebyggelse som endast kan komma i fråga att ansluta till VA-kollektivet vid en utveckling av planprogrammet kommer inte att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, i händelse av nollalternativet

Det förväntade reseunderlaget för kollektivtrafiken uteblir, vilket påverkar kollektivtrafiken samt planprogramrådets klimatpåverkan.

Miljöbedömning

När kommunen upprättar en detaljplan eller ett planprogram ska kommunen bedöma om ett genomförande av planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planens eller programmens genomförande bedöms kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga, eller mildra, negativa effekter av planens/programmens genomförande. MKB:n ska fungera som ett underlag för beslut om planen som den upprättas för.

Behovsbedömning

Kommunen anser att genomförandet av planprogrammet kan antas innebära betydande miljöpåverkan eftersom ett genomförande skulle kunna innebära betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området. Däremot finns för planprogram i nu gällande lagstiftning inget lagkrav att en undersökning och miljöbedömning ska göras, eftersom planprogram enligt plan- och bygglagen (PBL) inte måste tas fram innan ny bebyggelse eller anläggningar uppförs.

Planprogrammet bedöms vara förenligt med översiktsplanen, det strider inte mot några riksintressen och bedöms sammantaget inte medföra någon avgörande negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. Planprogrammet tar inte i anspråk några områden med kända höga naturvärden. En utveckling i linje med planprogrammet bedöms inte leda till påverkan på kulturmiljövärden. De negativa effekterna på fornminnen bedöms kunna mildras genom ytterligare utredningar samt medvetna ställningstaganden i den fortsatta planeringen. En utveckling i linje med programmet bedöms leda till fler goda boendemiljöer i närheten av sjön Trehörningen och kulturmiljön.

I början av varje kommande detaljplanearbete inom planprogramområdet ska det tas fram en undersökning där konsekvenserna av detaljplanens genomförande analyseras, särskilt avseende dagvattenhanteringen och eventuell påverkan på Natura 2000. Undersökningen ska klargöra om risk finns för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med detaljplanearbetet.

Miljökonsekvenser

Riksintressen/Natura 2000

En exploatering inom området leder till ökad trafik och mer hårdgjorda ytor och därmed ökad risk för att förorenat dagvatten når recipienterna samtidigt som möjligheterna till naturlig infiltration och rening av dagvatten i området minskar. Den dagvattenutredning som ska tas fram i den fortsatta planeringen av området måste visa på hur dagvatten kan renas och fördröjas på plats för att därefter infiltreras, så att recipienterna Funbosjön och Sävjaån som är Natura 2000-områden inte påverkas negativt, och att en utveckling i linje med programmet inte hindrar att MKN uppnås. Anslutningen av den befintliga bebyggelsen i Marielund till kommunalt VA innebär en avsevärd förbättringsåtgärd inom planprogramområdet med avseende på miljökvalitetsnormerna och Natura 2000.

Naturvärden

En utveckling i linje med planprogrammet innebär att mark som idag utgörs av yngre barrskog och nyligen avverkad skog, samt skog med högre naturvärden omvandlas till kvartersmark för bebyggelse och gator. Ett större område av skogsmarken mellan Källtorp och Marielund undantas från exploatering. Närheten till naturen utgör en viktig kvalitet i området, men områdets naturvärden är inte utmärkande höga i ett regionalt perspektiv. Av de objekt som har påtagligt naturvärde (klass 3) berörs främst skogsbestånd i norra delen av programområdet intill eller nära väg 282 av föreslagna bebyggelsestrukturen. Dessa skogsbestånd har sådana naturvärden som är relativt vanliga i omgivande landskap och de har inte någon högre potential för rekreation, bland annat på grund av bullerstörning från vägen. När naturmark tas i anspråk för bebyggelsekvarter och gator kan det leda till lokala barriäreffekter. Området föreslås få sammanhängande bevarade grönstråk i skog samt i öppna ängs-/hagmarker, vilket delvis motverkar sådana effekter. De gröna stråken kan fungera som spridningskorridorer för växter och djur. Brynzoner sparas kring de öppna landskapsrummen, vilket har positiva effekter på den lokala biologiska mångfalden då brynzoner generellt utgör viktiga miljöer för många djur- och växtarter.

Vatten

En utveckling i linje med planprogrammet innebär inte en ökad belastning på Trehörningen i och med att all ny bebyggelse, och även befintlig bebyggelse, planeras att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Rekreation

Förslaget innebär att naturmark som i varierande omfattning har värde för lokal rekreation tas i anspråk för ny bebyggelse. En större sammanhängande del av den befintliga skogsmarken mellan utbyggnadsområdena undantas för framtida exploatering. Skogsmarken utgörs av produktionsskog, men kan samtidigt utgöra område för rekreation.

Landskapsbild och kulturmiljö

En utveckling i linje med planprogrammet innebär i huvudsak att en viss del av skogsmarken, till stora delar bestående av avverkningsytor, ersätts av bebyggelsemiljöer. Brynzoner med uppvuxen vegetation föreslås sparas ut mot de öppna landskapsrummen väster om planprogramområdet, mot det öppna landskapsrummet i trakten av Lövestahagen, mot bebyggelsen i Labruden och den öppna dalgången väster om programområdet. Den tillkommande bebyggelsens visuella påverkan på öppna landskapsrum bedöms därför bli liten. I det öppna landskapsrummet i trakten av Lövestahagen kan ny bebyggelse dock komma att bli synlig, vilket kan påverka upplevelsen av landskapsrummet. Påverkan bedöms dock vara mindre och kan mildras genom att brynzoner undantas från exploatering.

Huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen föreslås ligga utom synhåll från kulturmiljöerna längs sjön och järnvägen. Samtidigt föreslås att den tillkommande bebyggelsen placeras med respekt för värnandet om en varsam utveckling av områdets kärnvärden och kvaliteter. En del av kulturmiljöernas värde ligger i den lantliga karaktären. Fler bostäder inom närområdet innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Detta kan till viss del påverka upplevelsen av avskild

landsbygd, men kan samtidigt göra det möjligt för fler att bo och vistas i dessa attraktiva miljöer. Sjön Trehörningen utgör en etablerad målpunkt för friluftslivet i kommunen. I betydande delar bedöms den tillkommande bebyggelsen inte komma att synas från sjön då den är belägen i skogen. Den befintliga bebyggelsen med uppvuxna trädgårdar och bevarade skogspartier kommer att skymma ny bebyggelse. Den faktiska påverkan på kulturmiljöer från tillkommande bebyggelse kan därför ses som relativt liten.

De nya bebyggelseområdena har placerats där vissa av programområdets fornlämningar finns. Anledningen till detta är att områdena i övrigt bedöms ha grundläggande goda förutsättningar för bebyggelse och bidrar till en god bebyggelsestruktur i området som helhet. Fornlämningar utgör samtidigt en viktig kulturhistorisk kunskapskälla och har ett tydligt skydd i lagstiftningen. I vissa fall kan det vara möjligt att fornlämningar grävs ut och dokumenteras, i andra fall bör de ligga kvar och undantas från exploatering. I vissa fall kan synliggörande av fornlämningar tillföra ett pedagogiskt värde som berättar om platsens historia.

Trafik

En bebyggelseutveckling inom området kommer att generera behov av framförallt persontransporter, men även av transporter i form av exempelvis avfallshantering och varuleveranser till grundskola och förskolor, samt eventuella kommersiella lokaler. Utbyggnadsområdena har utformats för att undvika påverkan och trafikalstring på befintliga vägsträckningar utmed sjön, samt för att ge ett sammanlänkat och finmaskigt nät med få återvändsgator som underlättar rörelser inom den nya bebyggelsen. Möjlighet ska finnas att ansluta de nya gatorna till de befintliga vägarna i bland annat Källtorp, vilket skulle möjliggöra en stängning av det områdets befintliga infart från väg 282. Korsningspunkterna med väg 282 och 654 ska studeras i den kommande planeringsprocessen, så att de utformas med kapacitet att klara tillkommande trafikflöden samt blir trafiksäkra.

Klimatpåverkan

Planprogrammet medger en utveckling av Marielund där jungfrulig skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse och gator. Majoriteten av bebyggelsen kommer att bestå av småhus, och eftersom området är beläget utanför staden riskerar det att leda till ett ökat bilberoende inom området. Planprogrammet anger därför att fler bostäder ska placeras längs med väg 282 nära den befintliga kollektivtrafiken, vilket gör att fler boende får nära till kollektivtrafiken. Dessutom placeras bebyggelsen samlat, vilket gör att avstånden mellan grannar och andra målpunkter blir så korta som möjligt. Småhusbebyggelse har samtidigt mindre klimatpåverkan eftersom den oftast utförs med trästomme. En sammankopplande gång- och cykelväg med belysning mellan delområde C och B gör det möjligt för trafiksäkra och gena lokala resor till fots och med cykel. Det gör att barn och unga kan röra sig inom hela planprogramområdet utan att behöva bli skjutsade med bil, till exempel till vänner eller till förskolan. Dessutom kan befintliga rekreativa stråk och grusvägar användas i samma syfte. Utbyggnadsområdena är förlagda utanför de befintliga våtmarkerna eftersom dessa har en högre potential till att lagra koldioxid och därmed behöver undantas exploatering. Utredningar kopplat till framtida detaljplaneprocesser kan visa på vilka klimatutsläpp i bygg- och anläggsskedet som ett genomförande kan få.

Sociala konsekvenser

Service och skola

Ett genomförande av planprogrammet innebär att kommunal service som skola (F-6) och förskolor kan tillkomma i området. Detta innebär en ökad närhet till dessa funktioner även för de som redan bor i området. Säkra skolvägar till och från förskolor och skolan bedöms kunna åstadkommas utifrån planprogrammets innehåll, liksom möjligheten till en planskild korsning på väg 282 med riktning mot Funbo skola.

En servicenod kan tillkomma inom delområde A, närmast infarten från väg 282 och vid busshållplatsen, vilket skulle öka utbudet av kommersiell service i området.

Folkhälsa

Utbyggnadsområdena i planprogrammet omfattar en bebyggelsestruktur med ett innehåll som kan bidra till en god folkhälsa. Till exempel pekas ett läge ut för fotbollsplan-/ aktivitetsyta i närheten av förskolan i delområde A. Idrottshallen vid grundskolan i delområde B kan också bli en målpunkt med positiv effekt för folkhälsan. Möjlighet att etablera motionsslinga/elljusspår och sammanhängande gångstigar i naturen och miljöer för både aktivitet och rofylld vistelse skulle kunna åstadkommas inom det större sammanhängande skogsområdet mellan Källtorp och Marielund. Anläggande av nya allmänna badplatser och sammanlänkning av gång- och cykelstråk till Gunsta ingår inte i planprogrammet. Det ska utredas vidare hur de funktionerna kan komma på plats.

Områdets läge med närhet till sjö, bad och natur i kombination med närhet till kollektivtrafik som tillgängliggör ett större utbud av arbete, utbildning och service ger övergripande goda förutsättningar för attraktiva livsmiljöer.

Sammankopplingen av bebyggelseområden och rörelsestråk nås vid ett genomförande av planprogrammet. Detta underlättar rörelser mellan delområden och därmed den sociala interaktionen inom området, vilket kan gynna trygghet och attraktivitet.

Jämställdhet

Planprogrammet bedöms, med olika slags mötesplatser, tillgänglighetsanpassning och det varierade utbudet av bostäder som ska passa människor i olika skeden i livet och med olika förutsättningar, leda till en utveckling där god jämställdhet upprätthålls över tid inom programområdet.

Mötesplatser

Förslaget innebär att det tillkommer mötesplatser som koncentreras till de nya bostadsområdenas bostadsgårdar, servicenod, aktivitetsytor och skolmiljöer.

Identitet

Marielund har idag en stark identitet som landsbygdsidyll med variationsrikt utformade stora och mindre sommarvillor. Det finns förutsättningar för värnande och utveckling av en tydlig lokal identitet om programmets inriktning med bebyggelse som

anpassas till den lantliga karaktären genomförs. Framtagandet av ett gestaltningsprogram blir viktigt i den fortsatta planeringen. Den starka lokala sociala identitet som finns idag kommer att kompletteras med att fler människor bor och rör sig i området. De föreslagna mötesplatserna och sammankopplande rörelsestråken för gång- och cykeltrafik kan bidra till att stärka den lokala sociala identiteten.

Barn och unga

Planprogrammet möjliggör bostäder i en naturnära miljö med mycket goda förutsättningar för utomhusvistelse i trygga och trafiksäkra miljöer. Det sammanhängande nätverket av grönska ger möjlighet att upptäcka naturen nära hemmiljön samt i skolundervisning. Det ger också möjligheter för barn och unga att ta sig till olika delar av området utan att behöva röra sig i trafikmiljöer. Planprogrammet ger barn och unga möjligheten att gå i förskola och skola upp till årskurs 6 i Marielund. Områdets struktur främjar att grannskap i olika storlekar och innehåll kan utvecklas, vilket skapar en trygg miljö för barn att växa upp i. Förskola och skola öppnar upp möjligheter att enkelt hitta kompisar även utanför grannskapen.

Näringsliv

Utbyggnad av området kan ge ett ökat underlag för den begränsade befintliga närservice som finns (exempelvis sommarkafé). Utvecklingen med fler boende i området kan även ge underlag för nya etableringar av viss närservice i området. Den sammanlänkande strukturen kan även ge goda förutsättningar att gå eller cykla till den närservice som kan komma att etablera sig i området. Det kan medföra ett mindre tillskott av arbetstillfällen.

Ekonomiska konsekvenser

Anläggningskostnader exploatörer

En kalkyl har tagits fram för hela planprogramområdet. I kalkylen redovisas även uppskattad kostnad per delområde, samt för en mindre utbyggnadsetapp inom delområde A utifrån att den skulle kunna påbörjas först. Kalkylen omfattar enbart uppskattade kostnader för projektering och anläggande av gator, gång- och cykelvägar, lekplatser etcetera inom allmän plats utifrån normalfall. Mer detaljerade kalkyler behöver göras i senare skede när fler parametrar är kända och behovet av anläggningar inom allmän plats är studerade mer i detalj.

Kostnader och ansvar för utredningar, förprojektering och utbyggnad av allmänna platser kommer i huvudsak belasta exploatörerna. För att säkra genomförandet kommer man i ett tidigt skede att behöva ta fram en princip för skälig fördelning av kostnader och intäkter mellan fastighetsägare/exploatörer inom detaljplane- och utbyggnadsetapperna.

I den totala exploateringskostnaden som ska belasta exploatörerna ingår även kostnader för marklösen, fastighetsbildning, kommunens administrationskostnader med mera. Kostnader för detaljplan med utredningar och anslutningsavgifter för bland annat vatten och avlopp samt el tillkommer.

Kommunala investeringar

Kommunen äger ingen mark inom planprogramområdet, förutom marken där Lennabanan är belägen. Kommunala investeringar som kan bli aktuella inom planprogramområdet är de som avser förskolor/skola, om dessa ska drivas inom den kommunala verksamheten.

Markåtkomst och utbyggnad av allmän plats som ej kan finansieras genom exploateringsavgifter från fastighetsägarna/exploatörerna, måste bekostas via skattemedel inom den kommunala budgeten.

Skola och förskolor

Under förutsättning att skolor och förskolor byggs i kommunal regi innebär det att kostnader för markförvärv tillkommer kostnaderna för byggnation, utöver den del av exploateringsavgifterna för allmän plats som ska belasta tomterna för skola och förskolor. Byggekostnaden för en skola för 420 elever som byggs i kommunal regi kan uppskattas till cirka 170 miljoner kronor. Motsvarande kostnad för en förskola med 72 barn är cirka 25 miljoner kronor.

Driftskostnader enskild förvaltare

Varje fastighetsägare står för driftkostnader som belastar sin egen fastighet inom kvartersmark. Planprogrammet föreslår kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Vid kommunalt huvudmannaskap står kommunen för driftkostnader av allmän plats. Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna som bekostar denna drift av allmän plats.

Driftskostnader Uppsala kommun

Förväntade driftskostnader för allmän plats har beräknats i kalkylen. Den framtida driftskostnaden uppgår där till cirka 2,2 miljoner kronor per år.

Samhällsekonomi

En utbyggnad av området kommer att kräva investeringar i exempelvis gator, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar, elledningsnät samt en löpande drift för dessa. En bebyggelseutveckling enligt planprogrammet ger även behov och underlag till kommunala investeringar i social infrastruktur såsom förskolor, eventuell skola och idrottshall samt fotbollsplan/aktivitetsyta. Detta ger kostnader för samhället men genererar samtidigt också samhällsvärden lokalt. Det gynnar även den samlade samhällsekonomi att skapa möjligheter till fler bostäder i ett attraktivt läge inom kommunen.

Planprogrammets intentioner är att möjliggöra framväxten av ett fungerande och väl sammanlänkat lokalsamhälle med ett basutbud av lokal service och funktioner (som exempelvis skola/förskola, möjligheter till fysisk aktivitet, vistelse och möten). Detta kan bidra till att begränsa energi- och tidsåtgång för persontransporter, underlätta resor med klimatsmarta transportsätt samt gynna folkhälsan. Planprogramområdet ligger vid ett kollektivtrafikstråk där utveckling av bostäder, servicefunktioner och infrastruktur planeras och pågår. Sammantaget kan utvecklingen därför komma att gynna den övergripande samhällsekonomi.

Planprogrammet ger ett något större behov av investeringar i infrastruktur (bl.a. väg), men kan samtidigt ge ett över tid något stabilare underlag för bland annat skola, idrottshall med mera.

Kostnader för utbyggnad av vatten- och avlopps nätet

Vid utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet, inklusive de anläggningar (till exempel pumpstationer, dagvattenanläggningar) som behövs, bekostas det av uttag av avgifter enligt kommunens VA-taxa. Nya abonnenter betalar en anslutningsavgift för att finansiera de anläggningar som behövs för att fastigheter ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. VA-ledningar förläggs i huvudsak i allmän plats. I samband med anläggning av ledningar i befintliga vägar återställer Uppsala Vatten och Avfall AB vägmarken efter slutfört anläggningsarbete. Bebyggelsestrukturen i planprogrammet är framtagen för att möjliggöra en rationell VA-utbyggnad.

Antagande

Förslaget till planprogram godkänns av plan- och byggnadsnämnden, innan ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för godkännande.

Uppsala 2023-01-19

Pernilla Hessling
planchef

Marcus Ekström
Samhällsplanerare

undertecknat av HÅNDSKRIFTSUTVALD

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-12-06Diarienummer:
PLA 2012-020202Handläggare:
Marcus Ekström

Programsamrådsredogörelse Planprogram för Marielund



Orienteringskarta över området

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna

287

Beslutsdatum

Beslut om uppdrag

1 februari 2012

Beslut samråd

25 mars 2021

Samråd

15 april 2021 – 27 maj 2021

Sammanställning.....	1
Bilagor till samrådsredogörelsen	3
Läsanvisning	3
Sammanfattning av programsamrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	4
Kulturmiljö.....	4
Trafik	9
Exploatering	16
Friluftsliv	23
Natur.....	29
Vatten och avlopp.....	38
Föroreningar och vattenkvalitet	44
Bostäder och bebyggelsestruktur.....	47
Gator.....	53
Alternativ/Etapper	56
Avfall.....	59
Dagvatten	60
Demokrati och politik.....	61
Detaljplan	65
Energi	67
Fastighetsfrågor	68
Fornlämningar	70
Planprogrammet	71
Miljö	74
Sociala frågor och trygghet.....	76
Social infrastruktur	77
Översiktsplan	79
Övrigt.....	80
Översikt över inkomna samrådsyttranden	83

Bilagor till samrådsredogörelsen

Bilaga 1: Förteckning med namn på privatpersoner som yttrat sig i programsamrådet.

Läsanvisning

I samrådsredogörelsen redovisas synpunkterna på programförslaget i huvudsak grupperade under ämnesområden såsom kulturmiljö, natur, trafik, vatten och avlopp etcetera efterföljt av stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och eventuella förslag till åtgärder.

Under respektive rubrik har synpunkterna sammanfattats i huvudsak enligt följande ordning: remissinstanser (myndigheter, kommunala nämnder och bolag), intresseföreningar och sammanslutningar, fastighetsägare och privatpersoner.

Inom kategorin privatpersoner finns såväl boende, fritidsboende samt boende utanför planprogramsområdet med.

Sammanfattning av programsamrådet

Planprogrammet har varit på samråd mellan 15 april och 27 maj 2021. Digitala samrådsmöten hölls 6 maj och 25 maj 2021.

Under samrådstiden har 287 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, exploatering, trafik, natur och friluftsliv samt vatten och avlopp med mera. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen betydande miljöpåverkan, riksintressen och Natura 2000, naturvärden, fornlämningar, kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten, vatten och avlopp med mera.

Länsstyrelsen bedömer att planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande 9 juli, 2021.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planprogrammet har uppdaterats med ett nytt förslag till bebyggelsestruktur för området, som ersatt de tre alternativen/etapperna från samrådet. Den nya bebyggelsestrukturen innehåller tre delområden (A, B och C) som pekas ut som möjliga för exploatering.
- Planprogrammet har förkortats och tyngdpunkt ges åt riktlinjer för kommande detaljplanering, genomförande och behov av framtida utredningar.
- Planprogrammet har uppdaterats med en kostnadsberäkning (kalkyl) av de allmänna anläggningarna baserat på den nya strukturskissen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att alternativ/etapp LITEN och STOR medför påverkan på kulturmiljövärden och fornlämningsområde inom programområdet. En miljökonsekvensbeskrivning kan således vara aktuell och kommande detaljplaner i dessa områden kan sannolikt antas medföra betydande miljöpåverkan.

LITEN och STOR innebär att den lantliga karaktären kommer att förändras.

MINI har bäst förutsättningar att utöka bebyggelsen utan att kultur- och naturmiljöns höga värden riskeras. Länsstyrelsen understryker att det är höga kulturmiljö- och naturvärden i Marielund. Nya hus behöver gestaltas helt anpassat till de befintliga. Volym, detaljer, tak- och fasadmateriell, takgestaltning och liknande bör underordnas befintliga hus. Nya husgrupper behöver inplaceras i landskapet så att befintliga landskapsrum och vyer fortfarande kan upplevas. Nya vägsträckningar dras med största hänsyn till landskapsbilden. Länsstyrelsen anser att de gällande områdesbestämmelserna bör föras över till de nya detaljplanerna i så stor omfattning som möjligt.

Kulturnämnden skriver att LITEN och STOR kan ha negativ påverkan på kulturarvet. Förändring av området kommer vara tydlig genom ny infrastruktur och bebyggelse. Samtidigt får fler möjlighet att bo i och besöka ett område präglad av kulturarv med höga upplevelsevärden. Den bevarandemässiga bristen kan bedömas vägas upp av ökad tillgänglighet. Kulturnämnden anser att MINI är att föredra ur kulturarvsperspektiv. Planförslagets formuleringar bör förtydliga och understryka att kommande detaljplaner utformas med starkt skydd för de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området och att särskilda antikvariska förundersökningar och konsekvensanalyser kommer att behövas.

Upplandsmuseet påpekar att Marielunds sommarvillaområde är en välkänd kulturmiljö med höga kulturhistoriska värden. Den värdefulla bebyggelsemiljön är koncentrerad till sjön Trehörningens norra strand. Vid tillskott av ny bebyggelse i Marielund bör det enligt Upplandsmuseet ske så att de befintliga kulturhistoriska värdena i området inte minskas. Detta kan säkerställas genom väl tilltagna obebyggda buffertzoner mellan befintliga äldre villabebyggelse och ny bebyggelse. Principen bör vara att den nya bebyggelsen inte ska vara synlig från den äldre. Utgångspunkten kan enligt Upplandsmuseet vara att ny bebyggelse inte uppförs inom befintliga områdesbestämmelsernas gränser. För att områdets lantliga karaktär ska bevaras är det dessutom viktigt att den nya bebyggelsen placeras och gestaltas med stor varsamhet. Viktigt att den värdefulla bebyggelsemiljön även fortsatt skyddas i plan, antingen genom områdesbestämmelser eller i detaljplan med tydliga skyddsbestämmelser, förhöjd lovplikt och rivningsförbud.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd skriver att förslaget innebär en irreversibel förändring av klassisk jordbruks- och naturbyggd som är en viktig del av Uppsalas historia och utveckling. Ny bebyggelse som syns kommer enligt Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd att påverka upplevelsen av Marielund negativt.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling understryker betydelsen att ta tillvara områdets kulturhistoriska värden. De anser att ny bebyggelse inte får störa eller inkräkta på den gamla bebyggelsen eller Lennakattens kulturmiljövärden.

Svenska byggnadsvårdsföreningen framför att Marielund är en unik kulturhistorisk miljö som omfattar bebyggelsen, de smala grusvägarna, de lummiga trädgårdarna, den omgivande naturen, ånglok och station. Området är ett attraktivt besöksmål som i ett sammanhängande rekreationsstråk från Funbosjön i norr till sjöarna söder om Fjällnora. Föreningen anser att endast försiktiga tillägg av bebyggelse i utvalda lägen är tänkbara för att den unika karaktären ska kunna bevaras. Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att programmets inriktning om gestaltungsprinciper är bra men att programmet behöver kompletteras med beskrivning om hur denna inriktning ska förverkligas och garanteras i fortsatt planering. Föreningen föreslår att det i programmet anges att i fortsatt planering ska gestaltungsprogram för den nya bebyggelsen utarbetas med regler för skala, takutformning, material och färgsättning. Principer bör även anges för husplacering i förhållande till gaturummen. Gestaltungsprogrammet bör kopplas till en planbestämmelse.

Föreningen Vårda Uppsala anser att etapp/alternativ LITEN och STOR skulle äventyra kvaliteterna i det ursprungliga Marielund, som endast skulle bli en mindre del i en ny kransort på drygt 2000 invånare och befarar att den nya bebyggelsen skulle ta över.

Föreningen Vårda Uppsala framför att det är positivt med anvisningarna för anpassning till bebyggelse och landskap då nya byggnader uppförs i och i visuell kontakt med kulturmiljöerna. De påpekar också att det kulturhistoriska kärnvärdet kräver en lantlig inramning.

Hembygdsföreningen Sockenstugans vänner i Funbo skriver att det finns starka skäl att gå varsamt fram vid en eventuell nybyggnation i planområdet. De påpekar att Marielund har unika värden med sommarhusen vid Trehörningens strand, järnvägen och stationen. De menar att all byggnation i området riskerar att förstöra det unika i området, platsens särprägel och kulturella värde.

Labrudens vägsamfällighet är kritiska till att miljön med natur och jordbrukslandskap kring Labruden blir en baksida för transport och genomfart enligt framför allt alternativ STOR. De vill bevara så mycket som möjligt av miljön i området vid framtida byggnationer.

Föreningen Marielunds vänner skriver att om en stor utbyggnad sker i Marielund bygger man bort de värden som gör området attraktivt. De påpekar på att det är helheten, med avskildheten och lugnet, småskaligheten, naturen, herrgårdsmiljön, sommarvilla-bebyggelsen, järnvägen, grönt torg, grusvägen, Tärnholmen och skridskoåkning, som gör Marielund unikt.

Föreningen Marielunds vänner anser att Marielund bör utredas som kulturreservat enligt 7 kapitlet 9 § Miljöbalken då Marielund är ett sådant värdefullt kulturpräglad landskap som bestämmelserna om kulturreservat avser att skydda.

Föreningen skriver att det är orealistiskt att LITEN och STOR skulle kunna genomföras inom ramen för hänsyn till Marielunds betydelse som natur- och rekreatiomsområde och värnande om de värdefulla kulturmiljöerna.

Föreningen anser att föreslagen bebyggelse inkräktar på Lennabanans kulturmiljökorridor och att grusvägens sträcka och vägens beskaffenhet kan inte ändras utan att förlora sin unika karaktär.

Många privatpersoner skriver att den unika kulturmiljön i Marielund bör bevaras och antingen inte bebyggas alls eller endast exploateras med försiktighet. För många nya bostäder i området och ny infrastruktur, skyddsåtgärder för järnvägen, service, parker, lekplatser, ökad trafik med mera förstör den unika kulturmiljön. Till de unika värdena hör den natursköna sekelskiftesmiljön, lugnet, småskaligheten, lantligheten, museijärnvägen, badbryggorna samt helheten av allt detta omgärdat av sjö och natur. Områden som dessa är en bristvara och bör därför värnas. Om området exploateras enligt förslaget går de unika värdena förlorade och Marielund blir enligt många en villaförort likt många andra bostadsområden. Oro över att områdets karaktär och attraktivitet som besöksmål förstörs om planprogrammet förverkligas. Många anser att värdet av detta bör lyftas istället för att exploateras med bostäder. Några anser att viss bebyggelse kan accepteras längs väg 282, men inte i Marielunds kärna eller i de sydvästra delarna av Marielund.

Flera privatpersoner skriver att tillkommande bebyggelse måste utformas så att den passar in i kulturmiljön vad gäller arkitektur och tomtstorlek och utgå från samma principer som befintlig bebyggelse. En person skriver att förtätning och byggnation får mycket stor negativ påverkan på kulturvärdena, Lennakattten och de gamla trävillorna på sina stora naturtomter.

Några privatpersoner påpekar att området innehåller fornlämningar och att dessa är viktiga att bevara och har skydd i lagstiftningen.

Ett par personer påpekar att bevarandevärdet som utflyktsmål är extra viktigt då det är nåbart utan bil.

En privatperson påpekar att södra exploateringsområdet ianspråktar område som omfattas av områdesbestämmelser. Hen frågar hur man då ska agera gällande likabehandlingsprincipen, om man då måste tillåta samtliga inom detta område att få stycka av sina tomter, vilket skulle innebära att dagens miljö kommer att upphöra. Detta bör vara uteslutet om man har något intresse av att bevara Marielund och dess miljö.

En privatperson menar att den nya bebyggelsen kommer att synas markant från befintlig bebyggelse och sjön i högre grad än vad miljöbedömningen gör gällande.

Många menar att intrycket från museijärnvägen förstörs av ny bebyggelse.

En privatperson anser det märkligt att, med tanke på alla befintliga krav på husen i området, det planeras så omfattande bebyggelse.

En privatperson hävdar att utbyggnad i Marielund går emot det riksintresse som finns runt Marielund station och Trehörningen.

Flera personer menar att ett allmänt bad inte passar in i miljön med enskilda bryggor. En privatperson undrar hur en längre badbrygga kan vara ett tillskott i kulturmiljön och undrar var påverkan på kulturmiljön redovisas. I en skrivelse undertecknad av 37 privatpersoner i Mjölmarviken och Grenviken framförs att anläggandet av badplats vid Odalgården/Marielunds 4:32 skulle förstöra atmosfären i den delen av Marielund.

Många privatpersoner vill att tillkommande bebyggelse ska hålla respektavstånd till befintlig och att stora naturområden sparas mellan ny och befintlig bebyggelse i alla delar av planområdet.

En privatperson menar att anläggande av parker, lekplatser och badplatser är olämpligt nära Lövsstahagen i kultur- och fornminnesmiljö.

Några privatpersoner menar att upplevelsen från Lennakatten av gammal autentisk miljö skulle gå förlorad om dagens miljö byttes ut mot bebyggelse, stängsel och badplatser.

Några privatpersoner ifrågasätter hur planprogrammet tar hänsyn till kommunens bebyggelseinventering från 2009 där bland annat anges att de värdefulla kulturmiljöerna ska värnas samt utvecklas varsamt och ansvarsfullt. Anser att planprogrammet är oförenligt med PBL (2010:900) 2 kapitlet 3§ som anger att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden.

En annan privatperson skriver att området bör bevaras som en resurs för Uppsalaborna som rekreatjonsområde med hänvisning till Plan- och bygglagens bestämmelser om att mark ska användas till det den är bäst passar till samt kulturhistoriska miljöer ska bevaras.

Två privatpersoner föreslår att en utomhusscen anläggs vid Marielunds station för kulturevenemang/föreningsmöten och liknande.

Två privatpersoner anser att kommunen borde behålla och utvidga/skärpa områdesbestämmelserna vad gäller centrala Marielund till att omfatta hela den befintliga vägen och hela Lennakattens sträckning.

En privatperson hänvisar till att kommunen tidigare planerat för mer smakfullt byggande med hänsyn till det unika kulturarvet, till exempel Labruden, Selknä och Marielund, som ligger nära varandra men ändå inte sitter ihop.

En privatperson anser att det är ologiskt att peka ut mer bebyggelse i alternativ STOR inom kulturmiljöområdet än vad som är utpekad i MINI med bakgrund av att den utpekade bebyggelsen i MINI anses vara vad kulturmiljön tål.

En privatperson skriver att utbyggnaden på Breds gårds mark väster och söder om gården innebär att ett modernt villaområde förläggs i direkt anslutning till befintlig kulturmiljö och på öppna ängar utan skyddande skogspartier för att behålla kulturmiljön. Ytterligare en privatperson skriver att de större alternativen bör skrotas eller åtminstone lyfta ur bebyggelsen kring Breds gård nära sjön.

Bebyggelsen söder om Breds gård på ängen mellan gården, Breidagård och järnvägen innebär svåra ingrepp i kulturmiljön kring Lennakatten, riskerar minska tillgängligheten till sjön och innebär bebyggelse på ängsmark.

En privatperson anser att det inte passar med bussgator, torg och flerfamiljshus i detta kulturarv, det riskerar bli uppdelat mellan gammalt och nytt och ett "vi" och ett "dem".

En privatperson ser att större utbyggnad bryter helt mot den befintliga lantliga charmen i Marielund, Labruden, Källtorp, Selknä etcetera.

Många privatpersoner vill bevara lantligheten och skriver att det är anledningen till att man bosatt sig här.

En privatperson påpekar att miljön med natur och jordbrukslandskap även sträcker sig till planprogramområdets västra del vid Labruden.

En privatperson ifrågasätter hur kulturmiljöerna fragmenteras (enligt beskrivelse av nollalternativet) när miljöerna ligger inom områdesbestämmelserna och således ny bebyggelse/avstyckning kräver godkännande av kommunen. Hen frågar varför kommunen inte bara kan låta bli att godkänna avstyckningar och större utbyggnader.

Tre privatpersoner/markägare anser att planprogrammet tagit god hänsyn till de kulturhistoriska värdena och den befintliga bebyggelsen i Marielund. Den nya bebyggelsen i etapp/alternativ LITEN kommer inte att vara synlig från Marielunds kärnvärden.

En privatperson anser att området ska utredas som stadsnära natur- och kulturresevat, inte som ett bostadsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sedan samrådet har placeringen av utbyggnadsområdena i planprogrammet förändrats. Den nya bebyggelsen har istället lokaliserats längre ifrån kulturmiljön vid Marielund och Lennabanan, och ett större skogsområde mellan Källtorp och Marielund undantas från exploatering. Skogsmarken kan istället nyttjas som strövområden eller mötesplatser för boende i området. Det möjliggör för ett respektavstånd mellan ny och befintlig bebyggelse där exakt avgränsning utreds inom respektive detaljplan.

Dessutom kopplas inte den nya bebyggelsens gatunät ihop med det befintliga. Det gör att påverkan undviks på det befintliga vägnätet som också är en viktig karaktär för Marielund. Förvaltningen anser det nya förslaget tar hänsyn till kulturmiljövärdena i området, samt dess omgivning. Den nya bebyggelsen bedöms heller inte synas från sjön eller påverka intrycket från Lennabanan. Planprogrammet gör det möjligt att bevara helheten och småskaligheten av de nuvarande värdena som gör Marielund unikt - naturen, herrgårdsmiljön, sommarvilla-bebyggelsen, järnvägen samt bad och skridskoåkning. Området kan därmed även fortsättningsvis utgöra en målpunkt för turister och besökande. Ett allmänt bad vid sjön Trehörningen har utgått ur planprogrammet men kommunen kommer att fortsätta utreda frågan.

Planprogrammet är förvaltningens förslag på hur kulturmiljövärdena bevaras samtidigt som en utveckling av området kan ske. Förvaltningen anser därmed att planprogrammet inte får någon påverkan på kulturmiljön och att det inte föranleder en betydande miljöpåverkan. Däremot ska det i varje detaljplan tas fram en undersökning som sammanlagt bedömer om förslaget på helhet bedöms föranleda en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningen bedömer att områdesbestämmelserna håller hög kvalitet och ska fortsätta gälla vid bygglovsärenden, parallellt med att utbyggnadsområdena detaljplanläggs. En liten del av områdesbestämmelserna påverkas av delområde C i Rytterbol, och där kommer den nya detaljplanen att ersätta denna del. I detaljplaneskedet ska gestaltungsprogram tas fram som ska vara vägledande för utformningen av tillkommande bebyggelse. Områdesbestämmelserna ska ge vägledning för framtagandet av gestaltungsprogram för de olika utbyggnadsområdena.

Utformning och lokalisering av ny bebyggelse bör göras med hänsyn till jordbruksmark och de öppna landskapsrummen, till exempel i delområde A och C.

Den exakta placeringen av ny bebyggelse ska också ta hänsyn till fornlämningarna inom området, vilka behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen.

I detaljplaneskedet ska gestaltungsprogram tas fram som ska vara vägledande för utformningen av tillkommande bebyggelse.

Förvaltningen har inget uppdrag att utreda Marielund som kulturresevat, däremot ett uppdrag att ta fram ett förslag till planprogram. Förvaltningen anser att hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden i förslaget.

En utomhusscen vid Marielunds station är ett bra förslag enligt förvaltningen, men har ingen direkt påverkan på utformningen av planprogrammet. Synpunkten bör föreslås till museiföreningen som är fastighetsägare där stationshuset ligger och som driver trafikeringen av järnvägen.

Ingen ny bebyggelse föreslås i planprogrammet vid Breds gård eller Breidagård.

Trafik

Länsstyrelsen anser att det är positivt med skyddszon på 30 meter från järnvägen. De håller med om att platsspecifika utredningar ska göras längs järnvägen för att öka säkerheten kring spåret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar vikten av goda cykelleder för att bidra till minskad trafik vilket ger minskade luftföroreningar och mindre klimatpåverkan.

Omsorgsnämnden skriver att förutsättningarna att leva och bo samt besöka Marielund utan tillgång till egen bil behöver främjas och billig, tillgänglig, trygg och frekvent kollektivtrafik på olika skalnivåer är särskilt viktig för de som av olika skäl inte har tillgång till egen bil. Nämnden understryker de positiva konsekvenserna STOR ger i form av kollektivtrafikförsörjning. De skriver att kollektivtrafik och fysisk infrastruktur behöver säkras redan under byggskedet. De menar att områdets utveckling behöver ske i nära samspel med kollektivtrafikleverantörer som till exempel Upplands lokaltrafik.

Äldrenämnden skriver att i bostadsområden där särskilda boenden för äldre planeras in så är det viktigt att samplanera med en tillgänglig kollektivtrafik.

Trafikverket anser att det är positivt med ett helhetsgrepp i form av ett planprogram och de frågor som längre fram kan beröra flera detaljplaner som till exempel utformning av det lokala vägsystemet inklusive hur detta ska kopplas till det övergripande vägnätet.

Trafikverket anser att det är positivt att kommunen avser utföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för trafikanter i anslutning till de statliga vägarna. De instämmer i att en större utbyggnad ger bättre förutsättningar att utföra bland annat de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som föreslås. De anser vidare att det är bra att samla mindre trafiksäkra utfarter i en större anslutningspunkt.

Trafikverket undrar vad platsbildningar vid de två nya utfarterna innebär. De framhåller att framkomligheten på väg 282 inte får försämrats och påpekar att åtgärder som innebär att vägen måste breddas kräver vägplan.

Trafikverket skriver att den befintliga anslutningen strax söder om den föreslagna anslutningen i väster till väg 654, med fördel kan stängas och kopplas ihop med den nya. Rådande skyltad hastighet ska beaktas fram till dess att en eventuell hastighetssänkning är genomförd.

Trafikverket anser att befintliga anslutningar där siktkrav och dylikt inte uppfylls, inte ska belastas med fler trafikrörelser än i dagsläget.

Trafikverket vill förtydliga att målbilden vid nybyggnation är en belastningsgrad på <0,6 (under maxtimtrafik bör belastningsgraden inte överstiga 1,0).

Trafikverket undrar varför trafikalstringen från förskolan inte är med i beräkningen och om det finns annat som man valt att inte ta med. De anser att det är positivt med planskild passage i anslutning till huvudinfarten från väg 282 in i området. Det kräver

enligt Trafikverket sannolikt en vägplan. Trafikverket skriver vidare att för åtgärder på det statliga vägnätet krävs avtal mellan Trafikverket och kommunen. Trafikverket anser att kommun/exploatör ska stå för kostnaderna. Det byggnadsfria avståndet på 30 meter från väg 282 och 12 meter från väg 654 (mäts från vägområdets ytterkant) ska beaktas.

Trafikverket påpekar att i kommande detaljplaner ska bullersituationen utredas med år 2040 (alternativt år 2050 som trafikutredningen utgår ifrån) som trafikprognosår och med gällande skyltad hastighet som förutsättning.

Trafikverket föreslår att kommunen tar över väghållarskapet på väg 654.

Trafikverket anser att det är positivt att kommunen jobbar med att höja trafiksäkerheten utmed Lännabanan. Samråd med Trafikverket kan komma att krävas för vissa åtgärder.

Danmark-Funbo-Vaksala Centerpartiavdelning undrar om järnvägsspåren på vissa ställen bör kringgärdas av säkerhetsskäl. De pekar på behovet av en gång- och cykelväg mellan Gunsta och Marielund.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling anser att planeringen av väg 282 bör påskyndas då vägen är hårt belastad och flera påfarter är mindre säkra. De pekar också på behovet av cykelväg mellan Gunsta och Marielund.

Föreningen Vårda Uppsala önskar förbättrad tillgänglighet med cykel ändra från Uppsala och skriver att ny bebyggelse ökar trycket på de smala grusvägarna.

Fritidsföreningen Trehörningen framför att vägen i den östra delen där bebyggelse planeras inom befintlig detaljplan (03-FUN-456) inte klarar av tunga transporter.

Labrudens vägsamfällighet är emot att anlägga en huvudväg från Somra över järnvägen och in i det nya området. De anser att det är felaktig siffra i trafikunderlaget på vägen mot Labruden, den faktiska trafiken är hälften av det angivna. De befarar att ökningen av trafiken på vägen blir mer än vad som anges i prognosen då det kan bli en genomfartsväg för trafik mellan Länna och Lagga. De skriver att genomfartstrafik på huvudgatan endast bör tillåtas för buss och gång- och cykeltrafik.

Grenvikens vägsamfällighet undrar om vägföreningen får stå för kostnaden för det ökade slitaget på vägen som en badplats i södra delen av planområdet skulle medföra. De undrar hur kommunen säkerställer att vägen inte blir ofarbar på grund av parkerade bilar till bad och skridsko. Vägen är smal och kurvig, vilket gör det problematiskt med ökad trafikintensitet inklusive att antalet fotgängare skulle öka. De hänvisar till att planprogrammet (på sidan 47) anger att dagens vägnät inte tål större trafikökningar.

Marielunds vägsamfällighet tror att uppskattningen av den ökade belastningen på vägen är underskattad. De undrar om beräkningar för vägens hållbarhet är gjorda för den ökade belastningen och om kommunen kommer ta över underhållet av vägen.

De anser att vägen inte går att göra om utan att förlora sin unika karaktär och menar därför att det är omöjligt att upprätthålla fri väg för utryckningsfordon, då ökad belastning försvårar framkomligheten, att ansluta infarter till det planerade området samt upprätthålla erforderlig säkerhet för gångtrafikanter, lekande barn etcetera.

De skriver att det redan idag vintertid kan vara problematiskt för utryckningsfordon att komma fram längs grusvägen. Detta problem kommer öka med fler boende.

Föreslagen badplats vid Lövestahagen riskerar sommartid att ge ännu större problem enligt föreningen.

Museiföreningen Stockholm – Roslagens järnvägar rekommenderar att plankorsningen vid Labruden stängs och att den nya huvudgatan inte korsar järnvägen. Utfart för bostäder norr om järnvägen sker norrut till väg 282 och utfart för nytillkomna bostäder söder om järnvägen sker söderut till Laggavägen.

Om huvudgatan korsar järnvägen krävs plankorsning med helbommar som kostar över 2 miljoner kronor. Innan detaljplaner antas behövs ett genomförandeavtal tecknas där exploatören gentemot föreningen tar på sig ansvar för säkerheten. Kostnad för anläggande får inte belasta föreningen och kostnaderna för drift och underhåll av vägskyddsanläggningen avlastas föreningen i avtalet.

Järnvägsövergångarna vid de föreslagna badplatserna innebär korsande gång- och cykeltrafik, vilket enligt nationella regelverket (TDOK 2015-0311) till följd av siktförhållandena föreskriver ljus- och ljudsignal samt gångfällor. Blir det annan typ av trafik eller byggtrafik krävs annan skyddsnivå. De menar att genomförandeavtal måste tecknas där exploatören tar dessa kostnader, innan detaljplan antas.

Vid såväl korsningen vid Labruden som vid badplatserna hänvisar föreningen till sådan olägenhet av betydelse som avses i 2 kapitlet 9 § PBL som är otillåten att skapa med planläggning.

Gång- och cykelvägen mot Gunsta bör enligt föreningen förläggas antingen längs med väg 282 eller i en av föreningen föreslagen dragning längre söderut då järnvägsmiljön är bevarandevärd då den är oförändrad sedan järnvägens tillkomst.

Ifrågasätter nyttan av gång- och cykelväg mellan Marielund och Gunsta då dalgången är djup och backarna långdragna och knappast kommer användas av många.

Många privatpersoner undrar hur parkering, tillgänglighet och trygg passage över järnvägen till de föreslagna badplatserna ska lösas, inte minst för barn och unga. Många påpekar att belastningen på vägen genom Marielund kommer att öka och medföra parkeringskaos som kan hindra till exempel räddningsfordon när många besöker sjön, vilket kommer att leda till trafikfarliga situationer, inte minst för barn. De ifrågasätter att dessa besökare kommer att använda sig av skolans parkering enligt förslaget.

Många privatpersoner ser de småskaliga grusvägarna som en del av charmen med området och vill inte ha asfalterade vägar med mer trafik och högre hastigheter. De undrar hur hastigheten på dessa gator ska hållas nere och hur den lantliga karaktären ska bibehållas. Några ifrågasätter varför det krävs gatubelysning och hur det säkerställs att den inte förstör den lantliga karaktären och orsakar ljusföroreningar. De anser att vägarna inte är lantliga om de har belysning utan då får karaktären av stadsgator. Några privatpersoner påpekar att det finns risker att befintliga vägar förstörs av byggtrafik.

Några personer undrar om trafiksäkerhet allmänt kopplat till järnvägen, om barns säkerhet vid bebyggelse nära Lennakatten, om det är planerat att bygga närmare än 150–300 meter från järnvägen, som man menar är Trafikverkets minimiavstånd, och hur museal järnvägstrafikering säkerställs utan ingrepp i kulturmiljön i form av att bullerdämpande åtgärder genomförs.

Många vill se förbättrade gång- och cykelmöjligheter i stråket Uppsala – Gunsta – Marielund – Fjällnora samt förbättrade och tryggare gång- och cykelmöjligheter inom området, inte minst för tillgänglighet till kollektivtrafiken samt till Funboområdet.

En privatperson påpekar att en gång- och cykelväg som binder samman Gunsta – Marielund – Fjällnora kan åstadkommas med endast ett fåtal kompletterande åtgärder på ett fåtal platser som till exempel i Spångtorp.

Flera påpekar att korsningarna med väg 282 är osäkra. De ifrågasätter om den redan hårt belastade väg 282 klarar mer trafik. Några påpekar att väg 654 kommer att bli hårt belastad. Några påpekar att väg 654 är trafikfarlig redan idag med många olika trafikslag. Det gäller speciellt delen närmast, samt korsningen med, väg 282. De påpekar att dessa problem kommer att öka med ökad trafik och att detta är en skolväg och används av boende i området. De vill att denna väg får en separat gång- och cykelväg. De saknar beräkning av kostnader eller andra aspekter i programmet.

Flera personer i Källtorp är kritiska till att byggtrafik och trafik till ny bebyggelse går genom befintlig väg i Källtorp och att de fastigheter som får den nya vägen nära sig kommer att störas av denna. De påpekar att korsningen i Källtorp med väg 282 redan idag är osäker och inte klarar mer trafik. De skriver att platsen för den nya vägen i Källtorp är inritad på mark där en förening har hand om pulkabacke, lekplats och ytor för gemenskap. Några personer skriver att vägen i Källtorp ursprungligen är anlagd för sommartrafik och förstärkt efterhand men kommer inte att tåla byggtrafik och ökad trafik. En person menar att trafikbelastningen redan är hög i Källtorp och önskar inte mer trafik där. Några undrar vem som bekostar upprustning av vägen i Källtorp och vem som står för drift och underhåll av denna. En annan menar att ny huvudväg enligt alternativ/etapp STOR måste byggas direkt om ny bostadsbebyggelse ska ske istället för att leda trafiken genom Källtorp. Hen skriver också att det är positivt med en gång- och cykelväg mellan Källtorp och Marielund.

Några privatpersoner skriver att hastigheter ökar på asfalterade vägar jämför med grusvägar och undrar vem som finansierar fartdämpande åtgärder.

Två privatpersoner anser att bebyggelse och badplats enligt förslaget kräver instängsling av banvallen av säkerhetsskäl, men att instängsling leder till problem för djurlivet. Undrar hur säkerheten vid Lövestahagen station ska ordnas.

Flera privatpersoner framför att störningar och försämrade miljö från de nya gatorna kommer att påverka de närliggande befintliga fastigheterna negativt.

Flera anser att den föreslagna huvudgatan är ett stort ingrepp i miljön, är överdimensionerad och kommer att innebära en barriär och otrygghet med ökad trafik och farliga situationer för barnen vid skolan och ökad olycksrisk. Avstånden i Marielund är små där de flesta kan gå och cykla varför ingen ny anslutning av huvudgatan mot väg 654 behövs. Några anser att det föreligger risk att den nya huvudgatan blir en genomfart då det är en genväg mellan väg 654 och väg 282. Några skriver att genomgående trafikleder till mer obehörig trafik som gynnar brottslig aktivitet och föreslår därför fler säckgator. Några anser att huvudgatan endast bör vara genomgående för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Flera privatpersoner skriver att ny bebyggelse medför ökad trafik vilket kommer ha negativ inverkan på miljön, att detta är landsbygd och att boende här kommer att åka bil oavsett planprogrammets goda intentioner.

Några personer ifrågasätter siffrorna i trafikmätningarna och menar att dessa är föråldrade och felaktiga. En person skriver att trafikflödessiffrorna (på sidan 58 i

planprogrammet) borde sänkas från 170/120 till 60 resor per dygn och hushåll. De anser vidare att siffrorna i trafikprognosen för alternativ LITEN och STOR inte hänger ihop på huvudgatan och vid Labruden.

En privatperson påpekar att trafiken vid Labrudens infart kommer att öka även i alternativ/etapp LITEN då många nya boenden söder om Marielunds station kommer att använda denna. Undrar hur många boende som beräknas i detta område.

En privatperson undrar om det blir buss 809 eller en ny busslinje som ska gå in i Marielund och med vilken frekvens bussen ska trafikera.

En privatperson skriver att säckgator är att föredra framför en huvudgata då de ger lägre trafikintensitet inne bland bostäderna

Några privatpersoner skriver att den nya huvudgatan inte kommer att förbättra tillgängligheten till sina fastigheter.

Många skriver om att värna museijärnvägen, bland annat för att den minskar mängden bilar under högsäsong.

En privatperson påpekar att planprogrammets tidsuppskattningar resor mellan Marielund och Uppsala med bil och cykel är underskattade. Dessutom ökar restiden när hastigheter sänks och fler cirkulationsplatser byggs på väg 282.

Några privatpersoner påpekar att planprogrammet innebär ökat antal transporter vilket ökar klimatpåverkan. Några skriver att bilpool inte kommer att fungera på landsbygden.

En privatperson undrar vad den nya rondellen innebär för deras utfart till väg 282 om två utfarter kan ligga så nära varandra. Hen påpekar att dom måste ha en utfart från sin mark.

En privatperson påpekar att infrastrukturen först bör dimensioneras för att klara exploateringen.

Några privatpersoner undrar om järnvägen kan nyttjas för modern kollektivtrafik Uppsala - Marielund.

En privatperson föreslår sophämtning och slamtömning utförs med klimatneutrala drivmedel samt vill slippa att 2 - 3 olika aktörer levererar post då miljö är viktigare än fri konkurrens.

En privatperson/markägare skriver att MINI innebär att den osäkra utfarten i Källtorp används i högre grad. Hen anser att huvudbyvägen kommer att avlasta vägen längs sjön men ifrågasätter om huvudvägen behöver bestå av både cykel/gångväg på ena sidan och trottoar på den andra. Hen anser att det är bra att inga parkeringsplatser föreslås vid badplatserna. Ifrågasätter hur 20 – 40 bostadshus i alternativ LITEN kan öka årsdygnstrafiken vid Breds utfart med 330 (sidan 58 i planprogrammet).

Två privatpersoner föreslår att den olycksdrabbade kurvan på väg 282 rätas ut och ger plats för en ny lokalväg som förbinder infarterna till Breidagård och Selknä. Förslaget skulle, enligt yttranden, innebära färre olyckor på väg 282 och möjliggöra en förbindelseväg mellan de två infarterna som inte påverkar de befintliga fastigheterna. Det skulle också möjliggöra en cykelväg till Fjällnora.

En privatperson/markägare menar att planprogrammet är utformat så att det inte blir mer trafik på grusvägen. Hen påpekar att alternativ/etapp MINI innebär att den

trafikfarliga utfarten i Källtorp måste utnyttjas i ännu högre grad och att en ny huvudbyväg enligt alternativ/etapp STOR innebär säkrare utfart på väg 282.

Två personer undrar om nya fastigheter kommer att anslutas till den befintliga grusvägen.

En privatperson opponerar sig då det skulle innebära negativa konsekvenser för yttrandens boendemiljö som ligger i nära anslutning till utbyggnadsområdet. Yttrandens fastighet blir mer störd av buller från trafik på grusvägen.

En privatperson undrar hur planen för Årsta vägskaal ser ut med ökad belastning på väg 282.

37 personer skriver i en gemensam skrivelse att de anser att trafiken till och från Odalgården/Marielund 4:32 är ett bekymmer. Vägen är ej lämpad för denna trafik. Dessa bekymmer skulle öka om en badplats anläggs här. Det är långt till det föreslagna läget från Marielunds station och en otrygg trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sedan samrådet har placeringen av utbyggnadsområdena i planprogrammet förändrats. Den nya bebyggelsen har lokaliserats längre ifrån den kommunala kulturmiljökärnan för Marielund och Lennabanan, och i anslutning till befintliga bostadsområden. Planprogrammet anger att utbyggnadsområdena ska vara lokaliserade med respektavstånd till befintliga bostäder, exakta avstånd preciseras i detaljplanläggningen. Påverkan på befintliga fastigheter blir därmed begränsad. Dessutom kopplas inte den nya bebyggelsens gatunät ihop med det befintliga vägnätet i Marielund, och ingen sammankopplande huvudgata mellan väg 282 och Labruden föreslås. Det befintliga vägnätet påverkas därmed inte av ökad trafik och höga hastigheter från utbyggnadsområdena, även om nya enstaka bostadshus kan tillkomma om bygglov beviljas. Påverkan sker heller inte på det befintliga vägnätets karaktär och de kan även fortsättningsvis vara enskilda. De olika delområdena ansluter istället via nya infarter från det omgivande väg- och gatunätet, till exempel väg 282 och 654. De byggnadsfria skyddsavstånden från länsvägarna har beaktats i planprogrammet. Vägarna är statliga och hastighetsreglering beslutas av Trafikverket. De allmänna anläggningarna (gatorna) har dimensionerats med kapacitet för utbyggnadsområdena och dess förväntade exploatering.

Ingen ny bebyggelse föreslås i Källtorp men däremot bör delområde A utformas så att en gatuanslutning till Källtorp är möjlig att genomföra i framtiden, om alla fastighetsägare i delområdet vill initiera en planläggning. Förvaltningen anser samtidigt att det vore önskvärt om Källtorp ansluts till delområde A vilket skulle göra det möjligt att stänga den befintliga infarten från väg 282, eftersom den inte bedöms vara trafiksäker.

Eftersom ingen allmän badplats föreslås i planprogrammet påverkas heller inte det befintliga vägnätet av ökade trafikmängder. Möjligheten till en allmän badplats utreds i kommunens fortsatta planeringsarbete, vilken bland annat omfattar studier av trafiksäkerhet, markförvärv, parkering och tillgänglighet.

En trafikutredning behöver tas fram för respektive delområde i kommande detaljplanearbete. Där ska bland annat gatustruktur, behov av separering mellan trafikanter och bedömning av framtida prognoser för trafikflöden ingå. Dessutom behöver bullerutredningar tas fram för respektive detaljplan med en rimlig tidshorisont för de prognosticerade trafikflödena.

Förutsättningarna för att skapa trafiksäkra korsningar med Lennabanan samt säkerhet längs med järnvägen kommer att utredas vidare, och när konkreta lösningar är framtagna så samråds dessa med bland annat Trafikverket. Den befintliga plankorsningen mellan vägen och Lennabanan vid Labruden föreslås finnas kvar, men bör utformas med avseende på fotgängare och cyklisters behov av trafiksäkra rörelser mellan delområde B och C. Åtgärder utöver detta måste hanteras med vägföreningen, beroende på var gränsen mellan allmän gata och enskild väg dras. Även trafiksäkerheten längs väg 654 och dess korsningspunkter med Lennabanan och väg 282 utreds vidare.

Den nya bebyggelsen och gatunätets utformning medger inte att kollektivtrafik kan ledas in i området, förutom eventuella skolbussar som ska till grundskolan. Istället kan busshållplatser placeras närmre infarten till delområde A och kopplingar till hållplatserna skapas i gatunätet för alla trafikanter, unga som gamla. Planprogrammet förordar dessutom att den stora mängden ny bebyggelse placeras närmast väg 282 så att fler kan välja att åka kollektivt, vilket även kan minska klimatpåverkan vid ett genomförande av planprogrammet. Dessutom kan Lennakatten möjliggöra för kollektiva resor under sommarhalvåret. Lennabanan är utpekad i kommunens långsiktiga översiktsplanering med ett reservat för modern kollektivtrafik.

Läget för anslutningen från väg 282 till delområde A är i stort sett oförändrat jämfört med samrådsförslaget. Exakt placering avgörs i kommande planeringsprocess. Trafikutredningen behövs även för utformningen av infarten till området från väg 282 och för att klargöra behoven av en vägplan. Kommunen instämmer med Trafikverket om att avtal därefter behövs mellan parterna för att bland annat definiera kostnaderna för en ny anslutning.

Anslutningen till delområde C från väg 654 har justerats i planprogrammet och utgår till större del utifrån den befintliga situationen. Eventuellt övertagande av del av enskild väg i Ryttnarbol kan komma att ske men utreds i kommande planeringsprocess. Kommunen ska även utreda frågan om väghållarskapet för väg 654.

Val av drivmedel för avfallsfordon är inte en fråga som avgörs i ett planprogram men gatustrukturen i strukturskissen möjliggör avfallshämtning i alla delområden. Exakta mått för gator kommer att preciseras i kommande detaljplaneläggning.

En åtgärdsvalsstudie (TRV 2017/4674) har tagits fram av Trafikverket för stråket längs med väg 282. Stråket mellan Uppsala och Almunge är utpekad som ett utbyggnadsstråk i Uppsala kommuns översiktsplan och som ett lokalt stråk i målbild 2030. De problem som har identifierats i stråket handlar huvudsakligen om bristande tillgänglighet, trafiksäkerhet och framkomlighet för olika trafikslag. Dessa problem kommer att växa i och med det ökade resandet när fler personer bor och verkar i stråket. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att med utgångspunkt från den planerade bebyggelseutvecklingen längs väg 282, mellan E4:an och Almunge, och de utpekade bristerna avseende trafiksäkerhet, tillgänglighet och framkomlighet i länsplanen, analysera hur stråket längs väg 282 ska utvecklas så att behovet av hållbara resor kan tillgodoses. De mål som har satts upp för att lösa identifierade brister och problem baseras på de transportpolitiska, regionala och kommunala målen. Målen baseras även på de brister som rör trafiksäkerhet och framkomlighet som har pekats ut i länsplan för regional transportinfrastruktur 2014–2025 (Regionförbundet Uppsala län, 2013). I åtgärdsvalsstudien föreslås flera åtgärdspaket som tillsammans syftar till att förbättra situationen - paket 1 med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik samt paket 2 och 3 med fokus på framkomlighet och trafiksäkerhet. Åtgärderna i paket 1 och 2 bedöms kunna finansieras och påbörjas på kort till medellång sikt, det vill säga inom

cirka 5 respektive 12 år. Åtgärderna i paket 3 bedöms kunna genomföras på lång sikt, det vill säga som tidigast från cirka 12 år och framåt.

Planprogrammets gatusystem ansluter inte till det befintliga vägnätet inom området. Därför blir påverkan från ökad trafik och trafikbuller begränsad.

Synpunkterna om Årsta vägskäl samt infarten vid Breidagård omfattas av information ovan om åtgärdsvalsstudien. Förvaltningen noterar förslaget om gång- och cykelväg från det aktuella programområdet till Fjällnora, via Breidagård och Selknä.

Gång- och cykelvägen mellan Marielund och Gunsta omfattas inte av planprogrammet men omnämns där då den skulle skapa stora värden för boende i de båda områdena samt andra som vill cykla till Marielund. Flera målpunkter såsom grundskola och matbutik ska etableras i Södra Gunsta. Kommunen har påbörjat en utredning av gång- och cykelvägen och kommer att fortsätta studera dess bästa möjliga läge, utifrån förutsättningarna, kostnad och finansiering. Terrängen kan också vara avgörande för gång- och cykelvägens placering liksom markägförhållanden. Planprogrammet anger att en gång- och cykelväg behövs mellan delområde B och C. Gång- och cykelvägen mellan Marielund och Gunsta bör ansluta till den inom planprogrammet föreslagna gång- och cykelvägen, vid plankorsningen med Lennabanan vid delområde C. Kopplingen vidare till Fjällnora är också viktig.

Exploatering

Uppsalahem skriver att de har mark i området som de avser att bebygga med bostäder. Påpekar att, enligt gällande regelverk, om exploateringsavtal ska upprättas för finansiering av allmän plats så ska kommunen fördela dess kostnader.

Anser att kommunen bör bära del av kostnaden för huvudgatan då den är av allmänt intresse för att nå till exempel badplatser och kvarterspark. Exploatörers del av kostnaden bör stå i rimligt förhållande till exploatering.

Behöver förtydligas vad som avses med "per bostad" i anläggningskostnaderna. En bostad behöver definieras, exempelvis i boarea eller bruttoarea, för att kunna jämföra olika bebyggelsetyper som småhus respektive flerbostadshus.

Anser att STOR rimligen inte borde medföra en högre anläggningskostnad än LITEN.

Anser att STOR bör justeras om det innebär att trösklar nås som ökar kostnaden så pass mycket. De två förslagens anläggningskostnad bör hållas på en likvärdig nivå.

Bör också förtydligas om kostnaden innefattar även delar där kommunen ska bära dela av anläggningskostnaden.

Förutsatt att STOR och LITEN har likvärdig anläggningskostnad per bostad räknat ser Uppsalahem positivt på båda alternativen.

Kostnad för kvarterspark i anslutning till badet bör bäras av kommunen då den motiveras med att den kommer fler till gagn utöver de tillkommande bostäderna.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd undrar om det finns beräkningar över om ett så stort utbyggnadsprojekt behövs tillsammans med alla andra byggprojekt. Rådet anser att Marielund är mer värt som natur- och besöksområde för Uppsalabor, turister och invånarna i närliggande utbyggnadsområden. Med många nya invånare i framtiden i Uppsala behövs ett näraliggande stort naturområde för vandring, skidåkning, bad och båtfärder, anser rådet.

Rådet anser vidare att Marielunds vänner har bra förslag på utveckling av friluftslivet som kan komma alla till nytta.

Rådet ifrågasätter lämpligheten att bygga en ny tätort med 2 000 invånare. De anser att planeringen bör gå vidare med endast enstaka hus i lämpliga lägen ungefär som alternativ MINI.

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att exploatering bör koncentreras till tillväxtorterna i Almungestråket och att Marielunds natur- och kulturvärden bevaras och att endast ett fåtal väl avvägda bebyggelsekompletteringar tillåts.

Fritidsföreningen Trehörningen Anser att bebyggelse i Marielund är ekonomiskt ofördelaktigt för kommunen i och med kostsamma investeringar i VA och vägar. Detta kommer att belasta kommunens invånare även om markägarna står för en del. Menar att det är enklare och billigare att fortsätta utvecklingen i Gunsta, Länna och Almunge. Dessa platser ger dessutom större underlag för service och kollektivtrafik.

Anser att attraktionskraften inte kan bevaras om naturen försvinner och bostäder byggs inom området. Anser att det är bättre att stärka området som ett tillgängligt rekreationsområde och turistmål.

Friluftsfrämjandet: anser att kommunen istället ska bygga i befintliga småorter som Gunsta, Länna och Almunge eller i andra orter med befintlig kollektivtrafik. Dessa orter kan då få rimligt underlag för lokal service.

Friluftsfrämjandet har högre förväntningar på kommunen i sin roll som ansvarig för planering mot långsiktigt hållbar utveckling än att planera bostadsbyggande initierat på markägares intresse av att sälja tomtmark.

Föreningen Vårda Uppsala: anser att det är fel att riskera områdets värden för skapande av en ny kransort som ändå inte lyckats nå upp till den service man kan önska sig av ett samhälle. Föreningen anser att de föreslagna bostäderna förläggs i andra kransorter för att trygga deras behov av skolor och service.

Labrudens vägsamfällighet frågar om de tvingas betala för upprustning och eventuell asfaltering om samfällighetens väg hamnar innanför planområdet.

Marielunds vänner: skriver att bebyggelse i Marielund riskerar hämma utvecklingen i Gunsta, Länna och Almunge och dessa platsers möjlighet att skapa underlag för avsedd utveckling. Menar vidare att LITEN och STOR innebär kostnader på hundratals miljoner för kommunen och anser att det är bättre att satsa dessa pengar i befintliga utbyggnadsområden. Föreningen föreslår att kommunen istället förvärvar mark från de ivrigaste markägarna för att kunna bidra till att anpassa marken för rekreation.

Marielunds vänner påpekar att Marielund är uppbyggt på småskalighet, till exempel villatomter med hemfridszon längs en liten och lyhörd sjö och badholmen/Tärnholmen som inte klarar av stora mängder besökare.

De menar att bebyggelsen i MINI ligger på fel ställe i skogen nära väg 282 då den upptar alltför stor del av skogen och blir ett brohuvud, för att i senare etapp bygga ut enligt LITEN/STOR, vilket föreningen anser fel.

Föreningen menar att den utpekade platsen för exploatering i MINI skulle kunna exploateras i någon mån, men med ett klart mindre antal fastigheter. Däremot går det enligt föreningen att finna andra naturliga platser i Marielundsområdet, till exempel av karaktären lucktomter, som skulle kunna bebyggas. Cirka 40 bostäder kan enligt

föreningen vara lagom i hela området varav maximalt 20 i Källtorp, och 20 i resten av programområdet.

De menar att all ny bebyggelse måste ske inom ramen för befintlig infrastruktur, alltså inga nya vägar (förutom någon stickväg), ingen asfaltering eller gatubelysning eller liknande bör tillkomma.

Privatpersoner: Många privatpersoner anser att Marielunds värden som kultur-, besöks-, utflyktsmål och sommarparadis med dess lugn, trygghet, småskalighet och lantlighet är mer värt än intresset att exploatera. Flera yttranden hänvisar till områdets lantliga egenskaper som skäl till val av boplat. Många menar att Marielund ska bevaras som det är och att det inte är önskvärt att Marielund omvandlas till ytterligare en kransort/sovort/bostadsområde med breda gator, nya hus, skolor, affärer med mera. Ny bebyggelse skulle, enligt yttrandena, förstöra känslan i och intrycket av orten för boende och besökare, flera menar att intrycket från Lennakatten inte får förstöras och att Marielund som turistmål förstörs av ny exploatering. Flera andra menar att viss ny bebyggelse är acceptabel men är emot en större nybebyggelse och att området ändrar karaktär till en modernare stadsdel eller kransort. 19 personer föreslår i en gemensam skrivelse varsam utveckling och påpekar att det inte är önskvärt att Marielund blir ett museum.

En privatperson anser att utspridd bebyggelse inte ger underlag för social och kommersiell service utan bidrar till bilåkande till Uppsalas köpområden och skolor istället för till den närmaste servicen.

En privatperson menar att det lilla invånarantalet och samhörigheten är garanten för att byn förblir i fint skick framöver och att ökat invånarantal förstör detta.

En privatperson ifrågasätter varför man ska pressa in stor exploatering i just detta känsliga och komplexa område med höga kultur- och naturvärden som är närrekreationsområde.

Enligt en privatperson innebär det stora investeringar i kollektivtrafik, vägnät, skolor, förskolor, fritidslokaler med mera att bygga i Marielund. Dessa investeringar är redan gjorda i många kransorter och man bör bygga vidare på dessa istället för att satsa nytt i Marielund.

En privatperson menar att man bör bygga vidare på befintliga orter i stråket och säkra Marielund och dess naturområden kring Trehörningen och Funbosjön för kultur- och naturvärden.

Två andra fastighetsägare/markägare anser att de som exploaterar ska bereda plats för allmänna nyttor som rekreation, stigar, elljusspår, skolor, torg, vägar och ledningar. De menar att om man inte får plats med detta är antalet hus för stort.

Två andra privatpersoner skriver att bebyggelse längs väg 282 är lämpligt då det minimerar kommunala investeringskostnader och stödjer hållbart resande.

En privatperson skriver att det är problematiskt att sprida ut tätorter och underlaget för service inom en så pass liten radie som triangeln Gunsta, Funbo kyrkby och Marielund.

En fastighetsägare/markägare anser att LITEN är en bra balans mellan boende och miljö.

En privatperson undrar varför planeringen av de nya husen längs nuvarande grusväg vid sjön helt tagits bort? Hen menar att om dessa och förskolan vid Lövestahagen tas bort störs exploateringen betydligt mindre.

Fyra privatpersoner skriver gemensamt och ifrågasätter verksamheter/service vid ingången till Källtorp, då det är en gård med öppet landskap där. De anser att det är helt okej att bygga i skogen mellan Källtorp och Marielund om områdena kopplas samman och det är ordentliga grönytor emellan.

Många menar att kommunen istället bör satsa på befintliga utbyggnadsområden som till exempel Gunsta, Länna och Almunge där investeringar i infrastruktur redan genomförts. Några privatpersoner menar att det är lättare att bygga i dessa orter och inte lika många värden att ta hänsyn till. En annan menar att kommunen bör satsa på skolor i någon av dessa orter istället för i Marielund. Många menar att utbyggnad av vatten och avlopp blir dyrt i Marielund vilket blir kostsamt för skattebetalarna.

Många privatpersoner ifrågasätter motiven till en större utbyggnad i Marielund och menar att det blir en stor kostnad för skattebetalarna i form av stora investeringar i teknisk och social infrastruktur som endast gynnar ett fåtal markägare. En privatperson undrar om kommunen har något intresse av att exploatera här. En annan privatperson undrar om det finns några kalkyler för LITEN, STOR respektive MINI på vad som är kommunens kostnader respektive exploatörers kostnader.

En privatperson undrar om mark kommer att exproprieras där fastighetsägare inte önskar exploatera. Anser att det förefaller kostsamt för kommunen.

Flera personer påpekar att deras fastigheter kommer att minska i värde till följd av ny bebyggelse och infrastruktur. En person menar att värdet på hans fastighet kommer att minska när trafiken på närbelägna väg 654 ökar. Några undrar om de får kompensation av kommunen för minskat värde på sina fastigheter.

En person anser att det är olämpligt ur kostnadssynpunkt att anlägga badplats vid den höga järnvägsvallen i vassområdet.

En fastighetsägare/markägare påpekar att det är ett stort behov av villatomter 1 – 1,5 mil från stadskärnan. Menar vidare att kostnader för exploatering tas av exploatörerna och att det krävs större exploatering för kommunalt VA.

En person skriver att området blir oattraktivt om det ej går att anlägga en badplats.

Flera personer ifrågasätter motivet till planläggning i Marielund och i vems intresse planeringen görs. Flera påpekar att detta endast görs i några enskilda fastighetsägars intresse. En privatperson ifrågasätter om fler badplatser i Trehörningen verkligen är det egentliga skälet för den här processen.

En privatperson skriver att ideella krafter har byggt upp något stort av värde i Marielund och att detta riskerar att raderas av okunnighet.

En privatperson skriver att de som bor i Marielund har betalat dyrt för miljön och har därmed rätt att få ha kvar sin naturnära gamla miljö.

Kuperad terräng medför dyr exploatering.

En privatperson ifrågasätter att planen helt styrs utifrån VA-ekonomi.

En privatperson menar att den ekonomiska planen inte ser speciellt stark ut.

En privatperson ifrågasätter alternativ MINI där bebyggelse, vägar, förskola är inritat i Källtorp på samfällighetens mark som idag är åkermark och gemensam lekplats samt

att vägdragningen innebär att föreningens anlagda pulkabacke försvinner. Ifrågasätter också att detta gjorts utan att markägaren är tillfrågad om att sälja mark.

En privatperson påpekar att planförslaget inte beskriver hur en utbyggnad gynnar Uppsalas invånare utan endast förklarar hur man ska förstöra så lite som möjligt.

Några privatpersoner ser planerna som en efterlängtat möjlighet att kunna sätta bo i Marielund med sin vackra miljö och Trehörningen. En privatperson anser att de större utbyggnadsalternativen är positivt då det medför etablering av service i området. En fastighetsägare/markägare påpekar att det är fler än ett fåtal markägare som vill bygga i Marielund och hänvisar till kommunens tidigare planer som uppmuntrar till byggnation av området och att det är kommunen som författat planprogrammet. Skriver vidare att de som kan flytta in i området blir stora vinnare, inte bara de som bygger. En fastighetsägare/markägare skriver att efterfrågan på villor ökar markant och området runt Marielund är attraktivt. Bostäderna runt sjön är dyra, tomterna stora och gör det svårt för många att bosätta sig här, enligt yttranden. Yttranden menar vidare att förslaget innebär att Marielund kan bli både ett attraktivt besöksmål och bostadsområde.

Två privatpersoner frågar om kommunen får ta över det ekonomiska ansvaret om exploatören hamnar på obestånd halvvägs genom projektet.

En privatperson frågar hur kostnader, ansvar och underhåll av den nya vägen vid Labruden kommer att fördelas.

En privatperson anser att alternativ LITEN är bra ur kostnadssynpunkt medan alternativ MINI är dåligt ur kostnadssynpunkt.

Två personer ifrågasätter förslaget att bebygga jordbruksmark på Källstorps gård utan att fastighetsägaren är vare sig intresserad eller tillfrågad.

En privatperson undrar hur det säkerställs med tomtgränsmarkering och bekostnad av eventuellt staket om det byggs på till yttranden angränsande tomt. Yttranden befarar att dennes tomt kommer att beträdas av förbipasserande och undrar hur politiken agerar på att närmiljön inte blir mer otrygg.

Två personer skriver gemensamt att de anser att det bidrag till VA-kostnaderna som MINI-alternativet ger måste ställas i relation till de ingrepp i skog och miljön som blir följden.

En privatperson föreslår mindre byggnation som inte stör befintliga boende, skapar störande genomfartsleder, bygger barriärer eller försämrar säkerheten.

Många privatpersoner menar att kostnaderna för exploatering i området blir dyrt och att intäkterna för kommunen är små. Kommunen bör istället satsa vidare i befintliga tätorter och utvecklingsområden och bevara Marielund som ett rekreationsområde då det är mer värt för kommunen än som ytterligare en bostadsort. Många menar att småskaligheten går förlorad om området exploateras. Viss bebyggelse kan accepteras, framförallt längs väg 282. Ett antal personer anser att det är positivt med ökat utbud av bostäder, vatten- och avlopp och annan infrastruktur.

En privatperson ifrågasätter argumentet att en alltför liten utbyggnad riskerar dyra kostnader per bostad när planen redovisar att kostnad per bostad är mindre i alternativ LITEN än i STOR.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen instämmer med Uppsalahems synpunkt om att kommunen ska fördela kostnaderna för utbyggnad av allmän plats i exploateringsavtal.

En skälig kostnad ska uppnås för de allmänna anläggningarna utifrån behoven av gator, sektionsbredder med mera. Kostnaden för de allmänna anläggningarna ska fördelas på exploatörerna.

Kommunen ansvarar enligt plan- och bygglagen för att ta fram planprogrammet där avvägningar görs mellan olika intressen. Förvaltningens uppdrag är beslutat av kommunstyrelsen.

Förvaltningen instämmer i att exploatörerna bör bereda plats för rekreativa funktioner i anslutning till bostäderna, till exempel på bostadsgårdar.

I planprogrammet fördelas kostnaderna i kalkylen per snittbostad. Kostnaderna per bostad kan variera beroende på typen av bostad, och kan även räknas per bruttoarea eller boarea. Fördelningen av kostnaderna bör bestämmas inför att planläggning påbörjas. Även förskola och skola ska ta del av kostnader för anläggningar inom allmän plats.

Kommunen kommer inte att exproprieras mark för ett genomförande av planprogrammet.

Planprogrammet föreslår ingen ny bebyggelse inom vare sig jordbruksmark eller i Källtorp. Planläggning sker bara om fastighetsägaren själv vill det.

Alternativet MINI har ersatts med tre delområden (A, B och C) i planprogrammet.

Förvaltningen bedömer inte att värdena på befintliga fastigheter kommer att minska om planprogrammet genomförs. Kommunen betalar inte ut någon ersättning för eventuella värdeminskningar.

Kostnaderna för de allmänna anläggningarna utgår från behoven av till exempel gator, och relaterar bland annat till exploateringsgraden i respektive delområde och för det hela planprogramsområdet. Det är därför det kan skilja sig åt mellan de olika delområdena, till exempel STOR och LITEN.

Förvaltningen instämmer i synpunkten att den kuperade terrängen sannolikt kommer att påverka kostnaderna med att bygga ut området.

Planprogrammet pekar ut de olika anläggningarna i delområdena. Behoven har analyserats av förvaltningen och utgör en rekommendation inför fortsatt planeringsarbete, men generellt är det fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för den ekonomiska genomförbarheten av planprogrammet.

Fastighetsägarna/exploatörerna har alltså det yttersta ansvaret för utbyggnaden av kvartersmark inom området. Kommunen kommer att ansvara för planering och byggnation av anläggningar inom den allmänna platsmarken, eftersom kommunalt huvudmannaskap föreslås i planprogrammet. Exploatörerna bekostar dock anläggningsåtgärderna inom allmän plats.

Planprogrammet innehåller bostäder som dels förstärker stråket längs med väg 282 och dels möjliggör för fler småhus i och i anslutning till Uppsalas tätorter. Det ligger i linje med översiktsplanens ambitioner samt den politiska viljan att utveckla kommunen med fler bostäder på landsbygden. Förvaltningen tycker att en utveckling av bostäder i Marielund ger ett tillskott på kvalitativa bostadsmiljöer intill vacker natur och kulturmiljö samt områden attraktiva för det rörliga friluftslivet. Bostäder i

Marielund ger också ett ökat befolkningsunderlag för service och kollektivtrafik. Utvecklingen av Marielund konkurrerar inte med exploateringen i till exempel Gunsta eftersom bostadsbehovet är stort utanför Uppsala. Kostnaderna för utbyggnaden av området läggs på exploatörerna. Kostnaden för utbyggnad av vatten och spillvatten finansieras genom VA-taxan. Utvecklingen av Marielund bygger bland annat på att planprogrammet är utformat för att stödja ett hållbart resande och tillvaratagande av platsens olika värden. Planprogrammet är dessutom utformat utifrån avvägningar mellan olika intressen, där utbyggnaden av vatten och spillvatten är ett av dessa. Förvaltningen bedömer att planprogrammet inte riskerar värdena på platsen. Förvaltningen tycker det är positivt att föreningarna deltar i utvecklingen av området.

Förvaltningen instämmer med flera yttranden som anger att planprogrammet ger förutsättningar för en positiv utveckling av Marielund då fler kan bosätta sig i den vackra miljön.

Planprogrammet föreslår en utbyggnad av området som samtidigt bevarar Marielund som viktig målpunkt för besökande, bland annat från Uppsala.

De eventuella kostnader som kan uppstå för åtgärder i det befintliga vägnätet till exempel vid plankorsningen med Lennabanan vid Labruden bör ingå i de anläggningskostnader för allmän plats som ska fördelas mellan exploatörerna.

I planprogrammet pekas ingen ny bebyggelse ut inom Källtorp. Däremot möjliggörs för en framtida anslutning av vägnätet till Källtorp från delområde A. Det skulle kunna göra det möjligt att stänga den befintliga infarten till Källtorp från väg 282 som inte bedöms vara trafiksäker.

Exploateringen ger underlag till social infrastruktur samt viss kommersiell service. Dessutom planeras kommersiell service i Gunsta strax väster om planprogramområdet.

Ett mindre inslag av kommersiell service bedöms lämpligt utifrån det goda läget vid väg 282 och kollektivtrafiken. Förvaltningen anser att en mindre servicenod bör kunna åstadkommas.

Skolor behöver finnas i närheten av bostäderna då det är dessa som genererar behovet av infrastruktur.

Förvaltningen bedömer att det saknas lagligt stöd för att exploateringen i planprogrammet ska finansiera ett allmänt bad. Planprogrammet innehåller inga förslag på ny badplats i området.

Förvaltningen instämmer i synpunkten om att bostadsbehovet är stort i området. Exploateringens utformning och storlek påverkar kostnaderna för anläggande av allmänna vatten- och spillvattenledningar. Utbyggnaden av VA-nätet finansieras via VA-taxan.

Förvaltningen anser att området kommer att bli attraktivt även om en allmän badplats inte pekas ut i planprogrammet. En allmän badplats är inte grunden för den föreslagna exploateringen.

Den nya bebyggelsen är generellt lokaliserad på avstånd från befintlig bebyggelse. Varje enskild fastighetsägare har möjlighet att sätta upp staket runt sin egen fastighet.

Intresset för exploatering i Marielund är stort och kommande detaljplanering av området bör ske på ett samlat sätt. Det betyder dock att exploatering inte enbart ska ske i andra områden. Planprogrammet innehåller avvägningar mellan olika frågor

såsom kulturmiljö, natur, trafik, utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenanläggningar.

Kostnaderna för utbyggnad av området belastar i huvudsak exploatörerna. Kostnader för anslutning av det allmänna VA-nätet finansieras genom VA-taxan.

Utformningen av och mängden gator relaterar till mängden bebyggelse inom området samt dess olika funktioner, till exempel infart från väg 282, förskolor och grundskola. Planprogrammet innehåller en bedömning av behoven av mängden gator utifrån hur strukturskissen är utformad. Eftersom exploateringen ska bära kostnaderna för utbyggnad av området är det fördelaktigt om många bostäder ingår i detaljplanen eftersom kostnaderna då kan delas upp på fler bostäder. Exploatörerna har kostnadsansvaret för utbyggnaden av gator i området.

Friluftsliv

Länsstyrelsen skriver att det är en fördel att landskapet och Trehörningen blir tillgängligare bland annat genom ny offentlig badstrand.

Omsorgsnämnden skriver att alla ska ges förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig kulturliv, fritidsverksamhet, idrott och hälsofrämjande aktiviteter. Nämnden understryker behovet av handikapparkering i anslutning till både servicen och rekreationsområden samt hållplats för trafik. Här bör, skriver nämnden, även angöringsplats för färdtjänst beaktas.

Funktionsrätt (tidigare HSO) skriver att de föreslagna badplatserna redan från början bör planeras att göras fullt tillgängliga.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd vill utveckla Marielund som besöksområde med värden som Lennakatten, de gamla husen, bad och rekreationsområde. De anser att Marielund är ett viktigt besöksmål, till exempel för äldre som inte orkar åka långt kan ta sig till Marielund utan bil. Rådet önskar mer aktiviteter och eventuellt ett hus för äldre.

Danmark-Funbo-Vaksala Centerpartiavdelning skriver att området är betydelsefullt för rekreation, detta bör utvecklas med parkmiljöer, lekplatser och bad, samt planer för idrott, fotboll, spår och slingor för såväl sommar- som vintermotion. Befolkningens storlek bör ligga till grund för tillkomsten av olika anläggningar.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling framhåller områdets betydelse som rekreationsområde vilket bör utvecklas och räknar med att det tillkommer parkmiljöer, lekplatser, bad, idrottsplaner, spår och motionsslingor.

Friluftsfrämjandet anser att en utbyggnad enligt alternativ STOR starkt påverkar områdets befintliga och utvecklingsbara värden för friluftslivet negativt, framförallt de värden som är kopplade till Trehörningen, sommartid såväl som vintertid.

LITEN och MINI fragmenterar landskapet med ytterligare bostadsområden, enligt Friluftsfrämjandet.

Friluftsfrämjandet anser vidare att området bör utvecklas för natur och friluftsliv med mer vandringsleder (till exempel mot Fjällbo och på södra sidan om Trehörningen). Friluftsfrämjandet framför att allemansrättslig åtkomst till stränder runt hela sjön också bör möjliggöras för vandring och pekar på ett lyckat exempel längs norra Ekoln och Vårdsättraviken där stranden har tillgängliggjorts.

De föreslagna badplatserna och cykelvägarna bör byggas utan någon exploatering då behovet av dessa är stort nog ändå, anser Friluftsfrämjandet.

Fritidsföreningen Trehörningen påpekar att kombinationen Lennakattten och den unika miljön är en unik turistattraktion för Uppsala. Påpekar att få andra museijärnvägar har möjlighet att stanna i en liknande autentisk miljö.

Föreningen 6 sjöar uppmanar till att ta tillvara området för friluftsliv, träning och tävling. Uppsala kommun har en unik tillgång i form av sjöar och skogar som är lätta att nå från stan.

Föreningen påpekar att det skulle gå att göra permanenta vandringsleder, mountainbikebanor med mera i samma skogar som loppet 6 sjöar går i.

Föreningen pekar ut ett antal sträckningar som särskilt viktiga att de håller sin karaktär som skog och lantlig idyll:

- Selknävikens och längs den gamla landsvägen mot Bred, skogen över till Bred gård.
- Grusvägen längs Trehörningens norra strand.
- Den gamla skogen mellan Lövestad och Källtorp.
- Sträckan från Marielund ner till Norredatorp.

Marielunds simsällskap ser problem med ökat slitage samt säkerhets-, sanitets- och hygienproblem med ökad mängd besökare till bryggan i Marielund som blir en följd av planprogrammet. Simsällskapet skriver att de kommer att få svårt att möta förändringarna med bibehållen ideell verksamhetsform.

Föreningen skriver vidare att båt-bryggan används för att transportera simskoleelever från fastlandet till Tärnholmen och kan inte användas för allmänt bad och att Tärnholmen inte har plats för allmänt bad medan simskoleundervisning pågår.

Föreningen menar att anläggningen har begränsad kapacitet och kan inte ta emot fler barn i nuläget, men ser möjlighet att expandera verksamheten i Borgardalsbadet, Länna, om en utbyggnad skulle ske i detta område.

Marielunds vänner menar att ett växande Uppsala kräver fler rekreationsområden och att Marielund kan bli ett nav i ett grönt stråk från Uppsala stad – Funbo – Marielund – Fjällnora. Enligt Marielunds vänner är det särskilt viktigt när stråket längs väg 282 växer och givet närheten till de framtida sydöstra stadsdelarna.

Föreningen hänvisar till översiktsplanen från 2016 som anger att tät bebyggelse på vissa platser ger möjlighet att utveckla motsatsen alltså färre hus och grönska.

Föreningen föreslår ett stickspår från Lennakatten till Fjällnora och anläggande av cykelvägar, vandringsstigar samt rid- och skidspår.

Föreslår vidare cykelväg från Gunsta till Fjällnora som går söder om Trehörningen som kan åstadkommas med endast mindre kompletteringar av befintligt vägnät.

Marielunds vänner anser att besöksmålet förstörs om lugnet byts mot trafik och ny bebyggelse.

Föreningen Vårda Uppsala uppmanar till att förbättra tillgängligheten till sjön genom badet och båt-bryggan vid stationen och bad i läget rakt öster om Marielunds gård.

Föreslagna badplatserna i kulturmiljön är inte tillgängliga med bil för utomstående och innebär att järnvägen behöver korsas, skriver föreningen.

Föreningen skriver vidare att ny bebyggelse skulle öka trycket på tillgång till strand och sjö och att den unika miljön som besöksmål bör vårdas. Den unika miljön med järnvägen har sådana kvaliteter att det är ett besöksmål av nationellt värde, anser föreningen.

Grenvikens vägsamfällighet avråder skarpt från att placera badplats i södra delen av planprogrammet.

Odalgården i Uppsala anser att de två föreslagna badplatserna har brister i form av säkerhet, tillgänglighet, parkering, utrymme för service samt osäkerheter kring om markägaren vill sälja marken. Odalgården för fram ett förslag om alternativ lokalisering på platsen där Odalgården ligger. Enligt yttranden lämpar sig platsen vid Odalgården bättre då platsen har ett lika fördelaktigt läge och det finns befintlig service, gott om plats för parkering och andra kringfunktioner som toalett, sophämtning och liknande. Odalgården i Uppsala önskar diskussion med kommunen om hur utformning och drift av en badplats på denna plats kan ske.

Gemensam skrivelse 37 personer i Mjölmarviken och Grenviken skriver att de är emot Odalgårdens förslag att anlägga badplats på fastigheten Marielund 4:32. I skrivelsen anses att denna del av sjön är trång och lyhörd och störs redan idag av Odalgårdens verksamhet. De anser att en badplats här skulle öka dessa olägenheter. De påpekar att ett allmänt bad för besökare som är mer lämpligt finns vid Tärnholmen.

Många privatpersoner skriver om Marielunds unika natur- och friluftsvärden som de uppskattar och som de tycker gör Marielund unikt. De värden som nämns i yttranden är lugnet, stillheten, avskildheten, lantligheten, den orörda naturen, skogen, de lugna grusvägarna, ängarna, sjön och upplevelsen av det intakta gamla samhället. Sammanhanget med, och intrycket från, Lennakatten, stationen, samhället och naturen nämns av många som viktig. Många skriver också om de aktiviteter som området inbjuder till och som är uppskattat i området som utflyktsmål för Lennakatten, bad, skridskoåkning, promenader, cykling, svamplockning

Många privatpersoner anser att dessa unika värden och livskvaliteten i området kommer att gå förlorade om omfattande bostadsbebyggelse sker i området och ser inte hur programförslaget sparar tillräckligt med naturområden eller tar hänsyn till naturvärdena. Många yttranden menar att ett ökat antal boende i Marielund kommer öka trycket på sjö och natur. Många befärar att fler människor som bor och rör sig i området kommer att förstöra de unika värdena med Marielund. Även det sammanhängande grönsåket Funbo-Marielund-Fjällnora och dess bevarande och utvecklande nämns av många.

Många ser negativt på att området ändrar karaktär från idyll till bostadsområde och att ny bostadsbebyggelse medför ökat buller och trafik. Många skriver också att de uppskattar den orörda naturen och är emot att anlägga parker, lekplatser och idrottsytor.

Många privatpersoner pekar på att Marielund är ett betydelsefullt besöksmål och skapar mervärde för hela Uppsala och föreslår att Marielund, istället för ny bebyggelse, utvecklas som besöksmål så att fler får tillgång till det istället för endast, som några skriver, ett fåtal som fallet är idag. Många yttranden menar att bostadsbyggande enligt de större alternativen förstör dessa möjligheter. Området beskrivs av många yttranden som värdefullt som stadsnära rekreationsområde som är värd att bevara för boende och besökare. Här framhålls besöksmål som till exempel midsommarfirande, bad, svamplockning, löprundor, promenader, cykling, lopp runt sjöarna, Lennakatten, simskolan och skridskoåkning. Vidare anser många att värdet av Marielund som

rekreationsområde ökar alltmer i takt med att områdena runtomkring blir alltmer tätbebyggda.

Andra förslag på innehåll kopplat till Marielund som utvecklat besöksmål är kultur, café, båtuthyrning, barnvänlig badplats, utegym, motionsslingor, elljusspår för löpning och skidor, mountainbikespår och att lämpliga sportarrangemang som motionslopp/skridskolopp/triathlon läggs med Marielund som utgångspunkt. Några menar att här kan kommunen samarbeta med det lokala engagemanget för att utveckla Marielund som besöksmål.

En privatperson befarar att friluftslivet kommer att skadas på kort sikt och all framtid och uppmanar kommunen att köpa skogen runt Trehörningen och skydda den för framtiden.

Många nämner också fördelen med att de ovan nämnda friluftsvärderna är lätta att nå med Lennakatten eller buss.

Vidare föreslås av några yttranden att Odalgården utvecklas med bad, camping, kanotuthyrning, mat och övernattnig.

Många privatpersoner har synpunkter på de föreslagna badplatserna. De flesta är negativa då de befaras leda till ökad parkeringsproblematik, trafikosäkerhet, ökade störningar från badande och befarad försämrade vattenkvalitet i sjön. Många ifrågasätter trafiksäkerheten vid de föreslagna badplatserna då de ligger nära järnvägen som måste korsas för att nå badet. Några påpekar också att anläggande av badplatserna skulle bli svårt och dyrt och in är förenligt med trivsel och tradition i området. Ett allmänt bad befaras störa lugnet i området. Därutöver anses det inte vara i enlighet med strandskyddsbestämmelserna och områdesbestämmelserna. Dessutom, påpekar en privatperson, ligger föreslagna badplatser på privat mark som arrenderas av en ideell förening som har vattenservitut. En privatperson påpekar att det är felaktigt att motivera badet med närhet till kursgården Breidagård då den numera är en privatägd fastighet med tillgång till egen brygga.

Några yttrande anser att det är onödigt med bad i Marielund då behovet av allmänt bad inte finns här. Bland annat nämns närheten till badet Fjällnora som anledning. En annan menar att det östra av de föreslagna badplatserna skulle störa minst och ändå ligga nära nybyggnationen och väg 282.

En privatperson menar att badplatser skulle kräva förstärkning av befintlig väg.

Flera privatpersoner är också positiva till badplats i Marielund då detta är en brist i hela Uppsala och tycker att det bör anläggas även om man inte önskar bostadsbyggande. Flera personer pekar på fördelen att ha en badplats i närheten av tågstationen.

En privatperson påpekar att programmet inte lyfter de badplatser på motsatt sida sjön som Marielunds vänner föreslagit.

Många yttranden nämner simskolan och Badholmen som viktig. Dessa anses inte kunna ta emot fler besökare som anses blir följden av en större utbyggnad i området. En yttrande påpekar att det föreslagna badet sydost om Marielunds station inte är möjligt då simskolan håller till där. En privatperson anser att kommunen bör föra dialog med Marielunds simsällskap för utökad tillgänglighet till badanläggningen Tärnholmen mitt i sjön.

Några privatpersoner föreslår varsamt anläggande av ett par badplatser och påpekar att det finns fler ställen i kommunen att anlägga badplatser på till exempel i Ecoln och Funbosjön.

Några privatpersoner anser det missvisande att programmet lockar med nya badplatser vars genomförande inte är säkerställt.

Några privatpersoner undrar om befintlig badplats söder om Funbo tas bort.

En privatperson skriver att det bör gå att hitta annan lämplig plats för bad om det visar sig att de föreslagna badplatserna är olämpliga.

En privatperson anser att det inte går att förena badplats med Lennakatten. Anser att Uppsala kommun får välja det ena. Anläggs badplats får Lennakatten ha Marielund som slutstation.

Några privatpersoner skriver att vägar inte är anpassade för en badplats vid Odalgården och menar vidare att en badplats här ligger långt från tåg eller buss och kommer attrahera fler bilar vilket går emot planprogrammet syften. En badplats vid Odalgården innebär också ökat buller från trafiken och från badgäster och båtuthyrning som påverkar grannar och djurliv negativt. Viken är mycket lyhörd. Dessutom kommer nedskräpning att öka enligt yttranden.

Några privatpersoner undrar om storlek och placering av nya båtplatser samt placering av kanotuthyrning. Några yttranden befarar att ökat tryck på båtplatser och sjöliv kommer vara negativt.

En privatperson föreslår att badet i Funbo med dess parkering öppnas igen och en annan anser att det befintliga badet i Länna bör byggas ut.

Några är också positiva till en större utbyggnad då det möjliggör tillgång till rekreation och tillgång till sjön, som idag är otillgänglig, och att en större utbyggnad i området går att förena med att utveckla Marielund som besöksmål. Vidare anses att fler boende i området skapar möjligheter att skapa utflyktsmål med olika typer av service.

Många privatpersoner vill se mer cykelvägar och förbättrade promenadvägar i Marielund. Några privatpersoner föreslår anläggande av en 4H-gård i området. Några privatpersoner önskar satsningar på Lennakatten.

En privatperson anser att kommunen bör köpa Breds gård och utveckla då gården har ett bra läge nära väg 282 och sjön. Hen anser att Odalgården skulle tillfrågas om att ha en badplats. Hen hänvisar till att Odalgården vill ha en allmän badplats och föreslår det som plats för kanot- och cykeluthyrning. Hen ifrågasätter vidare vad som händer med Fjällnora om det blir en badplats i Marielund och anser att programmet skulle stämts av med cheferna för Fjällnora.

En privatperson anser att det är bra med odlingslotter.

En privatperson framhåller att det bör satsas på aktivitetsformer som utövas av majoritet flickor/kvinnor och inte bara fotbollsplaner.

En privatperson undrar varför skyltar från Marielunds station inte sätts upp om man till öka tillgängligheten till naturen.

En privatperson föreslår att man ska bygga längs väg 282 och spara och utveckla skogen mellan nya området och Marielund med motionsspår etcetera.

En privatperson anser att de föreslagna badplatserna inte kommer att få plats på den trånga ytan mellan vattnet och järnvägen.

Anser att ny bebyggelse kan ske närmare väg 282 och att skogen mellan nya och befintliga områden sparas och utvecklas som rekreationsområde till gagn för både nya och befintliga bostäder.

En fastighetsägare/markägare anser att förslaget länkar samman olika områden med gång- och cykelstigar.

Som det framgår av planprogrammet behöver åtgärder inom strandskyddat område utredas vad gäller förenlighet med strandskyddets syften och behovet av dispensprövning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Framtagandet av planprogrammet utgår från ett beslut fattat av kommunstyrelsen. Planprogrammet bygger på den översiktliga planeringen, översiktsplan 2016 samt den fördjupade översiktsplanen för Funbo, som tidigare tagits fram av kommunen.

Planprogrammet syftar till att begränsa fragmentiseringen av naturmiljöerna i området till följd av enstaka tillskott av nya byggnader genom att undanta ett större sammanhållet område med skog från exploatering mellan Källtorp och Marielund. Istället sker en större utveckling längs med väg 282, vilket även flera föreningar och privatpersoner anser som lämpligt. Det ger också en ökad tydlighet och möjlighet till att bevara förutsättningarna för det rörliga friluftslivet. En stor del av skogsområdet som undantas ny bebyggelse har goda förutsättningar för till exempel bärplockning. Förvaltningen bedömer att Marielund även fortsättningsvis kan vara ett turist- och besöksmål där den orörda naturen kan ha ett rekreativt innehåll. Bostadsgårdar och aktivitetsytan i delområde A kan vara målpunkter som planeras med innehåll men i övrigt kan naturen utgöra målpunkter för vistelse och rörelse för boende i området. Därmed finns mindre behov av större allmänna anläggningar såsom parker. Gatorna i planprogrammet är placerade så att tillkommande trafik undviks på det befintliga vägnätet, vilket minskar buller och andra störningar i anslutning till de rekreativa miljöerna runt Marielunds station och sjön.

Förvaltningen anser att området idag innehåller många rekreativa funktioner med hög kvalitet, och att det är bra att fler boende i området kommer att kunna ta del av den unika miljön i Marielund och vid sjön Trehörningen. Förvaltningen anser att planprogrammet inte påverkar dessa kvaliteter och befintliga verksamheter kan fortsätta bedrivas. Marielund ska fortsatt vara ett viktigt besöksmål och förvaltningen ser positivt på utvecklingen samtidigt som området får ett tillskott av fler bostäder. Förvaltningen noterar att några i sina yttranden instämmer i det ställningstagandet. Det är dock viktigt att lugnet och avskildheten värnas i kommande planering och utbyggnad av området. Det är även viktigt att tillgängligheten till de rekreativa miljöerna ska säkras i kommande planering- och utbyggnadskede, och särskilt att utformningen och innehållet i mötesplatserna tilltalar män och kvinnor, pojkar och flickor. Förvaltningen deltar gärna i utvecklingen av områdets rekreativa inslag, men har i dagsläget inga planer på att förvärva mark för att säkerställa dessa funktioner. Förvaltningen tycker att det bland samrådsyttrandena inkommit många bra förslag på hur området kan utvecklas med rekreativa inslag, till exempel utveckling av gång- och cykelvägar till andra närliggande målpunkter som Fjällnora och vandringsleder. Utveckling av det bygger dock på att markägaren vill upplåta mark för dessa funktioner. Däremot föreslås i planprogrammet att gröna stråk i anslutning till och genom utbyggnadsområdena planläggs med kommunalt huvudmannaskap, och där det framtida driftansvaret läggs på kommunen. Planprogrammet innehåller inga omfattande kommunala parkmiljöer, förutom en aktivitetsyta i delområde A. Tillgången till den intilliggande naturen blir därför viktiga platser för vistelse och rekreativa miljöer. Inom respektive bostadsområde ansvarar exploatörerna för att ordna bostadsgård och lekplatser.

Planprogrammet gör inga ställningstaganden kring utvecklingen av båtplatser och dess eventuella störning på omgivningen. Satsningar på 4H-gård och Lennakatten välkomnas.

Förvaltningen anser att det är viktigt att ge fler människor möjligheten att bosätta sig inom planprogramområdet i anslutning till de fina natur- och kulturmiljöerna. Utbyggnadsområdena inom planprogrammet är anpassade så att dessa värden inte påverkas av tillkommande bebyggelse.

Många synpunkter från föreningar och privatpersoner lyfter för- och nackdelar med olika platser för ett allmänt bad. Förvaltningen föreslår inte i planprogrammet några lägen för en allmän badplats, men detta utreds i fortsättningen, där samråd med fastighetsägare, föreningar och boende i området blir viktigt. Detta kan bland annat omfatta studier av trafiksäkerhet, markförvärv, parkering och tillgänglighet. Avvägning kan också göras i ett större perspektiv utifrån förekomsten av allmänna bad i omgivningen, till exempel Fjällnora, Länna och Funbo. Områdesbestämmelserna kan vara vägledande i det fortsatta utredningsarbetet. Om en allmän badplats anläggs bör det göras i rimlig omfattning så att sjön och dess närområdes karaktär av lugn inte påverkas. Avvägningar av ökat slitage och belastning på befintlig infrastruktur ses över i fortsättningen. Förvaltningen bedömer att utbyggnaden enligt planprogrammet kan tillkomma oavsett anläggandet av ett allmänt bad. Det motiveras bland annat av att en utbyggnad av VA och dagvattenanläggningar på sikt kommer att förbättra förhållandena i sjön. Förvaltningen tycker att det är bra att föreningen som bedriver simverksamhet även tänker på expansion vid andra sjöar, till exempel Borgardalsbadet.

Skyltning invid till exempel Marielunds station är ett bra initiativ. En samverkan mellan markägare är nödvändig.

Förvaltningen är medveten om att eventuella åtgärder inom strandskyddat område måste utredas vad gäller förenlighet med strandskyddets syften, och behovet av dispensprövning. Planprogrammet föreslår dock inga anläggningar eller ny bebyggelse i anslutning till sjön Trehörningen.

Natur

Länsstyrelsen påpekar att kommande exploatering kan antas medföra betydande miljöpåverkan på miljön i Natura 2000-området och särskilda åtgärder krävs för att undvika sådan påverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur de säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att undvika påverkan på Natura 2000-området. Frågan bör hanteras övergripande inom programområdet med riktlinjer för kommande detaljplaner.

Länsstyrelsen anser att naturvärdesinventeringen gjordes sent på säsongen och då ingen artinriktad inventering gjordes kan förekomster av rödlistade, eller andra naturvårdsintressanta arter ha missats. Påverkan på naturmiljö kommer behöva utredas mer i detalj i kommande detaljplaner och anpassningar kan behöva göras. Tillståndsprövning enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken kan komma att krävas för de kommande detaljplanerna. Riktlinjer för att minimera påverkan på naturmiljön ska framgå av kapitlet genomförande.

Länsstyrelsen påpekar att den sammanhängande grönstrukturen är positiv för den biologiska mångfalden. Länsstyrelsen anser att det ska finnas tydligare riktlinjer om hur grönstrukturen ska göras ekologiskt funktionell.

Länsstyrelsen konstaterar allmänt att åtgärdstakten måste öka för att uppnå god ekologisk status. I åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016 – 2021 kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. Det innebär att för varje ingrepp också är en möjlighet att göra åtgärder som förbättrar statusen för miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Länsstyrelsen upplyser om att även vattenförekomsten Fyrisån – Bäck från Trehörningen (WA44144760) är en recipient för dagvatten. Ett ökat utsläpp från dagvatten kan komma att äventyra miljö kvalitetsnormen för näringsämnen med tidsfrist till 2027.

En god vattenkvalitet är även av vikt då Funbosjö (WA86698985) utgör Natura 2000-område och då Trehörningen (WA52862075) är en av få badvattensjöar i Uppsala. Länsstyrelsen menar att även med de föreslagna dagvattenåtgärderna finns en hög sannolikhet att dagvatten kommer att nå recipienterna. De påpekar att det från nuvarande underlag inte går att bedöma om miljö kvalitetsnormerna kan följas då föroreningsberäkningar saknas. Länsstyrelsen anser att programförslagets påverkan på Trehörningens status och miljö kvalitetsnormerna för vatten således behöver utredas vidare.

Länsstyrelsen instämmer med planprogrammets bedömning att fördjupade dagvattenutredningar krävs i anslutning till respektive detaljplan.

Länsstyrelsen anser att eventuella dispensprövningar ska vara genomförda innan kommande detaljplaner antas så att det inte uppstår hinder när planen ska genomföras.

Länsstyrelsen anser att det kommer att behöva göras vidare utredningar och redovisningar om de fridlysta arter som förekommer inom programområdet. Fördjupade inventeringar, konsekvensbedömningar och anpassningar kan behöva göras. Kommunen bör redan i programmet redogöra för hur frågan om programområdets förenlighet med artskyddsförordningens bestämmelser ska hanteras. Länsstyrelsen anser att konsekvenser för fåglar och fladdermöss ska hanteras övergripande för hela programområdet. Inför utfyllnad av våtmarker behöver groddjursinventering göras.

Länsstyrelsen påpekar att naturvärdesanalysen är från 2014 och uppgifterna om rödlistade arter behöver ses över. Rödlistan har uppdaterats 2020 och klassningen, liksom behovet av hänsyn, för förekommande arter kan ha ändrats. Länsstyrelsen anser att särskilt skyddsvärda träd, rödlistade träddarter samt träd med känd förekomst av rödlistade arter i första hand ska bevaras och att det ska framgå av planprogrammet.

Länsstyrelsen anser att ekosystemtjänsterna och den gröna infrastrukturen inom programområdet bör belysas, samt förslagets effekter för detta analyseras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att anläggande av bad- och båtbyggor samt anläggning av bad, exempelvis sandstrand, muddring med mera, kräver dispens från strandskyddet för att få genomföras.

Naturskyddsföreningen anser att planen har positiva inslag med naturhänsyn som till exempel att undvika onödiga ingrepp i naturen i försök att undvika höga värden vid markianspråktagande. Föreningen påpekar att planprogrammet behovsbedömning baseras på naturvärden på en inventering som gjordes 2014. Årstiden för inventeringen innebär att många arter kan ha missats.

I Naturskyddsföreningens egna inventeringar så har flera rödlistade arter hittats i avverkningsanmälda skogsområden kring Marielund.

Naturskyddsföreningen anser att en ny behovsbedömning bör göras baserat på en mer grundlig inventering av naturvärdena när naturvärden är som mest troliga att synas. Om det inte går att inventera under en årstid då man har stor chans att se de naturvärden som finns så bör försiktighetsprincipen tillämpas. Analysen bör också ta hänsyn till effekter på ljusföroreningar på närliggande skogsområden och dess naturvärden. De påpekar att effekten på ljusförorening på bland annat fladdermöss och lodjur i området har inte tagits hänsyn till i programmet.

Uppsalahem skriver att de gröna korridorerna bör vara bredare och bebyggelsen mer samlad, för att bibehålla upplevelsen till natur och rekreation. De anser att man bör studera skolan och dess utemiljö, som är väl tilltagen, närmare. Den menar att man med fördel kan kombinera och samnyttja de intilliggande skogs- eller ängsytor.

Funktionsrätt (tidigare HSO) anser att alla växter och träd som planteras i området ska vara doftfria samt växter och träd som ger pollenallergi, främst björk, inte planteras inom områden där alla invånare ska kunna vistas på samma villkor. För gräsytor bör man använda gräsfröblandningar som innehåller mycket tuvbildande gräs med inslag av grässorter som sprider sig som utlöpare. Att reglera vegetation inom området i detaljplanen är enligt Funktionsrätt helt enligt med 4 kapitlet 10 § Plan- och bygglagen.

Uppsalahem anser att det är risk att för smala gröna korridorer ger en känsla av oprogrammerade ytor.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling understryker betydelsen att ta tillvara områdets naturvärden och att områdets lantliga särdrag kan fortsätta baseras på en sammanhängande gröntextur.

Danmark – Funbo – Vaksala Centerpartiavdelning förespråkar en något måttligare bebyggelse än LITEN som inte förstör de lantliga särdragen eller splittrar den sammanhängande grönsstrukturen.

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att det är viktigt att den lummiga gröna inramningen av bebyggelsen består. Föreningen avstyrker alternativ LITEN och STOR då de anser att områdets gröna och lantliga karaktär kommer att utraderas. Föreningen anser vidare att området inte tål att kompletteras med flera hundra bostäder, en sådan bebyggelse skulle, enligt föreningen, skära av det sammanhängande gröna rekreatiionsstråket med förödande konsekvenser för natur- och kulturmiljön. De anser att de större alternativen står helt i strid med den angivna målsättningen i programmet.

Föreningen Vårda Uppsala skriver att ny bebyggelse ökar trycket på naturmiljön.

Marielunds vänner anser inte att mervärdet av den helhet av alla olika värden (Funbosjön, Funbo kyrka och kyrkby, Funboslätten, Sävjaån, Lennabanan, Marielunds gård, Marielunds sommarvillabebyggelse, naturen kring Marielund, Tärnholmen, Fjällnora, Ramsen) som finns i grönsstråket Funbo – Marielund – Fjällnora har noterats.

Föreningen har tidigare presenterat ett eget förslag på grönt stråk som de inte tror har nått fram till planerande tjänstemän.

Föreningen anser att skogen ger en viktigt buller- och upplevelsebarriär mot väg 282 och omkringliggande bebyggelse. De uppmanar kommunen att aktivt verka för att Marielund ska pekas ut som riksintresse enligt miljöbalken med avseende på kulturmiljövård.

De påpekar också att det är viktigt att det planeras vad som ska ske med den obebyggda marken. Föreningen anser att det bör klargöras att ytterligare bebyggelse som utgångspunkt inte är aktuell.

Labrudens vägsamfällighet är positiv till den sparade naturen mellan ny och befintlig bebyggelse i Labruden. De vill ha sparad natur mellan ny och befintlig bebyggelse även norr om järnvägsövergången (fastigheten 4:5). De vill att samma hänsyn tas till alla fastigheter, när det gäller stor påverkan på boendemiljön för alla boende.

Många privatpersoner skriver att de vill att den omgivande naturen med skogen, jordbruks- och ängsmarken bevaras i området, flera påpekar att för lite natur sparas i planens större utbyggnadsalternativ. Många skriver att naturen är en viktig anledning till att de bor i området och vill inte att naturen byts ut mot parker och bebyggelse. Flera menar att ny bebyggelse inte går att förena med bevarande av naturområdena. Skogen är populär som utflyktsmål för boende och besökare, bidrar till en lugn och avkopplande miljö. Värdet av naturen blir extra stort, menar många, då den går att nå utan bil med till exempel buss och Lennakatten. Många skriver också att naturen bäddar in bebyggelsen i Marielund på ett bra sätt och är viktig för Marielunds karaktär. Dessutom, skriver flera, fungerar skogen som en barriär som skyddar bebyggelsen och sjön från buller från väg 282. Många anser att förslaget sparar för lite skog och inte tar tillräcklig hänsyn till naturvärdena i området.

Bland de som anser att en viss mängd ny bebyggelse är acceptabel framhålls också att bevarande av natur mellan nuvarande Marielund och ny bebyggelse är viktig. Flera anser att naturen i Marielund bör skyddas för att säkerställa att den inte avverkas i framtiden.

Flera personer skriver att fler boende i området kommer leda till ökat slitage på sjö och stränder. Om många av de nya boende kommer att ha båt i Trehörningen befaras fisk- och fågellivet i sjön att störas. Flera anser att mer skog behöver sparas för att vara tillräcklig för lek.

Många anser att den naturliga miljön ska bevaras och vill inte se anlagda parker. Några menar att planen, tvärtemot vad som anges, minskar snarare än ökar tillgängligheten till naturen.

En privatperson menar att terrängen är blockig och därmed dyr att bebygga varför den istället bör användas som grönområde och rekreation.

Även flera privatpersoner efterfrågar en kompletterande naturvärdesinventering då den befintliga är gjord 2014 och enligt flera yttranden gjord för sent på säsongen för att upptäcka alla arter.

En privatperson frågar hur den biologiska mångfalden kan stärkas, som planprogrammet anger att den gör, när avsevärda mängder skogsområden och fält hårdgjorts?

Många personer skriver om det rika växt- och djurlivet i skogarna kring Marielund. Många vill att områdets biologiska mångfald bevaras och vill inte att skogen avverkas. Utöver detta finns också våtmarker i området som pekas ut som ny bebyggelse, enligt en privatperson. Flera påpekar att Marielund har ett rikt djurliv som alla kan ta del av. I flera yttranden undrar man hur kommunen tänker kring den fauna (fåglar, insekter, rådjur, älgar, harar, rävar med mera) som riskerar att påverkas.

Många vill se att naturen skyddas och utvecklas för rekreatiönsändamål. Ett yttrande påpekar att Friluftsförbundet, Upplandsstiftelsen med flera aktörer kan vara till hjälp vid utformandet av friluftsområdet.

En person anser att naturen runt Trehörningen ska skyddas genom inrättande av naturreservat.

Några pekar också på skogens betydelse för miljön och menar att planen innebär negativ påverkan för miljön. En person undrar hur planens skogsavverkningar stämmer överens med klimatlagens syften och mål.

Några påpekar att skogen runt Marielund är produktionsskog som med tiden kommer att avverkas. Därför, anser många yttranden, behöver tillräckligt stor yta skog bevaras så att det alltid finns någon skog kvar för rekreation. En person anser att plockavverkning ska tillämpas i områdets produktionsskogar.

Många personer skriver om områden med nyckelbiotoper och att dessa bör bevaras. En person undrar om samråd skett med Skogsstyrelsen och länsstyrelsen om skogen söder om Lennabanan som omfattas av nyckelbiotop. En person anser att skogen vid Lövestahagen ska skyddas då den innehåller en unik större aspskog med inslag av äldre ekar.

En privatperson påpekar att Marielund omges av Natura 2000-område samt nyckelbiotoper där bland annat sällsynta fåglar häckar. Buller från exploateringen kommer få fåglarna att flytta, skriver privatpersonen.

Några privatpersoner påpekar att det finns flera fridlysta arter i området som fladdermöss och lodjur. Ifrågasätter om tillräcklig genomlysning har skett avseende hur byggnadsplanerna påverkar dessa arter.

Flera personer skriver om områdets grönstruktur. En person önskar en grundligare utredning om grönstrukturen. En privatperson anser att uppdraget gällande sammanhängande grönstruktur och bevarande av gröna miljöer inte följts i området söder om Lennabanan där yttranden anser att för lite natur sparats.

Några privatpersoner är emot bebyggelse på ängsmarkerna mellan väg 282 och Marielundsvägen och mark som idag tillhör Breds gård. Anser att planprogrammet här går emot sin egen formulering om att inte bygga på ängsmark.

Några privatpersoner anser att området kring Breds gård ska bevaras för att det öppna landskapet ska hållas öppet, för att stärka den biologiska mångfalden och för att underlätta tillgängligheten till sjön.

Två privatpersoner skriver att frågan om ljusföroreningars påverkan på de arter som finns i området inte noteras bland i planprogrammets miljökonsekvenser. Området är rikt på fladdermöss som kan påverkas negativt av den ökade belysningen. Det finns också lodjur som precis som fladdermöss är fridlysta med ett starkare skydd. En utökad inventering behöver därför göras för att fastställa att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar levnadsvillkoren för arterna. En ny behovsbedömning avseende miljökonsekvensbedömning bör göras baserat på en utökad inventering, skriver yttranden.

Två privatpersoner saknar beskrivning av Trehörningens stränders känslighet som, de skriver, inte berörs i bedömningen av miljökonsekvenser. Då stora delar av stranden är bebyggd blir betydelsen av orörda strandtytor ännu större. De anser att det är orimligt att ge strandskyddsdispens till en offentlig badplats när privata markägare inte får lägga i en flytbrygga. Ytterligare några privatpersoner ifrågasätter att planerade

allmänna bad skulle få strandskyddsdispens när befintliga fastighetsägare runt Trehörningen inte får anlägga bryggor eller modifiera befintliga byggnader.

En privatperson skriver att den föreslagna platsen för bad i Lövsta hage är ett sankt vassområde där fåglar häckar och fiskstim leker på våren och är emot att området schaktas och förstörs för att anlägga badplats.

Två personer skriver att anläggande av park i Lövstahagen inte är förenligt med de naturvärden som områdesbestämmelserna avser att skydda. Anläggande av park och lekplats i strid mot områdesbestämmelserna ska ske endast om särskilda skäl föreligger, skriver de. Privatpersonerna anser inte att enskild exploatörs önskemål om att bebygga är särskilda skäl. En annan person undrar vad storskalig bebyggelse får för effekt i området kring Lövstahagen som de påpekar är en mikroklimatzon som är svalare än omgärdande områden och där det finns vilda bin, fladdermöss, kattugglor och lodjur.

Andra värden som nämns av privatpersoner är istidslämningar och orkidéer. Många befarar att lugnet, tystnaden, avskildheten och lantligheten går förlorad om området byggs ut med många bostäder, vägar och annan infrastruktur som gatubelysning med mera.

Några privatpersoner anser att planen har sparat tillräckligt med natur mellan ny och gammal bebyggelse.

Några personer påpekar att miljön med natur och jordbrukslandskap även sträcker sig till planprogramområdets västra del vid Labruden.

Flera personer anser att området är en viktig del i ett grönt stråk mellan Gunsta-Funbo-Marielund-Fjällnora som bör bevaras och utvecklas för rekreation med tillgång till natur- och kulturupplevelser.

En fastighetsägare skriver att de anser att planprogrammet tar hänsyn till de naturvärden som finns. De gröna ytorna och stråken blir värdefulla för hela området för boende, besökare och som spridningsvägar för djur och växter. Idag är många av de öppna ytorna otillgängliga för allmänheten. Hen påpekar vidare att öppna landskapsrum som till exempel Lövstahagen inte håller sig öppet av sig självt utan det krävs underhåll, något som i förlängningen säkerställs genom att det bibehålls i som grönytor i enlighet med planprogrammets förslag.

En fastighetsägare skriver att den mark som ska användas är produktionsskog och uppfyller idag inget rekreativvärde utan mer skogsbruk.

En privatperson frågar varför naturområden eller öppna landskapsrum kan fragmenteras när kommunen har möjlighet att inte tillåta nybyggnation och avstyckning. Privatpersonen undrar vidare varför kommunen inte gör en detaljplan som beskriver nuläget och inte tillåter ny bebyggelse om kommunen ser fragmentering som en risk.

En privatperson undrar om kommunen anser att omfattande byggnation inte fragmenterar naturområden och ökar tillgången till naturen.

En privatperson anser, tvärt emot planprogrammet, att tillgången till naturområdena är god.

En privatperson hänvisar till forskning som gör gällande att rekreativvärdet är högre när skogslandskapet är av omväxlande karaktär som skogsområdet i Marielund har, enligt yttranden. Privatpersonen undrar vidare, vilka belägg kommunen har för

påståendet att ett skogslandskap av omväxlande karaktär har mindre rekreativvärde än en jämgammal men uppvuxen produktionsskog.

En privatperson ifrågasätter hur det föreslagna finmaskiga gatunätet ska kunna kombineras med att bevara de mest värdefulla naturmiljöerna.

Flera privatpersoner föreslår öar av varsam bebyggelse med respekt för befintliga värden med natur mellan skulle passa bättre med ursprunglig omgivning.

En privatperson anser att ny bebyggelse kan ske i isolerade områden med infart från väg 282 förutsatt att minst 500 meters skog sparas mellan ny bebyggelse och grusvägen genom Marielund.

Två privatpersoner skriver att de är emot bebyggelse på åkrarna som är jordbruksmark, anser att kommunen inte kan kalla det allmän tjänst att bygga på åkrarna.

Två personer ifrågasätter att de som idag bor i direkt anslutning till naturen ska behöva ta bilen för att komma ut i naturen i framtiden.

Två privatpersoner undrar om planerna ligger fast i de olika alternativen. Ligger de sammanhängande grönområdena fast? Kommer den planlagda bebyggelsen att reglera eventuell fortsatt utbyggnad i de ”skärmområden” av natur som behålls?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sedan samrådet har placeringen av utbyggnadsområdena i planprogrammet förändrats. Den nya bebyggelsen har istället lokalisats längre ifrån den kommunala kulturmiljökärnan för Marielund och Lennabanan, och ett större och sammanhängande skogsområde mellan Källtorp och Marielund undantas från exploatering. Skogsmarken som undantas från exploatering kan istället användas för rekreativa syften som till exempel gröna stråk eller mötesplatser för boende i området. En stor del av skogsområdet som undantas ny bebyggelse närmast Marielund har goda förutsättningar för till exempel bärplockning, andra delar utgörs idag av skog med stort lövinslag.

Planeringen av området har utgått från att undanta områden med högre naturvärden inom området, till exempel våtmarkerna och Lövhagen men även i de gröna släppen som föreslås runt Källtorp med äldre barrskog och lövskog. Däremot påverkas en del av naturvärdena närmre väg 282 av bebyggelse, till exempel skog med stort lövinslag och äldre barrskog. Det är samtidigt viktigt att den stora mängden bostäder tillkommer nära kollektivtrafiken för att möjliggöra ett hållbart resande. Planprogrammet är därför en avvägning mellan olika intressen för att föreslå en lämplig utbyggnad av området på ett hållbart sätt. Den skog som undantas från exploatering har därmed både rekreativa värden för det rörliga friluftslivet samt biologiska värden, och kan fortsatt nyttjas av boende i området. Djurlivet bedöms heller inte påverkas negativt av exploateringen. Det betyder även att naturen kommer att utgöra vistelsemiljöer för boende i området istället för att allmänna parker för samma ändamål skapas i området.

Ny bebyggelse går att förena med sparandet av natur, och förvaltningen bedömer att det även fortsättningsvis går att använda skogen för att plocka bär och svamp. Planprogrammet pekar ut att befintlig vegetation sparas mellan den nya och befintliga bebyggelsen, samt i gröna stråk genom utbyggnadsområdena. Exakta bredder av de gröna zonerna mellan ny och befintlig bebyggelse bestäms i detaljplanen. Det bidrar till

att skapa gröna nätverk av den befintliga naturmarken, vilken också kan kopplas samman med förskolor och grundskolan.

Området bredvid Lövstahagen, som har naturvärdesklassning 2, kan vara möjligt att exploatera men för det ställs i planprogrammet särskilda utredningskrav innan byggnation kan bli aktuellt. Om skogen avverkas påverkar det inte några höga biologiska värden, och kan istället nyttjas för det rörliga friluftslivet.

Syftet med planprogrammet är att peka ut var ny bebyggelse kan placeras eftersom kommunstyrelsen gett stadsbyggnadsförvaltningen det uppdraget. Flera markägare har också visat intresse för en utbyggnad av området. Planprogrammet ska därmed vara ett underlag för kommande detaljplanering där enskilda och allmänna intressen vägs mot varandra. Samtidigt pekar planprogrammet ut vilken mängd bebyggelse som behöver ingå i en detaljplan, vilket är viktigt för att det inte ska bli enstaka mindre nya bostadsområden vilket kan fragmentisera naturområdena. Förvaltningen anser att utbyggnadsområdena i planprogrammet på ett bra sätt undviker för stor påverkan på naturen, och att en större hänsyn tagits till områdets speciella förutsättningar jämfört med samrådsförslaget.

Förvaltningen har haft som mål att undvika exploatering på jordbruks- och ängsmark. Samtidigt är det viktigt att bebyggelsen utformas rationell, ändamålsenlig och samlad, vilket medför att viss bebyggelse inom planprogrammet ligger i kanten på jordbruksmark. I det kommande detaljplanearbetet kommer exakt placering av den nya bebyggelsen studeras, med hänsyn till jordbruksmarken.

Området kring Breds gård undantas från ny bebyggelse på grund av kulturmiljöskäl, samt att det på vissa håll finns utmanande terrängförhållanden som påverkar möjligheten att uppföra nya byggnader.

Flera synpunkter har kommit från boende i området att tillskottet av nya bostäder och människor i området kan komma att öka slitaget på befintliga anläggningar, stränder och skogsmark. Förvaltningen anser att de framförda synpunkterna på ett ökat slitage har överskattats, bland annat utifrån att den stora mängden skog som undantas från ny bebyggelse är sådan typ av skog som tål att fler människor rör sig i området. Begränsningar för fler båtar i sjön finns utifrån mängden bryggor och behov av markåtkomst för båtplatser.

Förvaltningen vill påpeka att vegetation generellt sett ger mycket mindre bullerskydd jämfört med byggnader. Den i planprogrammet tätare bebyggelsen längs med stråket vid väg 282 ger därmed snarare bättre förutsättningar att skydda naturen och sjön från trafikbuller.

Lagstiftningen kring strandskyddsdispens är en förutsättning för etablering av badplatser och båtbyggor vilket kommunen utgår från i det fortsatta planeringsarbetet.

Det finns inga planer på att skydda naturen runt Trehörningen med ett naturreservat, däremot har kommunen bildat ett naturreservat för Fjällnora under 2022. Inget skydd för naturmarken ges i planerna, förutom vissa gröna stråk i bebyggelseområdena som bedöms kunna planläggas som natur i detaljplanen.

Terrängen är blockig och kan vara utmanande att bygga i, vilket kan påverka byggkostnaderna. Fortsatt projektering samt geotekniska utredningar kommer att ge ett underlag för detta.

Utbyggnadsområdena i planprogrammet har anpassats så att en mindre andel jungfrulig mark tas i anspråk för ny bebyggelse jämfört med samrådsförslaget. Dessutom undantas de två våtmarkerna från exploatering eftersom våtmarker har en högre potential att binda koldioxid jämfört med skogsmark i övrigt. För att ytterligare begränsa utbyggnadsområdets klimatpåverkan så har en större mängd bostäder lokaliserats nära väg 282 och kollektivtrafiken vilket möjliggör ett hållbart resande. Utöver det innehåller planprogrammet gång- och cykelvägar mellan områdena vilket möjliggör för korta resor utan bil. Det är självklart så att klimatpåverkan bedöms vara minst om ingen utveckling sker alls i området.

Planprogrammet har varit på samråd och länsstyrelsen har lämnat synpunkter. Skogsstyrelsen brukar alltid remitteras i detaljplaneskedet.

Den lantliga karaktären kommer delvis att förändras vid ett genomförande av planprogrammet, framförallt vid väg 282 där tätare bebyggelse föreslås. Utformningen av den nya bebyggelsen ska föregås av ett gestaltungsprogram som tas fram i varje detaljplan och som beskriver hur hänsyn tas till områdets nuvarande karaktär.

Kommunen anser att planprogrammet kan antas innebära betydande miljöpåverkan, eftersom ett genomförande skulle kunna innebära betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området. Däremot finns för planprogram i nu gällande lagstiftning inget lagkrav att en undersökning och miljöbedömning ska göras, eftersom planprogram enligt plan- och bygglagen (PBL) inte måste tas fram. Kommunen pekar i planprogrammet ut att det i varje kommande detaljplanearbete ska tas fram en undersökning där konsekvenserna av detaljplanens genomförande analyseras, särskilt avseende dagvattenhanteringen och eventuell påverkan på Natura 2000. Undersökningen ska klargöra om risk finns för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med detaljplanearbetet.

Fördjupade naturvärdesinventeringar och eventuella artskyddsutredningar behöver tas fram för respektive delområde som planläggs, bland annat eftersom uppgifter om rödlistade arter har förändrats sedan naturvärdesinventeringen för planprogrammet togs fram 2014. Utbyggnadsområdenas påverkan på bomiljöer för till exempel fåglar och fladdermöss samt skyddsvärda träd ska utredas i det kommande detaljplaneskedet. För delområde A ska särskild utredning ske av eventuell påverkan på Lövhagen (och fastigheterna Hallkved 16:6, 16:10) som har naturvärdesklass 2.

Våtmarkerna inom planprogrammet undantas från exploatering bland annat utifrån deras naturvärden, samt potential att begränsa framtida klimatpåverkan genom att de kan utgöra kolsänkor. Dagvattenutredningar och geohydrologiska bedömningar och utredningar tas fram i respektive detaljplanearbete för att klargöra vart bebyggelse kan placeras i relation till våtmarkerna, samt för att undvika påverkan på tillrinningen av vatten till våtmarkerna.

Dagvattenutredningar behöver tas fram för respektive detaljplan, och gemensamt för delområde A och B. Förvaltningen anser att en samlad utbyggnad enligt planprogrammet i samordning med utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar i området är en viktig förutsättning för att klara miljö kvalitetsnormerna, och att åtgärder genomförs som förbättrar statusen för recipienterna. Det gäller särskilt för de recipienter som har en Natura 2000-klassning.

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation. Det kan finnas särskilda skäl till exempel i kulturmiljöer. Men oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera

genomförandet. Förvaltningen menar att val av växter inte är en fråga som detaljplanen bör reglera. Detta hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren för den aktuella detaljplanen. Kommunen har rådighet över val av växter inom allmän plats, i och med gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar för genomförandet av gator och parker. I kommunens övergripande krav och rekommendationer för vegetation i parker och grönytor framgår bland annat att utformning och val av växter görs med hänsyn till den biologiska mångfalden. Giftiga arter och invasiva arter ska inte användas.

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen anser att en fördel med utbyggnaden är att det blir kommunalt VA i området. Länsstyrelsen skriver att då det inte är fastställt i vilken omfattning ny eller befintlig bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA-nätet råder det osäkerheter kring antagandet att statusen för Trehörningen och Miljökvalitetsnormer för vatten inte försämrats till följd av kommande bebyggelseutveckling i planområdet.

Länsstyrelsen anser att det bör utredas vilken påverkan det kan bli på enskilda brunnar om många fastighetsägare vill installera bergvärme.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) skriver att de kommer att föreslå Kommunfullmäktige att området tas in i verksamhetsområde för VA.

UVAB påpekar att det är en felaktig beskrivning i programmet att Kommunfullmäktige beslutade i mars 2021 att delar av Marielund ska ingå i kommunala verksamhetsområdet. Ett sådant beslut har inte tagits, däremot togs beslutet om en VA-utbyggnadsplan där området runt Marielund ingår, skriver UVAB.

UVAB påpekar att områden i och runt Marielund är högt prioriterade för VA-utbyggnad enligt planen och planeras därför anslutas till allmänt VA – oavsett om det kommer ny bebyggelse i området eller inte. Vilka av fastigheterna som ska få anslutning är inte fastställt utan görs i ett senare skede.

UVAB delar inte uppfattningen att bebyggelsens placering i alternativ LITEN och STOR är framtagen på sådana ställen där det är gynnsamt för UVAB att bygga ut allmänt VA.

UVAB skriver vidare utbyggnad av STOR och LITEN innebär att anläggningskostnaderna överstiger intäkterna från anläggningsavgiften. Kostnaderna för utbyggnaden täcker med dagens anläggningsavgift enbart till ca 10 %. Underskotten resulterar i höjning av VA-taxan. Underskotten beror bland annat på att bebyggelsens placering innebär långa ledningssträckningar per fastighet, bergssprängning för VA-schakter samt att schakterna behöver vara mycket djupa för att skapa självfall i avloppsledningarna. Enskilt huvudmannaskap på vägarna kommer kraftigt fördyra genomförandet.

UVAB påpekar att deras skyldighet att bygga ut i ett område styrs av § 6 i lagen om allmänna vattentjänster och beror av behovet bebyggelsen har avseende risker för miljö och hälsa. UVAB kan inte göra avvägningar av var VA-nätet kan utökas i relation till hur många nya abonnenter som kan anslutas – som det beskrivs i konsekvenser i programmet.

UVAB skriver också att den nya bebyggelsen gör att befintliga glest bebyggda fastighetsgrupper som annars skulle kunna lösa sina VA-situation med enskilda lösningar måste tas med i planeringen för utbyggnaden eftersom de ligger i direkt anslutning till de nya bebyggelsegrupperna. Dessa fastigheter ligger inte med för

åtgärd i VA-planen idag. Detta bidrar till att kostnaden att bygga ut till det nya området är hög per fastighet, enligt UVAB.

UVAB påpekar att programhandlingen anger felaktigt att självfall i ledningsnätet underlättas genom anpassning till natur och topografi. I själva verket innebär det att det blir djupa och dyra schakter samt behov av flertalet pumpstationer.

UVAB föreslår att nybyggnation sker där det är topografiskt lämpligt för att undvika flertalet pumpstationer och djupa schakter. Utbyggnad av det största alternativet kräver cirka fem pumpstationer.

UVAB skriver att eftersom Miljökvalitetsnormer och Natura 2000-område inte får påverkas negativt behöver ytor säkerställas i planskedet för att bygga bräddmagasin till pumpstationerna. På grund av topografin behöver pumpstationerna ligga intill befintlig bebyggelse. Kommunen behöver utreda hur markåtkomst ska säkerställas för detta i de fall ytor inte ligger inom planområdet, skriver UVAB.

UVAB påpekar att då ledningarna ligger djupt innebär det att ett område på uppemot 16 meter behöver tas i anspråk som u-område i plankarta eller motsvarande juridiskt bindande dokument. Dessutom innebär djupa schakt att vägområdet måste vara så väl tilltaget att drift och underhåll är möjligt.

UVAB påpekar också att det inte är givet att badplatserna kan försörjas med kommunalt VA då de ligger på strandsidan av järnvägen där VA inte är planerat.

Danmark-Funbo-Vaksala Centerpartiavdelning skriver att de förutsätter att nytt VA-system kommer att bidra till en bättre vattenkvalitet och miljö i Trehörningen och sjösystemet i övrigt.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling anser att ett nytt VA-system kommer att bidra till bättre vattenkvalitet i Trehörningen och sjösystemet i övrigt vilket är angeläget.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att avloppsfrågan för befintliga fastigheter kan lösas separat, enskilt eller kollektivt för flera fastigheter samtidigt.

Labrudens vägsamfällighet undrar om vatten och avlopp kommer att dras i vägkroppen och undrar om Labruden kommer att anslutas till det.

Föreningen Vårda Uppsala anser att det är positivt med anslutning till kommunalt VA.

Marielunds vänner skriver att VA-ledning redan är anlagd till Länna och kommunalt VA kommer att dras till Marielund oavsett ny bebyggelse eller inte, varför VA-frågan bör vara fränkopplad frågan om ny bebyggelse.

Föreningen skriver vidare att Marielund snarast bör anslutas till kommunalt VA. Föreningen överväger annars att igen projektera för en snar installation av lokala reningsverk.

Många privatpersoner skriver att alla fastigheter runt Trehörningen har eller är på väg att anlägga eget godkänt vatten och avlopp. Därför, anser många yttranden, är kommunalt vatten och avlopp inte ett argument för att rädda Trehörningen. Två privatpersoner anser att exploatering i området skulle innebära stor miljöpåverkan och försämrad vattenkvalitet i sjön och ökad belastning i de Natura 2000-områden som finns nedströms.

De anser att det därmed inte behövs kommunalt vatten och avlopp. Några skriver att argumenten om bättre vattenkvalitet för att exploatera området därmed faller. En

privatperson menar att detta argument också är felaktigt i och med att Uppsala vatten redan beslutat att ansluta delen av Marielund till kommunalt VA även utan ny bostadsbebyggelse. En privatperson menar att åtgärdande av enskilda avlopp är en bättre lösning än kommunalt VA då det är svårtillgänglig terräng. En annan skriver att utredningar visar byggnation av nya bostäder varken underlättar eller ens möjliggör att befintlig bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA bland annat på grund av terrängen i området. En privatperson undrar hur många fler hus som ansluts till kommunalt VA vid genomförande av planprogram än vad som ändå kommer att anslutas.

Många undrar om kommunen kommer att ersätta de fastighetsägare som installerat eget vatten och avlopp som senare kommer att bli anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Några menar att kommunen är skyldiga att ersätta dessa. Vidare undrar några om fastighetsägare kan bli tvångsanslutna till kommunalt VA. En privatperson anser att ett godkänt enskilt avlopp bör räknas som likvärdigt avloppssystem och därmed ges möjlighet att avstå från tvångsanslutning till kommunalt VA och anslutas först när enskilt avlopp tjänat ut.

En privatperson skriver att varsam bebyggelse också kan gynna VA-utbyggnaden.

En privatperson undrar varför endast 30 fastighetsägare runt sjön fått åläggande om att skaffa nya avlopp och undrar om inte alla hus runt sjön borde få åläggande.

En privatperson anser att de föreslagna platserna för ny bebyggelse invid vägen längs sjön i alternativ MINI varken bidrar positivt eller negativt till VA-investeringen.

Två privatpersoner ifrågasätter hur enskilda brunnar i Källtorp kan påverka vattenkvaliteten i Trehörningen när de flesta har sluten tank.

Två privatpersoner undrar om det kommunala vattnet har haft vattenbrist de senaste somrarna, hur tillgodoses den ökade vattenförbrukningen? Är dumt att inte utnyttja de brunnar som fungerar idag.

Två privatpersoner undrar om det har säkerställts att inloppen till Trehörningen och Funbosjön inte bidrar till en försämrad vattenkvalitet i dessa.

En privatperson anser det tveksamt att alternativ MINI kan bidra till minskade gemensamma kostnader i VA-utbyggnaden i så pass hög grad att det motiverar nybyggnation då varje extra anslutning kostar pengar.

Några privatpersoner menar att kostnaden för VA blir större ju fler hus som byggs och ifrågasätter varför kommunen vill göra detta. Många personer skriver att VA-taxan kommer att höjas i hela kommunen på grund av den dyra VA-utbyggnaden i Marielund, vilket många yttranden anser är orimligt.

Några personer önskar att Källtorp ansluts till det kommunala VA-nätet och några frågar när VA kan vara anslutet här, vad det kommer att kosta och om VA-ledningarna dras i vägen eller över fastigheter. Två personer undrar om boende i Källtorp kommer att tvångsanslutas till kommunalt VA.

En privatperson ifrågasätter varför miljökontoret och Uppsala vatten informerade om att det inte kommer bli något kommunalt VA i området inom 10 år när dom inspekterade yttrandens ansökta anläggning i januari 2021.

En privatperson anser att den kostsamma anläggningen av VA motiverar en mindre utbyggnad på mellan 50 – 100 hus.

Många privatpersoner är också positiva till kommunalt vatten och avlopp i området. Många menar att en större sammanhållen planerad utbyggnad får positiv påverkan på vattenkvaliteten i Trehörningen jämfört med successiv utbyggnad via enskilda bygglov.

En privatperson skriver att det riskerar att bli brist på dricksvatten om det sker en successiv utbyggnad som inte kopplas på kommunalt vatten och avlopp. Samma person påpekar att ett stort antal borrhälsbrunnar ökar risken för inträngning av saltvatten.

En privatperson skriver att då det finns kommunalt VA att ansluta till längs väg 282 bör det inte bli dyrare exploatering i Marielund än VA-utbyggnad på annan landsbygd.

En verksamhetsutövare/fastighetsägare anser att alternativ STOR ger en mycket mer hållbar plan för VA-utbyggnad. En annan markägare/fastighetsägare skriver att VA redan är utbyggt längs väg 282 och att det krävs kommunalt VA för att rädda Trehörningen.

Flera privatpersoner skriver att ny bebyggelse ökar belastningen på Trehörningen i form av dagvattenproblematik.

En privatperson menar att byggnation av bostäder söder om väg 282 inte kommer att minska belastningen på Trehörningen.

En privatperson frågar vad som skulle anses som ett likvärdigt avloppssystem för att slippa avgiftsskyldighet till en förbindelsepunkt i det allmänna VA. Undrar om det endast är en sluten tank som skulle räknas som likvärdig eller om det räcker med ett avloppssystem godkänt av kommunen 2021.

En person undrar om det finns kalkyler på kostnad för kommunalt VA per hushåll för de olika alternativen.

En privatperson undrar vad som händer med sin inspektionsrapport gällande enskilt avlopp om kommunen beslutar om VA-utbyggnad.

En privatperson påpekar att kommunen borde åtgärda befintliga problem med VA och utsläpp innan nya området adderas och hänvisar till att kommunen tidigare sagt att kommunalt VA ska finnas i området till den 1/10 2014 och att fastighetsägare i området därför inväntat detta efter ett utredningsarbete från Marielunds vänner.

En privatperson undrar om inte alla fastigheter runt sjön behöver godkänt avloppsrening alternativt vilka kriterier som gäller.

En privatperson undrar om Odalgården fått fem års respit med avloppsrening. Hen undrar vidare hur Odalgårdens utsläpp i sjön påverkar vattenkvaliteten i sjön och viljan hos andra fastighetsägare att åtgärda sina avlopp.

Anser att argumentationen om dimensionering av VA-systemet efter hur många hus man i slutändan kommer vilja bygga (sida 37) är i en hotfull och inte neutral ton. Ifrågasätter argumentationen och undrar om inte poängen med etapper är att kunna börja smått och sedan kunna göra hela utbyggnaden.

En privatperson ifrågasätter att två - tre bebyggelsekompletteringar i Marielunds kulturmiljö kan bidra så mycket till VA-kollektivet att det är mer värt än att bevara kulturmiljön i Marielund.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samrådet har förvaltningen bearbetat planprogrammet och förändrat de möjliga utbyggnadsområdena. En av flera viktiga faktorer för den nya bebyggelsestrukturen är planeringen av det nya VA-nätet. Utöver det ges nedan förvaltningen och Uppsala Vattens svar på de inkomna synpunkterna.

Uppsala Vatten har under hela arbetet med planprogrammet deltagit i arbetet med handlingen. Förvaltningen instämmer därför i Uppsala Vattens synpunkter om kostnader för utbyggnaden av VA inom området, beskrivning av terrängförhållanden kopplat till tekniska lösningar, samt konsekvenser med enskilt huvudmannaskap för gator och dagvattenanläggningar. Information om beslut kopplade till VA-utbyggnaden inom området har justerats i planprogrammet. Dessutom pekas kommunalt huvudmannaskap för allmänna anläggningar, till exempel gator och dagvattenanläggningar, ut i planprogrammet som det mest fördelaktiga utifrån flera skäl än som anges bara för VA-anläggningarna. Det är också huvudregeln och avsteg måste motiveras utifrån särskilda skäl.

Förvaltningen anser att förutsättningarna för att förbättra vattenkvaliteten i Trehörningen är goda eftersom planprogrammet är utformat med hänsyn till en rationell utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar där både den nya och befintliga bebyggelsen kan anslutas. Dessutom pekar planprogrammet ut att dagvattenhantering ska ske inom varje detaljplaneområde och att dagvattnet ska infiltreras och inte ledas vidare till Trehörningen. Det förutsätts därför att tillkommande bebyggelse inte ska påverka vattenkvaliteten i Trehörningen negativt. Dagvattenutredningarna behöver tydligt beskriva systemlösningen inom planområdet med förutsättningen att det är grundvattnet och inte ytvattnet som är recipienten. Fokus bör därför ligga på att utreda de olika stegen i föroreningsberäkningarna med lokalt omhändertagande och därefter infiltration.

En bedömning av om påverkan på enskilda brunnar vid borrhning för bergvärme behöver göras i det enskilda fallet, och är ingen fråga som hanteras i planprogrammet.

Förvaltningen noterar att det inte är säkert att en framtida allmän badplats kan försörjas med vatten och spillvatten.

Förvaltningen håller med flera yttranden om att en större sammanhållen planerad utbyggnad får positiv påverkan på vattenkvaliteten i Trehörningen jämfört med successiv utbyggnad via enskilda bygglov.

En kalkyl har tagits fram för planprogrammets bebyggelsestruktur som omfattar kostnaderna med att bygga ut gator med mera. Kostnader för anslutning till det kommunala VA-nätet finansieras av kommunens VA-taxa.

Allmänt VA planeras till delar av befintliga området. För att få rätt förutsättningar vid utbyggnad av VA-systemet i området behöver den översiktliga planeringen av området (alltså detta planprogram) vara beslutat, eftersom det är en viktig förutsättning för Uppsala Vatten.

Antalet nya bostäder och deras lokalisering är betydande för kostnaden för att bygga ut allmänna vatten- och spillvattenledningar. Planprogrammet är motiverat utifrån att det behövs en förutsägbarhet för Uppsala Vatten när de ska bygga ut sina ledningar. Därför har utbyggnadsområdena planerats så att ett rationellt och kostnadseffektivt vatten- och spillvattennät kan byggas ut.

Det är mängden bebyggelse och var den placeras som tillsammans avgör kostnaden för utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar inom området, inte bara mängden bebyggelse.

Miljöförvaltningen avgör vilka kriterier som gäller för ett godkänt avloppsreningssystem, samt innehar information om respektive fastighets avloppsreningssystem.

I samband med en VA-utredning för Labruden kommer det att undersökas hur fastigheter i området ska anslutas till kommunalt VA. I VA-utredningen tas det hänsyn till hur dagens VA-system ser ut.

Enligt framtagna VA-plan prioriteras utbyggnad av allmänt VA till områden som är utpekade som VA-utbyggnadsområden, så som Marielund. Behovet av allmänt VA är för dessa inte beroende av planprogrammet, däremot behöver VA-systemet ner till Marielund anpassas för att kunna ansluta tillkommande bebyggelse. Därför avvaktar Uppsala vatten med utbyggnad till dess att förutsättningar för den tillkommande bebyggelsen är fastställd.

Några fastigheter i området har åtgärdat sina enskilda avloppsanläggningar efter krav från kommunen. Dessa fastigheter hade vid förbudstillfället ingen efterföljande rening efter slamavskiljning, vilket bedöms som direktutsläpp. Det har inte gjorts någon inventering av andra avlopp i området och planeras inte så länge det finns planer på att bygga ut allmänt VA, enligt kommunens riktlinjer för VA-planering. Kommunen avser att bygga ut till befintliga fastigheter inom området baserat på den behovsbedömning som ligger som grund till VA-utbyggnadsplanen. Området bedöms ha ett behov av en allmän VA-lösning.

I samband med en VA-utredning för området kommer hänsyn tas till befintliga VA-anläggningar och befintligt VA-system. En befintlig VA-anläggning som inte kommer att nyttjas i samband med anslutning till allmänt VA kallas onyttigbliven anläggning. VA-huvudmannen ska betala skälig ersättning för anläggningar som blir onyttiga på grund av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-anläggning. Bedömning för en onyttigbliven anläggning kommer att göras för varje enskilt fall.

Enbart de anläggningar som har saknat efterföljande rening har fått förbud. Eftersom allmänt VA ska byggas ut har övriga inte tagits med.

Fastigheter med sluten tank för både BDT (bad-, disk- och tvättvatten) och WC-avlopp påverkar inte vattenkvaliteten.

Området kommer försörjas med dricksvatten från Uppsala, och där finns ingen vattenbrist idag. Att ha kvar enskilda brunnar är alltid bra, som extra säkerhet och även som bevattning med mera.

I arbetsprocessen med planprogrammet har en helhetsbedömning gjorts vid framtagande av alternativ MINI, där kostnaden att bygga ut VA varit en av flera parametrar man tagit hänsyn till.

Att bygga i mer glesbebyggda områden kostar i regel mer än vid förtätning i stan. Att det är dyrare att bygga ut i Marielund än de förväntade intäkterna från anslutningsavgifterna är därför rimligt. I arbetet med planprogrammet har VA-ekonomi varit en parameter som förvaltningen har vägt in vid utvärdering av var bebyggelsen placeras.

Källtorp är utpekad som ett VA-utbyggnadsområde och utbyggnad av allmänt VA planeras inom en 10-årsperiod. VA-ledningar läggs som regel i vägar men kan ibland

behöva gå över privata fastigheter i undantagsfall. Kostnaden för att ansluta till allmänt VA beror av förutsättningarna på fastigheten och när fastigheten ansluts. Mer information om anslutningsavgifter finns på Uppsala Vattens webbsida.

Utbyggnad av allmänt VA behöver utföras under en längre tidsperiod då bland annat utredningar behöver tas fram som utgör underlag till utbyggnaden.

Det är förutsättningarna på den aktuella platsen som avgör kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet, till exempel hur terrängförhållandena ser ut och om det är bergigt eller förekommer lera. Det spelar därför mindre roll för kostnaderna att det redan finns VA-ledningar längs med väg 282.

En bedömning utförs av tillsynsmyndigheten Miljöförvaltningen i det enskilda fallet kring vad som skulle anses vara ett likvärdigt avloppssystem för att slippa avgiftsskyldighet till en förbindelsepunkt i VA-nätet.

Information kring enskilda ärenden finns hos Uppsala Vatten och/eller Miljöförvaltningen.

Föroreningar och vattenkvalitet

Länsstyrelsen påpekar att området i nordöstra delen av planområdet där det tidigare låg en handelsträdgård bör undersökas för att klargöra vilka föroreningar som finns, samt även klargöra risker ur hälsoskyddssynpunkt och risken att föroreningar sprids till yt- och grundvatten som följd av att planen genomförs.

Föroreningsgraden i de schaktmassor som används för utfyllnad behöver fastställas innan vidare hantering i området. Kontakt tas med fördel med tillsynsmyndigheten för diskussion kring behov av provtagning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att programförslaget bör bedöma om det föreligger risk för förekomst av potentiella föroreningar i mark eller vatten inom programområdet.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd skriver att fler badplatser, mer båttrafik och mer folk kommer att påverka sjön.

Marielunds simsällskap är oroliga för att miljön i sjön påverkas av ökat antal människor som vistas i och runt sjön och befarar försämring av redan idag varierande vattenkvalitet.

Marielunds vänner vill snarast ansluta fastigheterna i Marielund till kommunalt VA vilket är det säkraste sättet att säkra vattenkvaliteten i Trehörningen.

De anser att LITEN och STOR innebär risker för ekosystemet. De menar att ökade mängder dagvatten och bilar, mindre mängd skog och ökade hårdgjorda ytor talar för en försämring av vattenkvaliteten i Trehörningen och övriga sjöar i området. Trots förslag på många kompenserade åtgärder kommer fällning av träd, sprängning av berg samt nya infiltrationssystem för dagvatten att rubba balansen i Trehörningen och övriga sjöar menar föreningen.

Gemensam skrivelse 37 personer i Mjölmarviken och Grenviken anser att verksamheten på Odalgården har bidragit till den dåliga vattenkvaliteten i sjön. De hoppas att vattenkvaliteten i sjön förbättras genom kommunalt VA.

Många privatpersoner skriver om Trehörningens tillstånd och egenskaper. Sjön anses vara liten och grund, med låg tillrinning och hög fosforhalt och därför risk för

cyanobakterier och, skriver en annan, uppnår inte god kemisk status. Vidare, skriver flera, har sjön tidigare haft höjda värden av e-colibakterier och algblooming vid Fjällnora och flera beskriver hur sjön växt igen på senare år.

Utifrån dessa egenskaper är många yttranden oroade över att ny bebyggelse, vägar, trafik och badplatser i Marielund kommer att försämra sjöns tillstånd och vattenkvalitet ytterligare med mer utsläpp, dagvatten, badande och motorbåtstrafik. En privatperson ser risker för att dagvatten förorenar sjön om stora delar av skogen tas ner.

En person påpekar att Trehörningen har lägre tillflöde av vatten i Marielund än i Fjällnora varför det finns risk för att badplatser i Marielund skulle ha större risk för att drabbas av otjänlig vattenkvalitet. En annan privatperson menar att badande har större påverkan på vattenkvalitet i sjön än vad områdets enskilda avlopp har och hänvisar till att många kommunala badplatser som ligger i området med kommunalt VA är avstängda lika ofta som Fjällnora samt att vattenkvaliteten är god i övriga Trehörningen.

Flera personer påpekar även risken för recipienterna Sävjaån och Funboån som ingår i Natura 2000-område.

Några personer skriver och påpekar att viken vid Odalgården redan är kraftigt ansatt och på väg att växa igen. Anläggande av badplats ökar risken för bakterien e-coli och mer igenväxning.

Några privatpersoner skriver att det är olämpligt att anlägga badplats vid viken nära Odalgården. De menar att området är förorenat av avloppsvatten från den befintliga verksamheten, vilket bidragit till den ökade växtligheten i viken.

En privatperson anser att utredningen om påverkan på Trehörningen och vattendrag i närheten inte är heltäckande.

En privatperson menar att de flesta avlopp som smutsar ner Trehörningen från och med 2022 inte ligger i Marielund. Vattnet kommer från Edasjön, Norrsjön och Ramsen och undrar om kommunen undersökt husen runt Eda. Hen anser att nästa insats bör vara att sätta krav på Knivsta kommun att göra samma sak med dåliga avloppen kring Eda.

En privatperson menar att en större utbyggnad omöjligt kan förbättra vattenkvaliteten i sjön. Skogen jämnar ut vattenflödet i marken. När skogen ersätts med villatomter, vägar, asfalt och grusytor så förs dagvattnet till recipienten i ett ojämnt flöde. Stora flöden regn och snö, innebär enligt privatpersonen, att en del kommer hamna i sjön. Det stora flödet tar med sig tungmetaller och näringsämnen från marken och skapar "stötar" som ökar risken att sjön når den "tipping point" som utredningarna varnar för, skriver privatpersonen.

En privatperson anser att Trehörningen har fått bättre värden och att utbyggnad av kommunalt VA i området inte skulle förbättra vattenkvaliteten i sjön. Föroreningsgraden handlar, enligt yttranden, snarare om belastningen som skulle bli på sjön. Hen menar att fastighetsägarna runt sjön tittar på alla möjliga lösningar med privata reningsverk och liknande för att bibehålla och värna naturen kring sjön och området.

Flera privatpersoner ifrågasätter hur vattenkvaliteten i sjön förbättras i och med planerna och befarar att utbyggnaden kommer leda till ökad förorening av Trehörningen. En privatperson påpekar att vattenkvalitet inte bara handlar om vatten

och avlopp. En privatperson anser att man bättre bör beakta risk som kommer med bebyggelse nära sjön i form av att skyddande natur tas bort och dagvatten läcker ut i sjön.

En privatperson påpekar att områdena Labruden och Källtorp inte påverkar Trehörningen då vattnet därifrån avrinner mot Funbosjön.

En verksamhetsutövare/fastighetsägare anser att alternativ STOR avhjälper Trehörningen och vattendragen nedströms av höga halter av gödningsämnen då avloppsfrågan löses på ett storskaligt sätt.

En privatperson anser att VA-utbyggnaden inte kommer att påverka Trehörningen då utsläpp från jordbruk, skogsbruk och tillflöden påverkar fosforhalten i sjön i större utsträckning än privata utsläpp.

En privatperson anser att anläggningsarbetets och byggnationernas påverkan på vattenkvaliteten i Trehörningen måste utredas innan ytterligare åtgärder vidtas. En ny badplats där sjön är som grundast befaras innebära påfrestningar på den redan hårt belastade vattenkvaliteten.

En privatperson anser inte att planprogrammets argumentation om att kommunalt VA förbättrar vattenkvaliteten i Trehörningen stämmer. Enligt privatpersonen skaffar alla boende kring sjön nu egna godkända avlopp varför det är onödigt att kommunen ska bekosta kommunalt VA till området. Flera privatpersoner befarar att Trehörningens vattenkvalitet kommer att försämrats ytterligare om skogen avverkas och hus och vägar anläggs. Även konsekvenser under byggtiden påpekas. En privatperson påpekar att ingen utredning med konsekvensanalys gjorts för sjön gällande anläggande av två badplatser och undrar hur kommunen motiverar det. Vissa påpekar att oron främst gäller alternativ LITEN och STOR.

Flera privatpersoner ser risker att ny bebyggelse ökar trafiken även på sjön Trehörningen. Flera personer ser säkerhetsrisker för badande och båttrafik och flera pekar på att mer trafikleder till störningar och ökade utsläpp i sjön. Många privatpersoner föreslår förbud mot förbränningsmotorer i sjön och en person föreslår att skyltar med knopbegränsning sätts upp för att öka efterlevnaden.

Flera privatpersoner som befarar att vattenkvaliteten i sjön försämrats till följd av fler förbränningsmotorer, anser att endast elmotorer borde få finnas i sjön.

En privatpersons egna brygga ligger nära den tilltänkta badplatsen och hen befarar försämrad vattenkvalitet och störande ljud från badplatsen, vilket anses leda till sämre boendemiljö.

En privatperson undrar om inte vattenskotrar förstör vatten och miljö genom utsläpp och buller.

En privatperson påpekar att Trehörningen idag har sämst vattenkvalitet vid Fjällnora och undrar om detta inte har med badet där att göra. Hen befarar att ytterligare tre badplatser skulle försämma vattenkvaliteten ytterligare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fortsatta utredningar av markföroreningar ska göras i detaljplaneskedet för att kunna bedöma markens lämplighet för till exempel bostäder, samt vid hantering av eventuella schaktmassor i genomförandeskedet. Planprogrammet pekar ut behovet av vidare utredningar i det kommande detaljplaneskedet, och inför beslut om planbesked kan förvaltningen lägga till fler utredningar om det bedöms nödvändigt.

Förvaltningen gör bedömningen i samråd med Uppsala Vatten att utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar behövs för att förbättra vattenkvaliteten i sjön Trehörningen. Förbättringar för sjön Trehörningen ligger i att i första hand bygga ut allmänna vatten- och spillvattenledningar till både den nya och den befintliga bebyggelsen, vilken i dagsläget saknar anslutning. Dessutom anses dagvattenhanteringen från den föreslagna bebyggelsen kunna begränsa påverkan på vattenkvaliteten. Fler boende som använder sjön anses ha begränsad påverkan på vattenkvaliteten.

Ett allmänt bad ingår inte längre i planprogrammet, men ska fortsätta utredas av förvaltningen. Synpunkter om båtutrustning som till exempel motorer och drivmedel är inte en planprogramfråga. Anläggande av båtplatser och trafikföring på vatten sker utifrån gällande lagstiftning, och hanteras separat utanför planprogrammets rådighet.

Dagvattenutredningar ska klargöra hur förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor till exempel gator kan renas innan det infiltrerar. Inget dagvatten från exploateringen ska därför ledas vidare till sjön. På så vis begränsas påverkan på vattenkvaliteten för recipienterna i närområdet till exempel sjön Trehörningen. Andra recipienter är klassade som Natura 2000, och dagvattenutredningarna ska visa på hur påverkan på dessa begränsas. En erforderlig dagvattenhantering ska finnas inom respektive detaljplan för att inte påverka miljökvalitetsnormerna samt påverka Natura 2000-områdena.

Kommunens förvaltning Miljö och hälsa hanterar sådana ärenden som vissa yttranden tagit upp gällande påverkan på vattenkvaliteten i sjön från olika fastigheter. Detsamma gäller för synpunkterna kring påverkan på sjön från Eda i Knivsta kommun. Informationen delas med Miljö och hälsa.

Bostäder och bebyggelsestruktur

Omsorgsnämnden anser att STOR ger bättre bebyggelsestrukturer, rörelsestråk, stärkta kopplingar mellan mötesplatser. De påpekar även att både STOR och LITEN innebär behov av bostadsformer av olika typer och kvaliteter, exempelvis vad gäller boendekostnader, bostadsstorlekar, tillgänglighet, trygghet och möjligheter till positiv social samvaro som medför att man kan bo på platsen hela livet.

Omsorgsnämnden ser möjligen behov av gruppboestad i friliggande hus. I den mån det är aktuellt att planera för den typen av boenden, ska det skrivas ”särskilda boenden eller särskilda boendeformer enligt SoL och LSS.” Det är viktigt med kollektivtrafik vid lokalisering av särskilda boenden.

Både för särskilda boende och för den ordinarie bostadsmarknaden anser omsorgsnämnden att det är viktigt att bostäderna planeras i rimliga prisnivåer för dem som ska bo där.

Uppsalahem anser att det är positivt med variation av bebyggelse och att det är viktigt med flerbostadshus för att kunna erbjuda olika typer av boende på landsbygden och prisrimliga bostäder.

De påpekar att det är önskvärt med flerbostadshus i tre våningar för att säkerställa full tillgänglighet med hiss och projektekonomi.

Uppsalahem anser att handlingarna behöver kompletteras med kartmaterial som visar antalet bostäder beräknat mellan de olika alternativen LITEN och STOR och

fördelningen inom delområdena. Det är viktigt för att den enskilde exploatören ska kunna göra tidiga kalkyler utifrån vad programmet föreslår.

Uppsalahem ifrågasätter om det finns underlag som motiveras områden för verksamheter/service. De anser att planen här bör vara flexibel och medge för både bostäder och verksamheter.

Funktionsrätt (tidigare HSO) anser att tre våningar ska vara minimum på flerbostadshus för att garantera hiss.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd undrar vad det innebär att anpassa bebyggelse efter topografin? Bygga på höjder eller i lågområden?

Danmark – Funbo – Vaksala Centerpartiavdelning anser att en eventuell större bebyggelse bör ansluta närmre till väg 282.

De anser att bebyggelsetillskott bör präglas av en variation av bebyggelsetyper med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar vilket motverkar segregation och otrygghet.

De pekar på behovet av lämpliga bostäder för äldre och personer med funktionsvariationer och att mindre trädgårdar vid småhusbebyggelse bidrar positivt till trivselen och livskvaliteten.

De ser fördelar med samordnad lokalisering av äldreboende/serviceboende med förskola/skola avseende till exempel gemenskap, mathållning och transporter.

De förutsätter att byggnader framförallt utförs i trä.

Labrudens vägsamfällighet undrar vilken typ av hus som ska byggas. Anser att stora flerfamiljshus inte passar in i området. Anser att en alltför stor utbyggnad inte kommer att kunna erbjuda samma boendemiljö som det gamla och ser en risk att området delas upp i det nya och det gamla.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling pekar på behovet av bostäder med olika upplåtelseformer samt lämpliga bostäder för äldre och för personer med funktionsvariationer. Mindre trädgårdar vid småhusbebyggelse bidrar positivt till trivsel och livskvalitet.

Församlingen förutsätter att byggnader utförs i trä och pekar på behovet av lokaler.

Församlingen har intresse av att finnas med på en central plats, kanske i en gemenskapslokal, för att kunna bidra med verksamheter i alla åldrar.

Marielunds vänner anser att endast enbostadshus bör komma på fråga. Olämpligt med flerbostadshus då familjer som flyttar ut på landet önskar eget hus.

Byggnader som uppförs ska knyta an till den lokala stilen. Speciellt i samhället Marielund.

Flera privatpersoner anser att stora flerfamiljshus inte passar in i området. En privatperson anser att det är hemskt att bygga flerfamiljshus.

En privatperson anser att ny bebyggelse ska vara enbostadshus vars utformning baseras på gällande områdesbestämmelser, bebyggelsestruktur och ett gestaltningsprogram för husens utformning.

En privatperson anser att endast villor ska byggas i Marielund för att behålla den unika lantliga charmen i området och för att kunna behålla grannsamverkan även när

området byggs ut, något som kan bli svårt med lägenheter och hyresrätter. Sådana kan byggas i Gunsta, anser hen.

En annan fastighetsägare skriver att om man bygger på höjden behövs odlingsmöjligheter på marken, taket eller på stora balkonger.

En privatperson anser att förslaget endast har fokuserat på att placera ut antalet projekterade hus.

En privatperson vill se ett utvecklat och förfinat MINI med ett antal enfamiljshus, förutsatt att byggandet görs i mer organiska intervaller och inte alla hus på en gång som i Broby hage eller Bärby äng.

En privatperson anser att det kan rymmas några nya hus om det byggs på rätt sätt och på rätt plats.

En privatperson frågar varför planen anger bebyggelse på öppna ytor nära sjön invid Bred när kommunen uttryckt att bebyggelse ska ske enbart i skogsområden.

En privatperson vill att Källtorp bevaras till sin helhet då det är en attraktiv plats att bo, i lantlig miljö.

En privatperson anser att det är positivt med fler och attraktiva bostäder. Flera privatpersoner är positiva till varierad bebyggelse i olika storlekar och upplåtelseformer. En privatperson anser att Marielund har goda förutsättningar att byggas med enbostadshus i en lantlig miljö, vilket är eftertraktat. En annan privatperson anser att det bör vara så även i alternativt MINI. En privatperson påpekar att det kommer att bli ett attraktivt område att bo i. En annan fastighetsägare skriver att LITEN innebär högkvalitativ småhusbebyggelse, långt från täta områden som planeras i Gunsta och i stadsområdena. En privatperson anser att det verkar bli ett fint område där hen gärna vill bo i ett fint hus. En privatperson är positiv till förslaget då det kommer att ge fler möjligheten att bo med det fina läget vid sjön, skogen med svamplockning etc.

En privatperson påpekar att personer som den pratat med hellre vill bo i hus med stora tomter än i stora lägenhetshus och små tomter som blir inklämt bland gator.

En fastighetsägare anser att bebyggelse kan placeras närmare husen vid Marielunds gård i söder.

En privatperson anser att ingen ny bebyggelse bör pekas ut längs vägen mellan Marielund station och Lövestahagen. Hen undrar om det kan bli bebyggelse enligt alternativt STOR längs grusvägen även om kommunen beslutar sig för alternativt MINI.

En privatperson anser att man ska planera för stora tomter för att bevara karaktären.

En privatperson undrar vilken typ av hus som ska byggas. Hen anser att en alltför stor utbyggnad inte kommer att kunna erbjuda samma boendemiljö som det gamla och ser en risk att området delas upp i det nya och det gamla.

En privatperson anser att planprogrammet inte har tagit tillvara på de kunskaper om hållbart byggande som finns.

En privatperson är kritisk till byggande som kräver sprängningar och innebär ett svårstyrt system.

En privatperson undrar var planerna på miljö- och resursanpassat byggande vid väg 282 tog vägen.

En privatperson påpekar att trots en del permanentboende så är känslan i Källtorp ett sommarstugeområde vilket kommer att försvinna om det byggs och trafiken ökar.

En privatperson vill se variation i bebyggelsen jämfört med Gunsta.

En privatperson anser att LITEN och STOR innebär att landsbygden byggs bort och är därmed inte boende på landsbygd.

En privatperson anser att tomtstorleken i förhållande till boytan inte ska få avvika från dagens ratio (tomtstorlek cirka 30 gånger större än boyta). Hen frågar vilken relation mellan tomtstorlek och boyta som ska gälla innanför respektive utanför gränsen för områdesbestämmelserna. Hen undrar vidare om kommunen kan garantera att områdets kärnvärden och kvaliteter värnas om detta ratio frångås med mer än 10 procent. Hen anser att ett nytt stort modernt hus på en stor tomt smälter in bättre i Marielund än många små rödmålade hus i äldre stil på en för liten yta, då sådant tätbebyggt område aldrig funnits i Marielund.

En privatperson ställer frågor om det ska byggas i Marielund och om det i så fall ska byggas flerfamiljshus.

En annan privatperson frågar varför kommunens planer inte är synkade med exploatörernas.

En privatperson undrar vilken typ av hus planeras där Uppsalahem äger marken.

En privatperson undrar hur det hänger ihop att det i behovsbedömning för miljöbedömning anges att ny bebyggelse ska läggas i lägen som ligger avskilt en bit in i skogen, men på kartan ligger det tomterna placerade vid vägen.

Fyra privatpersoner skriver gemensamt att deras tomter som angränsar till skog är anledningen till val av boplat. De vill inte ha nya hus direkt i tomtgräns. De skriver vidare att de inte vill ha hus på högre nivå än sitt eget, inte vill ha flerfamiljshus i sommarstugeområdet, utan anser att endast friliggande markbostäder är lämpligt i området. De anser vidare att 40 nya bostäder i Marielund låter rimligt och att 400 – 500 bostäder låter överdrivet.

En privatperson befarar att byggnationer och byggtrafik skulle innebära stor påverkan av livsmiljön i Labruden.

Två privatpersoner anser sig få stor negativ påverkan av ny bebyggelse och vägdragning i omedelbar närhet av sin bostad som idag omgärdas av natur, vilken är anledningen till att de valt att bosätta sig här. De önskar att planen ska ta hänsyn till befintliga boende med respektavstånd mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse och gator/vägar.

En privatperson anser att det är anmärkningsvärt att det inte finns någon distans mellan den nya bebyggelsen och byn som kommer att flyta ihop. Inga årsringar går att se där gammalt och nytt byggs ihop.

Flera privatpersoner anser att byggnation endast ska ske längs väg 282.

Två privatpersoner anser att eventuell ny bebyggelse måste ha respektavstånd till närliggande bostäder och att ny bebyggelse måste ta hänsyn till omgivande byggnader. De anser vidare att eventuella radhus eller flerfamiljshus i så fall bör byggas nära väg 282 och inte bland den äldre bebyggelsen.

De menar att skogsområdet som avses bebyggas mellan väg 282 och sjön är smalt och kringsskuret och kommer inte innebära en god boendemiljö.

En privatperson önskar att ny bebyggelse inte sker dikt an deras egen tomt i den västra delen.

Två andra personer skriver att ny bebyggelse bör ha respektavstånd till fastigheterna i Källtorp. Bostäderna angränsar till en kulle och kommer få mycket insyn om ny bebyggelse placeras på kullen. De vill att ny bebyggelse placeras bakom kullen.

En privatperson föreslår att bebyggelse sker endast i den norra delen mot väg 282 och att skogen sparas. Det ger bra boendemiljö för nyinflyttade och stör inte befintliga Marielund.

En privatperson anser att bebyggelse i skogen söder om Lennabanan förstör möjligheterna att röra sig fritt in och ut ur skogen. De föreslår att bebyggelsen istället placeras på andra sidan skogen (längs den lilla grusvägen som går in mot Labruden strax norr om infarten till Marielund).

Två personer skriver att de är emot att västra delen (Somra, Labruden) blir en baksida för transport och tillfart enligt alternativ STOR. Samma personer skriver att de är positiva till den sparade naturen mellan ny och befintlig bebyggelse i Labruden. De vill ha sparad natur mellan ny och befintlig bebyggelse även norr om järnvägsövergången. Deras fastighet har bebyggelse utritad precis ovanför sig i sluttningen. De befarar insyn från ny bebyggelse och vill att samma hänsyn tas till alla fastigheter, när det gäller stor påverkan på boendemiljön för alla boende.

Två fastighetsägareuppmannar till att planera för färre nya bostäder inne i Marielund än vad som föreslås i STOR och lämna större ytor fria från bebyggelse på Uppsalahems mark. De anser att viss bebyggelse kan strykas till exempel området närmast stationen och inte bygga i hela skogen närmast Marielund. De anser att det inte bör byggas högre än två våningar och då främst uppe vid väg 282. De anser att den nya bebyggelsen ansluter fint till den befintliga och att det blir ett attraktivt område att bo i och bör öppnas för fler att bo i.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planprogrammet pekar ut att bebyggelsen ska vara varierad med fokus på flerbostadshus närmast väg 282, och småhus i resterande delar. En utbyggnad enligt planprogrammet kommer att förändra områdets karaktär, men framförallt vid väg 282. Utbyggnadsområdena är lokaliserade för att minska påverkan på kulturmiljövärdena och samtidigt möjliggör en rationell utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Planprogrammet är utformat med en samlad bebyggelse som bygger vidare på de befintliga bostadsområdena i anslutning till det befintliga vägnätet. Planprogrammet innehåller information om hur många bostäder som bedöms kunna tillkomma inom respektive delområde, och totalt uppgår det till cirka 520 bostäder. I den fortsatta planeringsprocessen är det exploatörerna i området som måste presentera sina utvecklingstankar och idéer med bostadsområdena. Förvaltningen håller med Uppsala Hem och några privatpersoner som anger att det är viktigt med lägenheter i området, även om fokus ska vara på småhus och friliggande villor. Flerbostadshus och en något högre våningsskala passar bättre längs med väg 282, vilket också kan tydliggöra stråket längs med länsvägen mot Almunge. En blandning av upplåtelseformer ska också eftersträvas. Planprogrammets rekommendation av varierade bebyggelsetyper med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar minskar även segregation och otrygghet. Det är förvaltningens bestämda åsikt att en blandning av upplåtelseformer och bostadstyper är viktigt för en hållbar samhällsplanering och att grannskap med

flerbostadshus också utgör goda bostadsmiljöer, så länge de utformas med de boende i fokus.

Förvaltningen anser att bebyggelsen närmast väg 282 kan vara upp till fyra våningar eftersom det förstärker stråket längs med länsvägen och samtidigt skapar ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken. Att det även byggs lägenheter är viktigt då det möjliggör för alla att bo i området intill de vackra historiska miljöerna i Marielund och i närheten av natur och sjön. Dessutom är lägenheter motiverat utifrån att äldre ska kunna bo kvar i området om de behöver sälja sin villa samt om familjekonstellationer förändras och behov av flera boenden uppstår. Visst behov av service kan finnas när området byggs ut, framförallt nära väg 282 där fler bostäder bedöms kunna lokaliseras samt nära kollektivtrafiken.

Förvaltningen instämmer i att ny bebyggelse kan placeras närmre Marielunds gård, vilket delvis motsvarar placeringen som yttranden önskar. Exakt placering av den nya bebyggelsen utreds i kommande detaljplaneskede.

Informationen om särskilda boenden noteras. Samordning med kommunens fastighetsavdelning sker i kommande planeringsprocess. Prisnivåer för lägenheter i till exempel de särskilda boendena är ingen planprogramsfråga. Exakt placering av äldreboende och förskolor utreds i kommande detaljplaneprocess, men planprogrammet pekar ut behoven av förskolor i respektive delområde. Gemensamhetslokaler kan etableras på strategiska platser inom området och är en bra idé, ansvaret för detta ligger delvis på exploatörerna.

Planprogrammet är justerat och den nya bebyggelsen undviks så långt det går på och invid de öppna ytorna, till exempel vid Breds gård. Samtidigt föreslås områden som är samlade och rationella och tillräckligt med gator. Ingen ny bebyggelse föreslås i Källtorp, däremot i det närbelägna delområde A i planprogrammet. Ingen bebyggelse pekas i planprogrammet ut mellan Marielunds station och Lövestahagen. Däremot kan fastighetsägare söka bygglov för nya bostadshus men då gäller områdesbestämmelserna.

Exakt placering och utformning av ny bebyggelse inklusive bostadsgårdar med ytor för till exempel odling utreds i detaljplaneskedet. Gestaltungsprogram tas fram under kommande planprocess för den nya bebyggelsen som styr utformningen, där anpassning till den befintliga kulturmiljön blir viktig. I detta ingår även lämpliga tomtstorlekar, som även föreslås i planprogrammet för att möjliggöra en god anpassning till den befintliga bebyggelsen. Om tomterna blir större minskar mängden exploatering vilket kan påverka kostnaderna för de allmänna anläggningarna och kostnaden för anslutning till VA-nätet. Planprogrammet pekar också ut ny bebyggelse med i huvudsak ett respektavstånd till den befintliga bebyggelsen, men i vissa fall pekas ny bebyggelse ut invid befintliga bostäder. Det kan vara rimligt utifrån ambitionen med att skapa en effektiv bebyggelsestruktur. Exakta avstånd mellan nya och befintliga bostäder utreds och bestäms i det kommande detaljplaneskedet.

Utbyggnadstakten och variationer i bebyggelsen styrs delvis av vad exploatörerna vill genomföra och när, men stödet för bebyggelsens utformning och variationer av denna ska finnas i gestaltungsprogrammet. I detaljplaneskedet kan synpunkter framföras under samråd och granskning, och detaljplanen går också att överklaga.

Förvaltningen anser också att hus med trästomme är ett bra alternativ för att minska klimatpåverkan i anläggningsfasen. Däremot är det svårt att styra just trästomme i detaljplanen. Kommunen verkar för att begränsa klimatpåverkan i varje detaljplaneprocess i dialog med exploatörerna.

Planprogrammet föreslår en struktur där gatunätet inte kopplas samman med det befintliga vägnätet vilket gör att påverkan blir begränsad för boende i området. Framtida anslutningar till befintliga områden, till exempel i Källtorp, ska vara möjligt. Den framtida byggtrafiken bör därmed kunna använda de nya gatorna i området.

Kapitlet om konsekvenser av planprogrammet har uppdaterats inför godkännandet.

Med anpassning av bebyggelsen efter topografin menar förvaltningen dels grundläggning och dels inte för hög bebyggelse på höjder så den blir för utmärkande och synlig.

Fastighetsägarna har olika ambitioner med områdets utveckling och exploatering. Förvaltningen måste avväga mellan olika frågor för att åstadkomma en god och hållbar samhällsplanering. Det är inte ovanligt att det kan skilja sig åt i visionen för ett område mellan olika aktörer. Kommunen har enligt plan- och bygglagen det yttersta ansvaret för att ta fram planprogrammet.

Genomförandet styrs bland annat av exploatörernas vilja och kapacitet, utformning ska stödjas på ett gestaltungsprogram

Gator

Region Uppsala (Kollektivtrafikförvaltningen) påpekar att Källtorps hållplats kommer att flyttas västerut, och Breidagårds hållplats flyttas österut till senast år 2023. Den föreslagna skolan hamnar då mellan hållplatserna vilket inte är att förorda ur barnperspektiv. För att säkerställa en säker planering av området utmed väg 282 vill Region Uppsala därför att omlokalisering av hållplatserna tas i beaktan i planprogrammet.

Region Uppsala ser positivt på planering av pendlerparkering för alla trafikslag vid hållplatsnära lägen. De önskar dialog med kommunen kring hållplatsutrustning ovan mark.

Regionen ser fram emot fortsatt dialog om eventuell kollektivtrafik in i området. En grundförutsättning för att möjliggöra kollektivtrafik in i området är att hållplatsinfrastruktur och gatuutformning tar hänsyn till Region Uppsalas hållplatshandbok. Regionen ser positivt att gatan planeras med sju meters körfältsbredd vilket möjliggöra busstrafikering.

Regionen påpekar att det i Genomförandeplan för infrastruktursatsningar i Uppsala län 2021 med utblick 2027 finns en planerad gång- och cykelväg längs med väg 282 sträckan Gunsta – Lännalöt.

De påpekar att finansiering via länstransportplanen för nya anslutningar mot väg 282 inte är aktuell i dagsläget.

Omsorgsnämnden anser att utformning av offentliga miljöer inom- och utomhus bör ske enligt principer för universell utformning. God orienterbarhet, trygghet och tillgänglighet för alla bör eftersträvas.

Det finns enligt nämnden utmaningar i och med kuperad terräng och svårt att orientera sig i om man inte känner till området.

Omsorgsnämnden påpekar att det saknas bra och gena kopplingar till hållplatslägen vid väg 282 och gående och cyklister samsas med motorfordon på befintliga vägar. De menar att man bör satsa på trygga och tillgängliga gång- och cykelvägar och belysning i rörelsestråk och på mötesplatser inom området beaktas. Särskild vikt bör läggas på

trygga, tillgängliga och trafiksäkra skolvägar samt rörelsestråk i området som leder till och från mötes-, aktivitets-, lekplatser och service.

Både STOR och LITEN innebär behov av jämlika och jämställda transport och kommunikationslösningar som medför att man kan bo på platsen hela livet.

Uppsala Vatten och Avfall AB förordar att vägarna ska ha kommunalt huvudmannaskap för att möjliggöra samordning av anläggning av gata och VA.

De menar att enskilt huvudmannaskap på vägarna kommer kraftigt fördyra genomförandet.

Uppsala Hem anser att huvudmannaskap för allmän plats ska ligga på kommunen – ser inte att det finns särskilda skäl att frånga principen här. Detta bör gälla åtminstone allmänna parker och genomfartsgator. Undantag kan vara lokala gatuslingor som kan planläggas som kvartersmark.

Bör tydliggöras vem som ansvarar för utbyggnad av allmän plats vid enskilt huvudmannaskap.

Funktionsrätt (tidigare HSO) skriver att samtliga vägar i området behöver anpassas och göras tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar. Detta innebär separerade gång- och cykelvägar med underlag som är lätt att manövrera över med rullstol och andra hjälpmedel samt med tydliga avgränsningar i sidan så att synskadade lätt kan röra med vit käpp.

Vägar där gångtrafikanter inte har tydligt avgränsat område i relation till övrig trafik är en stor fara för personer med vissa funktionsnedsättningar och strider enligt Funktionsrätt mot andra kapitlet 5 § första punkten i plan- och bygglagen

Innan detaljplanen kan antas bör man enligt Funktionsrätt genomföra en analys av tillgängligheten för personer med alla typer av funktionsnedsättningar. På så vis kan man utgå ifrån universell design som är tillgänglig för alla från början istället för att behöva anpassa stadsmiljön i efterhand.

Labrudens vägsamfällighet skriver att den nya huvudgatans storlek och placering kommer att innebära en barriär för tillgänglighet till Marielunds station, sjön och badet. Vilket befaras få påverkan på säkerheten kring vägen i Labruden och grannsamverkan i området.

De menar att överfart över järnvägen bör förläggas öster om nuvarande järnvägsövergång, alternativt löpa parallellt med järnvägen innan den tar norrut.

Samfälligheten befarar olägenheter på grund av bygge av huvudgata.

De antar att Labrudens vägförening blir väghållare för resterande befintlig väg från Labruden fram till den nya T-korsningen med den nybyggda vägen norr om järnvägen. De förutsätter att kommunen övertar ansvaret för delen från blivande T-korsning fram till Laggavägen vid Somra.

Nuvarande väg mellan Somra och Labruden anses inte vara dimensionerad för ökad trafik, och förekomst av ädellövträd kan förhindra breddning av vägen.

Två **privatpersoner** skriver gemensamt och frågar vad enskilt huvudmannaskap innebär.

Två privatpersoner undrar vem som står för kostnaderna för vägen genom Källtorp som får ökad belastning i alternativ MINI.

Två privatpersoner undrar varför vägen dras genom Källtorp över gemensamhetsanläggning och pulkabacke på kuperad mark och anser att det verkar ogenomtänkt.

En privatperson anser det vara en skandal att bygga en så pass stor väg och skövla skog.

Två privatpersoner anser att dimensionerna på huvudgatan är orimligt stora. Den nya huvudgatan blir en barriär för de boende i Labruden mot Marielund och sjön och en säkerhetsrisk för de boende i området och innebär olägenheter under byggskedet. De anser att det också riskerar att påverka säkerheten kring lilla vägen i Labruden och grannsamverkan.

Två personer är emot huvudgatan, men om den ändå blir av bör den, enligt dem, endast trafikeras av gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Två personer anser att överfarten över järnvägen bör förläggas öster om nuvarande övergång alternativt löpa ett stycke parallellt med järnvägen innan den tar norrut.

Två privatpersoner som är kontaktpersoner för vägföreningen i Källtorp skriver att vägen i Källtorp inte klarar av mer trafik eller byggtrafik och vägföreningen har inte intresse av att rusta upp vägen. De menar att det är orimligt att vägföreningen ska ta kostnader för exploatering på annans mark. De anser vidare att kommunen ska ta över drift och underhåll av vägen om ny bebyggelse och förskola byggs, samt anlägga trafiksäker gångväg från föreslagna förskolan till kollektivtrafiken på väg 282.

En privatperson undrar vem som haft ansvar för att ta fram ny gatu- och grönstruktur söder om Lennabanan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planprogrammet föreslår att hållplatsen vid Källtorp flyttas så att den ligger invid den nya infarten till delområde A. Fortsatt arbete med trafikutredning och dialog med Trafikverket och Regionen kring hållplatslägen behöver ske.

Planprogrammet innehåller ingen pendlarparkering, eftersom behovet ansetts vara litet i Gunsta strax väster om planprogramsområdet. Förvaltningen deltar gärna i diskussioner med Regionen om detta om behov kan påvisas.

Planprogrammet utgår inte längre från att kollektivtrafik ska kunna åka in i området från väg 282. Istället föreslås den befintliga hållplatsen vid Källtorp flyttas närmre infarten till delområde A, och den stora mängden bostäder lokaliseras nära väg 282 och kollektivtrafiken. Däremot kan skolbussar behöva åka in till grundskolan. Gatusektioner inom området bestäms i kommande detaljplanering, och ska utgå från planprogrammets rekommendationer.

Förvaltningen är medveten om genomförandeplanen för infrastrukturens satsningar och vill gärna fortsätta dialogen med Regionen om en framtida gång- och cykelväg längs med väg 282. Samtidigt är förvaltningen införstådd med att finansieringen av gång- och cykelvägen i länstransportplanen inte är aktuell i dagsläget.

Krav i lagstiftningen gör att förvaltningen i framtida projektering av allmänna anläggningar, så som gator, ska utforma dem tillgängliga. Krav på tillgänglighet finns även inomhus enligt BBR (Boverkets byggregler). Lagstiftningen styr att gator och cykelvägar utformas tillgängliga även för funktionsnedsatta. Det säkerställs i projekteringen av de allmänna anläggningarna utifrån de mått och ytor som preciseras i detaljplanearbetet. Framtida lokalisering av bebyggelse och gator i planskedet och

senare i projekteringsskedet, behöver även utgå från den kuperade terrängen. Förvaltningen instämmer i påståendet att transporter ska vara jämlika och jämställda. Planprogrammet pekar ut flera transportslag (gång, cykel, buss och bil) och att ytor för detta ska säkerställas i det kommande detaljplanearbetet.

Gatustrukturen är ändrad i planprogrammet. Ingen sammankoppling ska ske mellan väg 282 och Labruden enligt planprogrammet, då förvaltningen håller med om att huvudgatan enligt samrådsförslaget skulle bli en barriär. Det nya gatunätet påverkar därmed heller inte miljön Labruden. Planprogrammet föreslår istället en gatustruktur som kopplar ihop den nya bebyggelsen med det befintliga vägnätet i väg 282 och 654, och inte de enskilda och lokala vägarna till exempel vid Källtorp. Däremot ska gatustrukturen möjliggöra en anslutning till Källtorp i framtiden eftersom det bästa vore att den befintliga infarten från väg 282 till Källtorp stängdes, då den inte är trafiksäker. Om gator i de befintliga bostadsområdena ska kopplas ihop med gatustrukturen i planprogrammet behöver det utredas i den fortsatta planeringsprocessen. Huvudgator med gång- och cykelbanor samt lokalgator föreslås i planprogrammet. Dessutom planeras för en gång- och cykelväg mellan de olika delområdena.

Planprogrammet föreslår kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna, vilket därmed gör att samordning kan ske mellan gata och vatten- och spillvattenledningar. Enskilt huvudmannaskap är problematiskt ur flera aspekter, till exempel innebär det osäkerheter i gatornas standard, begränsningar i en etappvis utbyggnad av området med mera.

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna som tillsammans ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, oftast genom en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Plankorsningen med Lennabanan vid Labruden föreslås bli kvar men breddas för en bättre överfart för bil och gång- och cykelvägen mellan delområdena.

Förvaltningen har själv tagit fram gatustrukturen. Exakt placering av gator och bebyggelse utreds och bestäms i detaljplaneskedet.

Alternativ/Etapper

Länsstyrelsen önskar att kommunen preciserar eller utvecklar vad etapp/alternativ innebär då det är otydligt om det är stegvisa etapper eller olika alternativ som är oberoende av varandra eller om de kan kombineras.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att för att bidra till att göra ekonomin för utbyggnaden så bra som möjligt är etappindelningen viktigt. Etappindelningen för detaljplaneläggningen påverkar hur framtunga investeringarna blir, genomförandetiden kan även göra att livslängden på ledningsnät och pumpstationer förkortas. Bolaget påpekar att etappindelningen dessutom påverkar driftskostnader då omfattningen av spolning av ledningar kan bli stor för att undvika problem med omsättning. De påpekar att kommunen behöver se över genomförandet av planprogrammet för att nå bästa möjliga samhällsekonomi.

Uppsalahem anser att det behöver tydliggöras vad som avses med alternativ respektive etapp. De anser det vara otydligt ifall ett mindre utbyggnadsalternativ föreslås i den slutliga utformningen samtidigt som en större utbyggnad ändå ska möjliggöras.

Bolaget anser att om en större utbyggnad ska möjliggöras genom olika etapputbyggnader bör det tydligt framgå samt tidplan för dessa etapper.

Uppsalahem anser att alternativ MINI inte bidrar till planprogrammets vision.

Omsorgsnämnden förespråkar alternativ STOR då det ger positiva effekter för personer med olika former av fysisk eller kognitiv funktionsnedsättning.

Danmark – Funbo – Vaksala Centerpartiavdelning menar att en bebyggelse som något understiger alternativ LITEN är lagom då den inte skulle skada kulturhistoriska värden och naturvärden som kännetecknar Marielundsområdet.

Svenska byggnadsvårdsföreningen förordar alternativ MINI och anser att detta bör var den slutgiltiga nivån på förtätningen och inte som en etapp på väg mot en kraftigare förtätning i ett senare skede som anges i planprogrammet.

Föreningen Vårda Uppsala förordar MINI.

Styrelsen för Marielunds vägsamfällighet avstyrker LITEN och STOR det vill säga all bebyggelse och tillkomst av ny infrastruktur, till exempel fotbollsplaner och badplatser. En eventuell mindre komplettering av ny bebyggelse ska vara en slutpunkt och inte en etapp i en framtida exploatering.

Två **fastighetsägare/markägare** skriver att alternativ/etapp MINI bör skrotas då det inte tillför området någonting. De anser att MINI, LITEN och utvalda delar av STOR ska planeras så att de kan byggas parallellt i tiden.

Av de **privatpersoner** som yttrat sig om alternativen/etapperna förordar de flesta alternativ/etapp MINI. Några förordar de större alternativen med hänvisning till att det är positivt med ett samlat grepp kring till exempel trafik, miljö och infrastruktur samt att det är bra ur miljösynpunkt. Många uttrycker förvirring kring vad som menas med etapp och alternativ som de anser är otydligt formulerat och önskar tydlighet och förutsägbarhet om vad som gäller. De som till exempel förordar MINI anser att detta bör vara slutgiltiga nivån och inte ett steg mot en större utveckling, vilket flera uttrycker oro för. Två privatpersoner skriver att planprogrammet har ändrat karaktär då benämningarna ändrats från alternativ till alternativ/etapper, vilket ger en psykologisk påverkan om att det inte längre finns alternativ, enbart etapper.

En privatperson anser att även MINI innehåller för många hus.

En privatperson förordar LITEN eller STOR för att utnyttja områdets fulla potential.

En privatperson undrar hur många bostäder som planeras i området söder om Lennabanan i de olika alternativen och om det finns skisser på hur storlek och tomtindelning kommer att se ut.

En privatperson vill se ett utvecklat alternativ MINI som kompletteras med genomtänkt planering av naturen till gagn för turism, besök, friluftsliv och hela Uppsala.

En fastighetsägare/markägare uppmanar till att stryka MINI då det inte tillför området något, till exempel ingen förbättrad tillgänglighet till sjö eller rekreation. Hen skriver vidare att MINI riskerar att långsiktigt förhindra en successiv utbyggnad via enskilda bygglov som fragmenterar landskapet och förordar STOR men med färre bostäder inne i Marielund och maximalt två våningar på Uppsalahems tomt.

En verksamhetsutövare/fastighetsägare anser att alternativ/etapp STOR är att föredra då ett samlat grepp kring infrastrukturen (trafik, VA, skolor) och service behövs i området för att komma tillrätta med de problem som idag råder till följd av brist på

planering. Hen menar att alternativ STOR avhjälper trafikflöden genom Marielunds gård och anser att de mindre alternativen/etapperna inte kan lösa dessa problem.

En privatperson anser att LITEN och STOR är orealistiska och saknar verklighetsförankring.

Två privatpersoner skriver att ett mellanting mellan MINI och LITEN är lämpligt.

En privatperson föreslår ett fjärde alternativ som är ungefär lika omfattande som MINI, men som inte innebär några efterkommande etapper.

Några privatpersoner anser att benämningen etapp är ett missvisande värdeord. En person menar att LITEN är mycket större än MINI och STOR endast marginellt större än LITEN. En annan skriver LITEN innebär att Marielund växer med 50 % vilket yttranden anser är mycket.

En privatperson frågar när de olika etapperna skulle kunna påbörjas och när det är klart. Pekar på att det är avgörande vilken generation utvecklingen är tänkt för.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen kan förstå oklarheten i benämningen av etapper och alternativ i samrådsversionen av planprogrammet. Sedan samrådet har planprogrammet justerats avseende innehåll, bebyggelsestruktur samt precisering av ett möjligt genomförande. Benämningen av alternativ och etapper i samrådet har ersatts av delområden som alla bedöms lämpliga att utreda genom detaljplanläggning. Dessutom pekas olika utbyggnadsetapper ut i de tre delområdena. Förvaltningen anser att alla delområden är lämpliga att bygga ut, men att utveckling även kan ske av för enbart något av dem.

Avgränsningen av de möjliga detaljplaneområdena är utformade bland annat utifrån behoven från utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningarna.

Planprogrammet innehåller en tidplan för när detaljplanläggning kan ske för respektive delområde. Genomförandet av utbyggnadsområdet är beroende av fler saker, till exempel investeringar i befintliga elledningar men även att fastighetsägarna vill planlägga och bygga ut området.

Förvaltningen håller med Uppsala Hem om att alternativet MINI i samrådshandlingen inte bidrar till att uppfylla visionen med planprogrammet. Det alternativet är borttaget ur planprogrammet.

Förvaltningen anser att mängden bostäder i de tre delområdena inom planprogrammet är lämplig utifrån att befintliga natur- och kulturmiljövärden samtidigt värnas. En huvudgata som kopplar ihop väg 282 och 654 enligt alternativ STOT påverkar natur- och kulturmiljöerna alltför mycket eftersom en sådan gata behöver ha bebyggelse på båda sidor. Detta skär av skogsområdet på ett negativt sätt och i planprogrammet föreslås istället en gång- och cykelväg.

Planprogrammet anger inte att bebyggelse ska tillkomma direkt söder om Lennabanan, utan omfattar enbart de tre delområdena längre ifrån Lennabanan. Eventuella nya bostadshus längs med grusvägen och Lennabanan prövas genom bygglovshantering, och där utgör områdesbestämmelserna grunden för en sådan bedömning.

Innan området kan byggas ut måste detaljplaner tas fram, och innan dess måste investeringar göras i infrastrukturen, till exempel för en förbättrad el-kapacitet inför

kommande exploatering. Utöver åtgärder i infrastrukturen behöver även samordning finnas mellan fastighetsägare om att initiera planläggning och avtal behöver tecknas mellan dem och kommunen, samt mellan kommunen och Trafikverket i delområde A för en infart från väg 282. Planläggningen av den första utbyggnadsetappen inom planprogrammet, i delområde A, bedöms tidigast kunna påbörjas fem till tio år efter att planprogrammet godkänts.

Avfall

Uppsala Vatten och Avfall AB menar att i alternativ MINI behöver tillräckliga vändmöjligheter skapas i det nya området söder om Källtorp, samt vid de tillkommande fastigheterna vid den befintliga bebyggelsen i Källtorp för att inte påverka framkomligheten i området negativt.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att vid ökad trafikmängd i alternativ LITEN och STOR behöver berörda/aktuella vägar ses över avseende vägens bärighet, vägbredd, möjligheter att mötas, vändmöjligheter, angöring och även behovet av att eventuellt röja växtlighet över vägbanan motsvarande ett större och tyngre fordon, exempelvis avfallsfordon. Övergripande ser man behöver det säkerställas att fordonstrafik kan framföras på ett trafiksäkert sätt i området efter utbyggnad.

UVAB önskar att även mindre bygators minsta vägbredd finns specificerade i planhandlingen.

Anser att även nyttofordon såsom avfallsfordon ska inkluderas i skrivningen om att vägarna ska klara av räddningsfordon.

UVAB påpekar att frågor avseende ägandeskap, drift och kostnader för allmänna sorteringsplatser kvarstår att lösa. Detsamma gäller för utrymmen inom kvartersmark – för dessa gäller dessutom att ytterligare yta kan komma att behövas, då det inte framgår om exempelvis restavfall och matavfall ingår i denna yta (om dessa kategorier också ska ingå så ökar storleken av den totala ytan).

UVAB bedömer att framtida insamling kommer att ske genom traditionell insamling, dvs hämtning av avfallskärl. Detta innebär att hänsyn behöver tas till aspekter såsom att avståndet mellan bostadsentré till avfallsbehållare inte överstiger 50 meter (PBL), att uppställningsplatser för avfallsfordon till avfallsbehållare inte överstiger 10 meter, angöringsplatser utformas så att hämtning av avfall kan ske på ett framkomligt och trafiksäkert sätt och att en tillräcklig yta för avfallsutrymme inklusive förpackningar finns på respektive plats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Strukturskissen i planprogrammet har ett gatunät med tillräckliga sektionsbredder som möjliggör vändmöjligheter för avfallsfordon och räddningsfordon. I kommande detaljplanering ska detta utredas och bestämmas.

Eftersom planprogrammet föreslår att den nya bebyggelsen får egna gatunät påverkas därmed inte de befintliga vägarna på det sätt som flera yttranden lyfter.

Bredder för de olika gatusektionerna som anges i planprogrammet ska vara vägledande i den fortsatta planeringsprocessen. Sektionsbredder och behov av separering ska i den fortsatta detaljplanläggningen studeras vidare i en trafikutredning.

Gemensamma ytor för sortering med mera utreds inom ramen för kommande detaljplanering. Hänsyn ska tas till förändringar av insamlingssystemet.

Dagvatten

Länsstyrelsen påpekar att det är viktigt att beakta hur dagvattenhanteringen kan komma att påverka de brunnar som eventuellt även fortsättningsvis kommer ha enskild vattenförsörjning.

Länsstyrelsen skriver att tre markavvattningsföretag inom planområdet - Marielunds dikningsföretag, Marielund-Söderby dikningsföretag och Bröte dikningsföretag. Åtgärder får inte utföras som påverkar syftet och funktionen av markavvattningsföretaget negativt. Om åtgärder planeras som påverkar markavvattningsföretaget kan det bli aktuellt att ompröva hela eller delar av företaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att föreslagen badplats ligger intill ett dagvattenutsläpp. Nämnden instämmer med programförslaget att det bör hittas en lösning som undviker dagvattenutsläpp intill badplats eftersom det är risk för negativ påverkan. Alternativ placering av antingen badplatsen eller dagvattenutsläppet bör utredas.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att dagvatten inte får rinna från nybyggt område till befintliga fastigheter. Detta har inte belysts dagvattenutredningen, men behöver beaktas i projekteringen.

UVAB ser positivt på dagvattenutredningens föreslagna system där vatten tillåts infiltrera istället för att ledas i ledningar till ytvattenrecipienterna. Påpekar dock att ansvars- och kostnadsfördelning samt förvaltning över alla små anläggningar behöver lösas redan nu. Plats för anläggningarna behöver reserveras innan arbetet påbörjas med enskilda detaljplaner.

Dagvattenlösningen för hela programområdet kräver att gator ges en höjdsättning så att dagvatten leds till infiltrationsytorna och att deras funktion kan säkerställas över tid.

I planprogrammet står att befintligt utlopp för dagvatten vid föreslaget badläge vid Lövhagen behöver studeras närmare. I dagvattenutredningen nämns inte detta utlopp och UVAB undrar om det ska vara kvar och vilket vatten som i så fall ska ledas dit.

Infiltrationsytorna behöver skapas med en reningsbädd som hantera eventuellt smutsigt vatten från olyckor.

Vid olyckor måste det finnas möjligheter att gräva bort föroreningen. Slutsteget bör föras med provtagningsmöjlighet för att kunna detektera eventuell förorening. I system som bygger på dagvattenhantering via infiltration är det viktigt att förorenade verksamheter inte anläggs i området.

Geoteknisk utredning behövs för att säkerställa att infiltrationsytor har den kapacitet att infiltrera i enlighet med dagvattenutredningen. Det är viktigt att infiltrationsytor inte anläggs inom vattenskyddsområdet.

Uppsala vatten ser det som nödvändigt att vägar som är slutsteget för dagvattenhantering blir kommunala.

Två privatpersoner ser risker med att omfattande bebyggelse trycker ut dagvattnet i sjön trots goda föresatser i planen och en annan privatperson ifrågasätter hur dagvattnet från de nya husen ska tas om hand.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utbyggnad av ett allmänt dagvattensystem i området bygger på att allt dagvatten från området ska infiltrera i marken. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I varje plan- och utbyggnadsetapp ska dagvatten infiltreras i anläggningar som hindrar det från att rinna ned till sjön Trehörningen och de andra recipienterna. Dagvattenutredningar ska tas fram för varje detaljplan och ska klargöra var anläggningarna bör placeras, vilket kan få påverkan på lokaliseringen och mängden ny bebyggelse och gator inom området. Regnbäddar längs med gatorna samt öppna förstärkningslager kan behövas vilket kan påverka gatusektionerna. De geotekniska förutsättningarna är också avgörande för var dagvattenanläggningarna kan placeras. Hänsyn ska också tas till de enskilda anläggningarna utanför utbyggnadsområdena.

Ingen badplats föreslås inom planprogrammet. Frågan utreds vidare enligt svar angivna av förvaltningen under rubrikerna Vatten och avlopp samt Friluftsliv. Dessutom bedömer förvaltningen att allt dagvatten ska infiltreras innan det når recipienterna, till exempel sjön Trehörningen.

Dagvattenanläggningarna ska utformas som ett eget system och bedöms därmed heller inte påverka befintliga fastigheter.

I dagvattenutredningarna för respektive detaljplan ska ytor för anläggningarna reserveras. Planprogrammet pekar ut att dagvattenanläggningarna ska ligga inom allmän plats och ha kommunalt huvudmannaskap. Det är viktigt för att säkerställa att anläggningarna blir kvalitativa och att Uppsala Vatten kan ha kontroll och rådighet över dem. Exakt utformning och placering av dagvattenanläggningarna utreds i en dagvattenutredning. Dagvattenutredningarna behöver bygga på erforderliga geotekniska utredningar så att infiltration är möjlig.

Höjdsättningen av gatorna inom utbyggnadsområdena avgörs i detaljplaneskedet.

Utredning av markavvattningsföretagen i närheten av planprogrammet ska utredas i kommande detaljplaneprocess, för att se om de påverkas av dagvattenhanteringen inom området.

Demokrati och politik

Omsorgsnämnden ser ett behov av att en konsekvensanalys tas fram för planområdet avseende tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och att detta görs i dialog med brukarföreningar. Detta ska även beaktas utifrån barns perspektiv. Även boende i Gunsta kan med fördel inkluderas i denna dialog givet närheten och kopplingen till planprogramsområdet.

Uppsalahem önskar mer dialog och anser att påverkansmöjligheten varit liten.

Danmark – Funbo – Vaksala Centerpartiavdelning anser att kommunen inför och under planeringsprocessen har kontakt med boende i Marielund som har ett starkt engagemang för sin bygd.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling skriver att de antar att kommunen har kontakt med boende i Marielund under planeringsprocessen.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att samråd under pandemin då äldre inte kan resa till området och titta på det tillsammans inte är förenligt med kommunens mål om jämlikhet och jämställdhet.

Labrudens vägsamfällighet skriver att vägsamfälligheten saknas på samrådslistan.

Föreningen 6 sjöar önskar vara med på kommande samråd och bli kontaktade (info@6sjoar.se) i framtida förslag för området. Anser att processen är skött på ett dåligt sätt med en otydlig dialog med kommunens och Marielunds invånare.

Några privatpersoner påpekar att tiden mellan samrådsmöte och sista svarsdag var kort och att tiden för samrådet bör förlängas. En person påtalar brister i samrådsprocessen då informationen om det uppföljande samrådsmötet den 25 maj 2021 skulle äga rum var knapphändig. En annan privatperson menar att brister i dialogen med de som bor och verkar i området är orsaken till att många motsätter sig förslaget och att kommunen bör genomföra planprocessen med demokratiska och deltagande planeringsverktyg om.

En privatperson skriver att de boende som drabbas av denna expansion känner sig överkörda av proffs och politiker och hamnar i kläm.

En privatperson undrar varför kommunen har samråd under pandemin för denna känsliga fråga. Ur demokratiskt perspektiv borde detta ha väntat till efter pandemin och diskuterats kring i grupp.

En annan privatperson anser att kommunen ska lyssna på människorna som bor i och kan området.

En privatperson föreslår ungdomsdialog till exempel fånga upp engagemanget i bygden som till exempel skola, scoutkår, församling, Marielunds simsällskap eller ridanläggningen i Lagga. Även ungdomars syn på kultur, bostad, rekreation i ett 30-årsperspektiv. Det föreslås kunna genomföras i till exempel i ett sommarjobbprojekt i kommunens regi.

En annan privatperson vill se en konstruktiv dialog om Marielunds utveckling som bidrar till utformning av ett fjärde alternativ med de många engagerade parterna (boende och organisationer).

Två privatpersoner skriver att alla markägares röst ska räknas lika och inte efter antal ägda kvadratmeter. De menar att det finns en överväldigande majoritet som säger nej till storskalig byggande.

En privatperson frågar vem som bestämmer över bebyggelsen: kommunens förtroendevalda, tjänstemännen, markägare eller berörda invånare.

En privatperson anser att det är obegripligt att ingenting ändrats i förslag LITEN och STOR under de senaste tio åren och att inga remissvar tycks ha haft någon påverkan på förslaget.

En privatperson undrar om politikerna som ska besluta om planprogrammet har kännedom om skolsituationen lokalt.

En privatperson påpekar att det är många i Marielund och Funbo som är positiva till utbyggnaden, men som inte vågar uttrycka sin ståndpunkt på grund av att många andra är emot förslaget.

En privatperson frågar om det gjorts någon granskning av berörda politiker och kommunala tjänstemäns eventuella egenintresse vid en framtida utbyggnad. Yttranden menar att det finns en undran bland boende i området att få saken utredd.

En annan privatperson undrar vilka fakta som utelämnats avsiktligt eller på grund av kompetensväxling internt i kommunen och vilka garantier det finns för att sådana processer säkerställs i framtiden med personalbyten, byte av entreprenörer etcetera. Hen anser att föreliggande planprogram undergräver tilliten för såväl underlag som processer.

En fastighetsägare förväntar sig att Socialdemokraterna nu arbetar fram ett planprogram tillsammans med övriga politiska partier.

En privatperson antyder att planprogrammet kryddas med helt orimliga förslag på badplatser för beslutsfattarna så att det ska bli lättare att säga jag till att rasera Marielundsområdet.

En privatperson hoppas det finns politiker som vill bevara kulturbefbyggelsen istället för att kortsiktigt få fram nya bostäder.

En privatperson önskar att det tydliggörs vilka politiska partier som står bakom förslaget.

En privatperson skriver att några politiker säger att de vill ha cykelväg längs järnvägen och undra om detta stämmer.

En privatperson anser att planprogrammet suboptimerar genom att söka lösningar inom ett smalt geografiskt område och inom en smal uppgift och uppfyller inte syftet med PBL att planera för kommunens bästa, för nutida och framtida generationer. Är ett dåligt beslutsunderlag, beslutsfattarna får inte se helhetsperspektivet och har inte expertkunskapen att bedöma underlaget.

En privatperson anser att alla yttranden som inkom under samrådet för FÖP Funbo år 2009 med avseende på Marielund måste tas med i samrådet om planprogram för Marielund då förslagen är i princip de samma och det samråd, enligt yttranden, söker svar på samma frågeställning som FÖP:en från 2009.

En privatperson ifrågasätter att KS lämnat över utredningen till PBN då det är en komplex fråga med hänsyn till ekonomi och hållbarhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I kommande detaljplaneprocesser kommer mer detaljerade strukturplaner att tas fram vilka också kommer att vara bättre underlag för framtida diskussioner kring tillgänglighet och barnperspektiv. Samråd kring planförslagen sker med boende i området. Efter detaljplanen är klar avgörs i den efterföljande bygglovsprocessen om tillgänglighetskraven i bebyggelseförslaget uppfylls eller inte.

Uppdraget med att ta fram planprogrammet har varit komplext eftersom många stora frågor har behövts vägas mot varandra, samtidigt som väldigt många har olika synpunkter på områdets utveckling eller bevarande. Dialog mellan kommunen, fastighetsägare, föreningar och boende i området har skett under flera år och med olika intensitet. Förvaltningen påpekar att dialoger har genomförts enligt plan- och bygglagen (PBL), eftersom möten med olika aktörer har ägt rum och planprogramsamråd har hållits. Planprogrammet är rådgivande inför kommande detaljplanering, men det är samtidigt ett dokument som kommunen ansvarar för att ta fram enligt PBL. Det har inte gjorts någon granskning av om kommunens politiker och

tjänstemän skulle ha något egenintresse av att en utveckling sker enligt planprogrammet. Förvaltningen har utgått från det uppdrag om framtagande av planprogram som plan- och byggnadsnämnden fattade 2012. Eftersom ärendet pågått så länge så har byte av handläggare skett, vilket är oundvikligt. Kunskapsöverföring sker vid sådana tillfällen.

Under pandemin behövde förvaltningen i möjligaste mån undvika fysiska träffar för att bidra till minskad smittspridning. Det finns inget krav i plan- och bygglagen på hur samrådsmötena ska ske, men förvaltningen vill gärna ha fysiska samrådsmöten för att på ett bättre sätt kunna samtala med allmänheten. Samtidigt hade förvaltningen flera digitala samrådsmöten under pandemin. Förvaltningen är medveten om att mötena inte blev optimala och hade önskat att det gick att ha fysiska möten.

Förvaltningen beklagar att vägföreningen inte funnits med i sändlistan. Alla synpunkter som kommit under och efter samrådet har inarbetats i samrådsredogörelsen, även om de inkommit efter samrådstiden.

Förvaltningen beklagar att vissa känner sig överkörda och inte lyssnade på i processen med planprogrammet. I planprogram görs avvägningar mellan olika intressen i samhällsplaneringen, och konkret i detaljplaneprocessen där avvägning sker mellan enskilda och allmänna intressen. Förvaltningen har efter samrådet lyssnat in synpunkterna från samrådet. Resultatet av detta är en utformning av planprogrammet och förändring av utbyggnadsområdena för att ge större hänsyn till natur- och kulturmiljövärdena. Förvaltningen har läst alla synpunkter och har inte tagit ställning till förmån för de som äger mark i området. Planprogrammet ger en inriktning till vilken mängd bebyggelse som kan vara möjlig i området, men kommande detaljplanering och genomförande får utvisa hur utvecklingen blir i området. Det bygger också på att fastighetsägarna vill genomföra sina bostadsprojekt.

Förvaltningen anser att det är positivt att boende i Marielund och Gunsta också tycker att det är bra med en utveckling av området. Samtidigt är det tråkigt att det upplevs svårt att uttrycka sin synpunkt när så många är emot utvecklingen av området.

Förvaltningen anser att det är bra med förslaget om att lyssna på vad ungdomar tycker om utvecklingen av området. I det fortsatta detaljplanearbetet kan dialogen fortsätta vilket också är lättare när det finns mer konkreta förslag på bebyggelsen.

Plan- och byggnadsnämnden fattar det formella beslutet om att överlämna planprogrammet till kommunstyrelsen för ett godkännande.

Samordning kring behoven av skolor och förskolor i området har skett med fastighetsstaben. En kontinuerlig dialog behövs i den fortsatta planeringsprocessen för att avgöra hur mycket skol- och förskoleplatser som behövs i området, som bland annat bygger på vilken mängd bostäder som planeras.

Förvaltningen har i och med denna handling föreslagit plan- och byggnadsnämnden att överlämna planprogrammet till kommunstyrelsen för ett godkännande. Alla partier är representerade i plan- och byggnadsnämnden.

Badplatserna har tagits bort ur planprogrammet utifrån flera skäl, bland annat att det inte finns lagligt stöd att finansiera ett bad från exploateringsområdet i planprogrammet. Dessutom behöver ett allmänt bad utredas avseende tillgänglighet, markägförhållanden och trafiksäkerhet. Oavsett detta bedömer förvaltningen att planprogrammet kan bidra till en positiv utveckling av Marielund, där hänsyn även tas till de befintliga natur- och kulturmiljövärdena.

En gång- och cykelväg mellan Gunsta och Marielund ska fortsätta att utredas av förvaltningen. En möjlig sträckning av GC-vägen är längs med Lennabanan.

Föreningen 6 sjöar kommer att kunna komma med synpunkter i kommande detaljplaneprocesser. Förvaltningen kommer att informera på till exempel kommunens websida om förslag som tas fram i varje detaljplan.

Uppdraget med ett planprogram för Marielund bygger på ett politiskt beslut fattat av kommunstyrelsen, initierat utifrån behovet av en samlad bedömning av området när flera fastighetsägare velat exploatera sin mark. Förvaltningen har tagit fram ett planprogram utifrån områdets förutsättningar och viljan som finns bland flera fastighetsägare att exploatera sin mark, och som bedöms bidra till en hållbar utveckling av området.

Förvaltningen anser att kunskap om ett område ska användas, till exempel ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen för Funbo. Däremot är det olika planeringsprocesser som skett vid olika tidpunkter, och sakfrågor och lagstiftning kan ha ändrats med tiden vilket gör att andra ställningstaganden kan göras idag. Planprogrammet utgör ett fördjupat ställningstagande som bygger på den tidigare planeringen för det aktuella området.

Plan- och byggnadsnämnden ansvarar normalt för att ta fram planprogram med hjälp av stadsbyggnadsförvaltningens planverksamhet. Projektgruppen som arbetat vidare med planprogrammet har även haft med resurser från mark- och exploateringsavdelningen, som svarar mot KS och mark- och exploateringsutskottet. Sedan samrådet har ett särskilt fokus legat på att beskriva de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av planprogrammet. Dessutom har planverksamheten utgått från att skapa en hållbar utveckling av planprogramsområdet.

Detaljplan

Länsstyrelsen skriver att oklara planeringsprocesser för till exempel elförsörjning och VA ger en otydlighet i hur kommunen vill utveckla programområdet. Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att dessa frågor kan lösas i ett så tidigt skede som möjligt för att ge en tydlig riktning för kommunens mål med planområdet och förtydliga omfattningen av utbyggnad för att underlätta inför kommande detaljplanering.

Länsstyrelsen skriver vidare att det är viktigt att det framgår av kommande detaljplaner att områden för dagvattenhantering och översvämningsytor markeras i plankarta och planbeskrivning då det kommer bli mer intensiv nederbörd i framtiden och det är av största vikt att ge plats för vatten.

Kulturnämnden skriver att kommande detaljplaner måste utreda i detalj och noggsamt skydda avläsbarheten i den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden.

Nämnden anser vidare att områdesbestämmelserna från 1989 är i behov av aktualisering genom ny bebyggelseinventering och antikvarisk förundersökning.

Nämnden skriver att om alternativ MINI genomförs bör nya områdesbestämmelser för hela planområdet ersätta de äldre områdesbestämmelserna för att motverka ovarsamma avstyckningar och bebyggelse tillägg.

Räddningsnämnden noterar att de förutsättningar som finns gällande brandvattenförsörjning och räddningsinsatser har fångats i planprogrammet och har inte identifierat några ytterligare riskkällor som påverkar programområdet än de som

redan identifierats. Det är viktigt att dessa frågor fortsatt fångas i kommande detaljplaneprocesserna, skriver nämnden.

IP Only önskar vara delaktiga i kommande detaljplaner för att möjliggöra fiberutbyggnad.

Skanova AB önskar komma med tidigt i detaljplaneprocessen för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget.

Marielunds vänner anser att områdesbestämmelserna kan ersättas med en detaljplan med liknande innehåll.

Två **privatpersoner** anser att befintlig detaljplan i Kärrtorp bör uppdateras, eftersom det idag är det prickmark på grund av gamla planer för elstråket till Marielund, och att det är begränsad byggnadsarea i relation till tomtarea. De anser att det är märkligt om Källtorps detaljplan ska vara anpassat för sommarstugor, när hälften av boende är permanentboende, och om man framöver kommer omges av permanentbebyggelse.

En privatperson undrar om hela området Marielund, Labruden, Källtorp, Bred etcetera kommer att bli detaljplanerat område.

En privatperson påpekar att kommunen inte kan garantera planens förslag om bebyggelse som tar hänsyn till natur och topografi och en övergripande grönstruktur som stärker biologiska mångfalden när planprogrammet inte är juridiskt bindande och menar att det i slutändan är exploaterer som bestämmer både var de vill bygga och vad.

Två privatpersoner undrar om fastigheterna i Labruden hamnar utanför eventuella kommande detaljplaner.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information finns i planprogrammet om vilka åtgärder som behöver göras i el-nätet för att förstärka kapaciteten innan exploatering kan tillkomma. Vattenfall Eldistribution bedömer i dagsläget att åtgärderna kan komma att genomföras 2025 eller 2026. Förvaltningen har arbetat nära Uppsala Vatten i det fortsatta arbetet sedan samrådet med planprogrammet. Förutsättningarna för utbyggnad av VA-ledningar har sammanställts i planprogrammet vilket också är vägledande för kommande planeringsprocess och byggnation av infrastruktur i området.

I den kommande planeringsprocessen tas dagvattenutredningar fram. Det underlaget kommer att kunna vägleda avvägningar i den aktuella detaljplanen, där till exempel markanvändningen preciseras i plankartan.

I kommande detaljplan tas gestaltningsprogram fram som är vägledande för utformningen av bebyggelsen som föreslås i detaljplaneskedet.

Områdesbestämmelserna blir vägledande för gestaltningsprogrammen.

Förvaltningen anser att områdesbestämmelserna från 1989 fortfarande är aktuella. Det betyder att någon justering eller omarbetning av områdesbestämmelserna inte är nödvändigt. Områdesbestämmelserna kan fortsätta utgöra underlag för framtida bedömningar av bygglov och förhandsbesked, förutom ett mindre område i Ryttnarbol där områdesbestämmelserna kan ersättas med detaljplan.

Beskrivningen av förutsättningarna för räddningsinsatser och brandvattenförsörjning finns inte med i planprogrammet. Dessa förutsättningar hanteras i kommande detaljplaneprocess.

Detaljplaner tas enbart fram för delområdena i planprogrammet, och till exempel inte för fastigheterna vid Labruden.

Förvaltningen pekar inte ut ny bebyggelse inom Källtorp eller ett ändrat innehåll jämfört med den gällande detaljplanen. Fastighetsägarna får ta kontakt med förvaltningen om de önskar ändra gällande detaljplan. Om Källtorps vägar ansluts till den nya bebyggelsen kan behovet uppstå av att ändra gällande detaljplan och utredning av standarden på de nya gatorna.

Förvaltningen noterar synpunkterna från IP Only och Skanova AB. Ledningssamordning kan ske i kommande detaljplaneskede.

Planprogrammet är rådgivande men är ett stöd inför kommande detaljplanering. Kommunen har planmonopol och ansvar för att ta fram detaljplaner enligt plan- och bygglagen. I en planläggning görs avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

Energi

Länsstyrelsen anser att det är positivt att programmet förespråkar hållbara materiallösningar samt förnybara energilösningar ska vara normen inom planområdet. Detta kanske kan säkerställas genom exploateringsavtal och motsvarande.

Svenska kraftnät skriver att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området.

Vattenfall AB skriver att de inte har fjärrvärmeproduktion eller ledningar i området.

Vattenfall eldistribution AB skriver att utbyggnad måste avvakta planerad utbyggnad/förstärkning av elnätet. Koncessionsansökan är ännu inte inskickad vilket innebär att planhandlingens tidplan (2024/2025) är osäker. Befintlig ledningsstruktur och nätstationer kan mata alternativ MINI. För att klara alternativ LITEN och STOR krävs utbyggnad av regionnätet. Inom området kommer det preliminärt behövas cirka åtta stycken nya nätstationer (fem inom alternativ LITEN och ytterligare tre inom alternativ STOR), med reservation att det kan bli fler och ändrade placeringar vid arbetet när detaljplanerna tas fram. Plats måste reserveras för nya kablar längs nya lokalgator. Inom blivande kvartersmark krävs U-område och L-område för befintliga kablar och luftledningarna om kommunen/exploatörer inte bekostar flytt av ledningarna.

Danmark – Funbo – Vaksala Centerpartiavdelning delar uppfattningen att ordna lokalt närvärmesystem baserat på biobränsle. Den lokala energistrategin för Marielund bör medverka till att nå målet om ett fossilfritt Uppsala 2030.

En **fastighetsägare** skriver att hen planerar att anlägga en solcellspark som kan förse det stora området och runtomkringliggande bebyggelse med el.

Två **privatpersoner** påpekar att Marielund ligger utanför fjärrvärmenätets räckvidd och av miljöskäl därför inte bör bebyggas ytterligare.

En privatperson skriver att uppvärmningsfrågan också måste planeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Materialval och energilösningar kan inte regleras med detaljplan, utan det är beroende av respektive fastighetsägare eller exploatörs ambition. Däremot ställer förvaltningen kravet att det i varje detaljplan utreds hur bebyggelsens klimatpåverkan kan begränsas i både anläggnings- och driftsskedet.

Förvaltningen har noterat Vattenfall Eldistributions synpunkter om åtgärder för att öka el-kapaciteten i området innan exploatering enligt planprogrammet kan ske. Planprogrammet har uppdaterats med denna information. Exakt placering av transformatorstationer och behov av eventuella u-områden i detaljplan sker under planprocessen.

Förvaltningen uppmuntrar produktion av lokal energi utifrån Uppsala kommuns mål om att vara fossilfritt 2030. Kommunen medverkar gärna i diskussioner kring vilka energilösningar som kan tänkas i området.

Förvaltningen följer det privata initiativet med solcellspark i närområdet, och deltar i den formella processen utifrån kommunen roll som remissinstans.

Utveckling av bostäder i kommunen sker även utanför fjärrvärmenätet, varför Marielund inte är något undantag. I den fortsatta planeringsprocessen kan diskussion föras med exploitörer kring uppvärmning för den framtida bebyggelsen.

Fastighetsfrågor

Lantmäterimyndigheten påpekar att fastighetsgränserna har dålig kvalitet på många ställen i Marielund, och kan komma att behöva utredas i planprocessen. Kan vara bra om kommunen gör en beställning på grundkartekontroll så tidigt som möjligt.

Privatpersoner: flera privatpersoner påpekar att förslaget innebär bebyggelse på mark där fastighetsägare emotsätter sig ny bebyggelse och inte blivit tillfrågade. Några tycker att detta är märkligt och en person anser att förslaget därmed är missvisande och orimligt. En person skriver att exploatering om möjligt bör undvikas på mark där markägaren inte vill exploatera.

En privatperson befärar att dennes hus inte kommer att klara sprängningar i närheten av fastigheten och en annan privatperson undrar vem som tar kostnaden för skador efter sprängningar.

Flera privatpersoner befärar att fastighetsvärdet på befintliga fastigheter i området sjunker när den lantliga känslan byts ut mot tätortskänsla. En privatperson skriver att kommunen måste räkna med att betala ersättning till dessa fastighetsägare.

En privatperson undrar vad som händer om markägare inte går med på försäljning och om det kan bli fråga om expropriering.

Två personer som äger en fastighet i Marielunds skriver gemensamt att LITEN och STOR innebär en kännbar inskränkning i deras äganderätt. Yttranden skriver vidare att de är emot att bli påtvingad allmänna nyttor som gångstig och elljusspår på sin fastighet för att andra privatpersoner ska exploatera och tjäna pengar på deras bekostnad. Yttrandena vill ha kvar sin fulla äganderätt på fastigheten. Fastighetsägarna har redan en elledning och en VA-ledning över sin fastighet som motsvarar storlek av flera villatomter och vill ej belastas ytterligare. Fastighetsägarna skriver vidare att de ej har bestämt antal hus som de avser uppföra på sin mark, då det är omöjligt eftersom de inte vet om dom blir påtvingade framtida kostnader av kommunen. De har egna planer för sin mark och anser det fel att kommunen planerar på deras fastighet.

Två personer är helt emot utbyggnaden vid Breds gård och Breidagård då den förstör deras utsikt över äng, sjö och Lennakatten och kommer ha negativ inverkan på yttrandens fastighetsvärde.

En fastighetsägare skriver att denne inte är intresserad av att sälja östra delen av fastigheten (strand och strandnära mark på båda sidor om järnvägen). Däremot är den västra delen av fastigheten (cirka en ha skog) intressant att sälja om närliggande mark exploateras.

En annan fastighetsägare vill inte någon exploatering av något slag på sin mark då denne vill fortsätta bruka sin åker- och skogsmark.

En privatperson skriver att det redan idag är problem med badgäster som beträder privata bryggor och att detta kommer att öka markant i och med utbyggnad och leda till behov av skydd av privat egendom och ökade kostnader för de boende.

Två privatpersoner skriver att de menar att ägaren till mark inom Källtorp idag säger nej till försäljning av mark.

En privatperson skriver att denne har ett servitut för sin fastighet som ger rätt till att använda strandtomten samt båtplats vid brygga nedanför vid Trehörningen där programmet pekar ut anläggande av allmänt bad. Yttranden frågar vad som händer med servitutet vid eventuellt anläggande av badplats, och noterar att ytterligare tre grannar har liknande servitut.

Fyra privatpersoner skriver gemensamt och undrar om det kommer att dras någon ledning genom deras tomt. De har prickmark på tomten och undrar vad det betyder.

En privatperson är intresserad av att köpa ett boende i Marielund.

37 personer i Mjölmarviken och Grenviken skriver gemensamt att badplats och kanotuthyrning med mera på Odalgården knappast kan bedrivas utan att inkräkta på omkringliggande fastigheters hemfridszon. Sådan verksamhet bör ligga där sjön är mer öppen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen noterar lantmäteriets synpunkter om de osäkra gränserna, och instämmer i vikten av att utreda detta tidigt i detaljplaneprocessen.

Förvaltningen vill förtydliga att grunden för genomförandet av planprogrammet är fastighetsägarnas intresse av detaljpaneläggning och exploatering. I de flesta fallen inom delområdena behöver fler än en fastighetsägare vilja sätta igång arbetet med en detaljplan. Samtidigt kommer kommunen inte tvinga fastighetsägare att sätta igång med detaljpaneläggning. Fastighetsägare kommer enbart att behöva stå för kostnader för de allmänna anläggningarna, samt för detaljplan, erforderliga utredningar, kommunens administrationskostnader och övriga kostnader förknippade med den egna fastighetens utveckling, om de vill starta planläggning av sin egen fastighet. Syftet med planprogrammet är att kommunen, med stöd i plan- och bygglagen, pekar ut en utveckling av området utifrån platsens förutsättningar samt en avvägning mellan olika frågor, till exempel utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar. Planprogrammet omfattar också beskrivningar av vad som behöver ingå i de olika delområdenas detaljplaner innan planläggning kan påbörjas, och kan skilja sig åt från hur den enskilde fastighetsägaren vill utveckla sin fastighet.

Kommunen kommer inte att expropriera mark för kommande exploatering, varken i Marielund eller i något annat område. Det är fastighetsägarna som står för genomförandet av planprogrammet.

Exploatörer har undersökningsplikt för eventuella skador på närliggande byggnader efter sprängning. Om skador uppstår på grannfastigheter, och som kan kopplas till det

aktuella sprängningsarbetet, ska exploatören ersätta fastighetsägaren för uppkomna skador.

Kommunen ersätter inte eventuella värdeminskningar för grannfastigheter till följd av exploatering.

Det reviderade planprogrammet föreslår ingen ny bebyggelse vid Breds gård.

Kommunen har i dagsläget inga planer på att förvärva mark inom planprogramområdet.

Ett allmänt bad ska utredas vidare utifrån behovet i området, vilket bland annat kan omfatta markåtkomst med mera.

Prickmark betyder oftast att byggnader inte får uppföras inom den aktuella ytan i detaljplanen. Behov av framtida ledningar inom de utpekade detaljplaneområdena, samt på omgivande fastigheter måste utredas i detaljplaneskedet. Tolkning av gällande detaljplaner görs av förvaltningens bygglovavdelning.

Fornlämningar

Länsstyrelsen skriver att det finns ytor där sökschakt och/eller provgropar behövs för att klargöra fornlämningsförekomst (arkeologisk utredning steg 2). Det kan alltså finnas ytterligare fornlämningar än de redan kända inom programområdet, skriver länsstyrelsen.

Länsstyrelsen skriver vidare att LITEN och STOR påverkar flertalet av fornlämningar varav nästa alla ligger i två sammanhängande fornlämningsmiljöer i programområdets norra del. Genomförande av LITEN eller STOR skulle kräva tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen och det skulle krävas arkeologiska undersökningar för att ta bort fornlämningarna, enligt länsstyrelsen.

Länsstyrelsen skriver att anpassningar av bebyggelse och grönstråk till fornlämningar kan behöva göras i programområdets sydvästra del.

Länsstyrelsen delar inte bedömningen att LITEN och STOR medför viss påverkan, utan anser att de medför stor påverkan på kulturmiljövärden, fornlämningar.

Länsstyrelsen anser att det inte är möjligt att med riktlinjer anpassa så att fornlämningar får ett meningsfullt bevarande bland bebyggelse, som den presenteras på kartor i handlingen. Ur fornlämningssynpunkt skulle en anpassning till fornlämningar i denna del snarare innebära att utbyggnadsområdena förändras så att de sammanhängande fornlämningsmiljöerna undviks i sin helhet, skriver länsstyrelsen.

Länsstyrelsen skriver att MINI inte innebär påverkan på kulturmiljövärden, fornlämningar.

En **privatperson** skriver att delar av planerad bebyggelse ligger på mark där det finns fornlämningar och undrar hur säkerställs att dessa inte skadas. Yttranden efterfrågar en total inventering för att säkerställa om det finns fler fornlämningar.

Tre personer skriver gemensamt att fornlämningarna i området bör vara av större intresse än exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utbyggnadsområdena inom planprogrammet har i möjligaste mån undantagits från områden där fornlämningar är lokaliserade. Förvaltningen noterar länsstyrelsens information om var i området det kan behövs sökschakt (steg 2). Förundersökningar och eventuella fördjupade arkeologiska studier kan komma att behövas vid kommande detaljplaneläggning. I den kommande planläggningen krävs en fortsatt dialog med länsstyrelsen om hanteringen av fornlämningar och fornlämningsområden.

Planprogrammet

Länsstyrelsen påpekar att betydande miljöpåverkan kan antas enligt 6 kapitlet 3 § första stycket Miljöbalken, om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan komma att omfatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kapitel 28 a § miljöbalken (nya bestämmelsen).

Äldrenämnden anser att utbyggnaden ska förhålla sig och arbeta i enlighet med programmen för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning och programmet och handlingsplanen för äldrevänlig kommun. Nämnden förutsätter därför att en konsekvensanalys tas fram för planområdet avseende äldre, på samma sätt som för barn och unga.

Eventuella äldreboenden ska benämnas "särskilda boende för äldre".

Uppsala hem anser att det är positivt att planprogram tas fram som underlag för den fortsatta processen. De anser att planen bör vara flexibel över tid. De påpekar att planprogrammet har en oklar tidshorisont.

Uppsala pensionärsföreningar samarbetsråd saknar kartor med höjddata. De tycker inte att det går att föreställa sig hur husen med flera våningar kommer att påverka landskapsbilden. De saknar data över vattenmiljön i Trehörningen.

Labrudens vägsamfällighet anser att deras område och väg är där trafiken kommer att öka mest i alternativ LITEN och STOR.

De undrar om planerna ligger fast i de olika alternativen. Ligger de sammanhängande grönområdena fast? Kommer den planlagda bebyggelsen att reglera eventuell fortsatt utbyggnad i de "skärmområden" av natur som behålls? Hamnar fastigheterna i Labruden utanför eventuella kommande planbestämmelser?

Marielunds vänner anser att planprogrammet lägger för stor vikt på enskilda (markägares) intressen framför allmänna intressen vilket inte är i linje med plan- och bygglagen.

Marielunds vänner skriver att de har god kännedom om området och deltar gärna i diskussioner avseende de närmare förutsättningarna för nybyggnation.

Föreningen 6 sjöar skriver att förslaget anger att inga större idrottsevenemang finns i området. Föreningen påpekar att loppet 6 sjöar finns som har en sträckning genom programområdet.

En **fastighetsägare/markägare** skriver att det bör planeras för tillräckligt många bostäder så behov av huvudbyväg med gång- och cykelväg och kollektivtrafik uppstår. Hen skriver vidare att MINI inte borde vara ett alternativ då det inte kräver ett planprogram. De 30 bostäderna som MINI innebär motsvarar endast de bygglov som legat på is i väntan på planprogrammet.

Två fastighetsägare/markägare skriver att konsekvenserna av förslaget är svåra att förstå då det är otydligt vad som ingår i olika etapper/alternativ och vad det betyder.

Två fastighetsägare/markägare anser att MINI inte är att betrakta som ett planprogram utan mer en detaljplan. Fastighetsägaren/markägaren påpekar att uppdraget innebar att ett MINI-alternativ endast skulle belysas.

En **privatperson** anser att bebyggelsen på ängsmarkerna mellan väg 282 och Marielundsvägen och mark som idag tillhör Breds gård inte ingår i uppdraget för planprocessen och förstår därför inte varför bebyggelse föreslås här.

En privatperson anser att bevarande av miljön, skydd och utveckling av grönområden och rekreatiomsområden borde ligga i fokus för programmet. Sorgligt att programmet initierats av markägare. Hade varit bättre om kommunen insett att området är i behov av ett planprogram för bevarande. Markägare och tjänstemän har nu haft en dominerande roll i hur området ska exploateras.

En fastighetsägare/markägare skriver att kommunen måste ta sitt ansvar och planera för 350 bostäder efter 8 års planprogram. Menar vidare att planprogrammet följer FÖP:en och att 350 bostäder är lagom för att få till tomter och samtidigt bevara Marielund.

Två privatpersoner skriver att kartorna är otydliga. Framgår inte i detalj vad förslaget innebär för yttrandens fastighet.

En privatperson anser att det inte blir någon landsbygd längre varför argumentet att värna landsbygden faller.

Två privatpersoner skriver att det är bekymmersamt att processen bedrivits delvis fränkopplad från markägare. Anser att kommunen ska bedriva processer där det finns intresse från markägare att exploatera och där befolkningen vill ha utbyggnad som till exempel Almunge med fler samhällen. Detta skulle vara en resursbesparing och hänsynstagande till de mänskliga rättigheterna, skriver yttrandena. Skriver vidare att de är kritiska till att kommunen planerar där markägaren ska behöva lära sig hela plan- och bygglagen och dess överklagandeprocesser bara för att man inte tagit hänsyn till deras intressen i utredningsskedet.

En annan privatperson anser att det grundläggande syftet med planeringsarbetet bör vara att trygga områdets stora värde som kulturmiljöområde.

En privatperson opponerar sig emot att planförslaget gör Marielund blir tillgängligt för fler, anser motsatsen.

En privatperson anser att planprogrammet borde heta Källtorp, Hallkved eller Labruden istället för Marielund då det är där mest bebyggelse är. En annan privatperson tycker att det är märkligt att kalla det planprogram Marielund när det egentligen handlar om bebyggelse i skogarna en bra bit från Marielund.

Flera privatpersoner hoppas att planprogrammet godkänns. Vissa på grund av att de själva vill flytta dit.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen anser att genomförandet av planprogrammet kan antas innebära betydande miljöpåverkan eftersom ett genomförande skulle kunna innebära betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området. Däremot finns för planprogram i nu gällande lagstiftning inget lagkrav att en undersökning och miljöbedömning ska göras, eftersom planprogram enligt plan- och bygglagen (PBL) inte måste tas fram

innan ny bebyggelse eller anläggningar uppförs. I början av varje kommande detaljplanearbete inom planprogramområdet ska det tas fram en undersökning där konsekvenserna av detaljplanens genomförande analyseras, särskilt avseende dagvattenhanteringen och eventuell påverkan på Natura 2000. Undersökningen ska klargöra om risk finns för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med detaljplanearbetet.

Påverkan på Natura 2000-område får inte ske. Därför ska det i varje detaljplan tas fram en dagvattenutredning som ska visa på hur recipienterna, några med klassningen Natura 2000, påverkas av avvattningen från området.

I kommande detaljplaneprocess kan analyser göras av hur planförslagen kan utformas med fokus på äldre och unga, och med funktionsnedsättning.

Synpunkten noteras om att benämningen av äldreboenden bör ersättas med särskilda boende för äldre.

Planprogrammet har uppdaterats med en tydligare beskrivning av vad som behöver göras innan planläggning kan påbörjas och genomförande kan ske, samt tider för det. Samtidigt är det fastighetsägarna själva som behöver ta initiativ till planläggning och genomförande, med stöd i vad planprogrammet rekommenderar.

Planprogrammet är ett stort område varför det är svårt att i det här planeringsskedet illustrera områdets höjdskillnader. När detaljplaneprocessen startar kommer det vara viktigt att fördjupa studierna av höjdskillnaderna inom respektive planområde och att på bästa sätt lokalisera både gator och nya byggnader. Enligt plan- och bygglagen ska en god terränganpassning alltid göras.

Planprogrammet nya gatustruktur utgör ett eget system som inte påverkar de befintliga vägarna inom området. Däremot föreslås att plankorsningen med Lennabanan byggs om så att gång- och cykelvägen kan få plats och utformas på ett trafiksäkert sätt.

I kommande detaljplanering kommer samråd kring nya planförslag att ske, och förvaltningen anser att det är värdefullt att all tillgänglig kunskap om området används i den processen.

I planprogrammet ingår bland annat en huvudgata och bostäder, vilket ger underlag för kollektivtrafiken längs väg 282. Förvaltningen anser också att alternativ MINI medger för få bostäder, och i teorin skulle kunna utgöra en detaljplan istället för ett planprogram.

Planprogrammet innehåller inte längre etapper och alternativ. Alla delområdena anses lämpliga att planlägga och bygga ut, men viss etapputbyggnad kommer sannolikt att ske.

I uppdraget ingår marken mellan väg 282 och grusvägen vid sjön. Planprogrammet föreslår att bebyggelse kan tillkomma närmast väg 282 men inte vid Breds gård.

Förvaltningens arbete styrs utifrån plan- och bygglagen och bedömningar i planprogram, detaljplaner med mera görs i enlighet med denna lagstiftning. Det görs oavsett vem som är exploatör i det aktuella ärendet.

Uppdraget med att ta fram planprogrammet har varit komplext eftersom många stora frågor har behövts vägas mot varandra, samtidigt som väldigt många har olika synpunkter på områdets utveckling eller bevarande. Dialog mellan kommunen,

fastighetsägare, föreningar och boende i området har skett under flera år, ibland i mer omfattning och ibland i mindre omfattning. Förvaltningen påpekar att dialoger har genomförts enligt plan- och bygglagen (PBL), eftersom möten med olika aktörer har ägt rum och planprogramsamråd har hållits. Planprogrammet är rådgivande inför kommande detaljplanering, men det är samtidigt ett dokument som kommunen ansvarar för att ta fram enligt PBL.

Förvaltningen menar att ett helhetsperspektiv har tagits i planprogrammet, där flera större frågor vägts mot varandra. Fortsatt detaljplanering kommer att tydliggöra konsekvenserna på en mer detaljerad nivå.

Strukturskissen i planprogrammet är övergripande eftersom detaljerade skisser tas fram i ett senare detaljplaneskede. Det är svårt att annars presentera en helhet för områdets utveckling på nivån av ett planprogram. Däremot finns detaljerade skisser på förvaltningens förslag som strukturskissen bygger på och för den aktuella fastigheten Hallkved 6:2 pekas radhus ut som lämplig typologi. Det är dock först vid planläggning som byggnadstyperna pekas ut och blir mer konkret.

Stråket längs väg 282 förstärks med bebyggelse och i Rytterbol möjliggörs ny bebyggelse. I planprogrammet undantas större områden vilket förvaltningen bedömer bevarar områdets lantliga karaktär framförallt runt Marielund.

Kommunen har enligt plan- och bygglagen ansvaret för att ta fram planprogram om det bedöms lämpligt. Dialog har hållits med fastighetsägarna under alla år som arbetet pågått. Samtidigt är det kommunens ansvar att i planprogrammet göra avvägningar mellan olika sakfrågor, eftersom det är kommunen som fattar beslut om att godkänna planprogrammet.

Förvaltningen anser att en större hänsyn har tagits till kulturmiljövärdena i Marielund. Hänsyn tas även till andra intressen och värden på platsen.

Namnet på planprogrammet kommer från plan- och byggnadsnämndens beslut om uppdrag, och kan inte ändras i det här skedet. Det är samtidigt inte missvisande eftersom planprogrammet delvis omfattar Marielund och utvecklingen av området drar nytta av värdena i kulturmiljön.

Miljö

Länsstyrelsen skriver att två sumpskogsområden kommer att försvinna i LITEN och STOR. Det framgår inte om avsikten är att avvattna våtmarkerna eller om en utfyllnad av våtmarkerna kommer ske. Det är viktigt att i första hand bevara våtmarksmiljöerna, jobba med skadelindring av befintliga våtmarker och, där det inte är möjligt, kompensera för de miljöer som tas bort.

Det framgår inte vilka åtgärder som är aktuella vid befintliga eller nya badplatser samt om åtgärderna är vattenverksamhet. För de fall båtplatser planeras är länsstyrelse generellt positiv till gemensamhetsanläggningar. Många små enskilda bryggor skapar större negativ påverkan på strandzonen och vassområden längs stranden.

Fritidsföreningen Trehörningen framför att marken för föreslagen bebyggelse i östra delen, inom befintlig detaljplan (03-FUN-456), består av ett blockrikt kuperat skogsområde och sumpmark. Bebyggelse här skulle innebära stor miljöpåverkan, bortforsling av stora mängder sten och ett stort geologiskt ingrepp med okända konsekvenser. Påpekar att det inte finns någon möjlighet att öka flödet från området

då vattnet leds under privat väg och tomtmark. Sumpmarken är därför fortsatt viktigt som vattenreservoar för att öka framtida översvämningar.

En **privatperson** skriver att strandskyddets syften motverkas om badplats anläggs.

Sjön utsätts redan av ljusföroreningar på grund av den befintliga bebyggelsen.

En annan privatperson ifrågasätter hur nybyggnation påverkar vattenkvaliteten. Påpekar att skog som idag binder kväve och fosfor kommer att försvinna och fler bilar kommer att cirkulera i området. Anser inte att det är värt att bygga hus i centrala Marielund på bekostnad av den förstörda miljön.

En annan privatperson anser att planprogrammet är ogenomtänkt och konsekvenserna för miljön och områdets naturvärden (STOR och LITEN) behöver analyseras ytterligare. Anser vidare att förslaget strider mot miljöbalken som slår fast att vatten- och markområden ska användas till de ändamål de är lämpade för. Yttranden anser att det finns områden i närheten som är mer lämpade för en utbyggnad som t ex Gunsta, Länna och Almunge.

En privatperson anser att utredningen om artrikedom (djur, fåglar och växter) är heltäckande.

En privatperson påpekar att byggnation genomförd med stora maskiner kommer att förstöra ett ännu bredare stråk i skogen och anslutande öppen mark, byggprocessen påverkar angränsande tomter med ljud/buller, passagesvårigheter mm.

En privatperson påpekar att byggprocessen kommer leda till oönskade ingrepp i skog och mark och att byggprocessen påverkar angränsande tomter med buller och passagesvårigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planprogrammet anger att de två våtmarkerna ska undantas exploatering.

Förvaltningen ska fortsätta utreda möjligheten till en allmän badplats, men det ingår inte inom ramen för planprogrammet. Ingen ny bebyggelse föreslås närmast Trehörningen, men synpunkten om ljusföroreningar tas med i förvaltningens fortsatta arbete.

I kommande detaljplaneprocess behöver de geotekniska förutsättningarna utredas. Det är viktigt för att säkerställa hur grundläggning av nya byggnader och gator kan göras samt hur förutsättningarna för dagvattenhanteringen och infiltrering ser ut. Masshantering inom området bör eftersträvas.

Strandskyddslagstiftningen är en förutsättning för eventuella åtgärder vid sjön Trehörningen till exempel en badplats.

Avverkning av skog och hårdgörande av marken kommer att påverka de naturliga förhållandena på platsen. Dagvattenutredningar tas fram som ska säkerställa att inte någon av recipienterna påverkas negativt.

Förvaltningen anser att planläggning av utbyggnadsområdena bör ske enligt planprogrammet, och att markens lämplighet för till exempel bostäder bedöms i detaljplaneskedet enligt plan- och bygglagen. Det har i planprogrammet tagits hänsyn till naturvärden i området, samtidigt som en exploatering bedöms vara möjlig. Förvaltningen anser att det är viktigt att utreda möjligheten till fler bostäder i flera tätorter än bara Gunsta, Länna och Almunge.

Planprogrammet är utformat med så liten påverkan som möjligt på naturområdet. I byggskedet kommer påverkan dock ske på skogsmarken och genom störningar i form av buller.

Sociala frågor och trygghet

Länsstyrelsen ser positivt på att olika perspektiv på integration, jämställdhet och jämlikhet, barnperspektiv, trygghets- och tillgänglighetsperspektiv med fördel kan ingå i planprogrammet. Kommunen kan med fördel komplettera planprogrammet med beskrivningar om hur den befintliga bebyggelsen ska kopplas samman med tillkommande bebyggelse.

Äldrenämnden skriver att utformningen av såväl utemiljöer som offentliga inomhusmiljöer inom planområdet bör ske enligt principer för universell utformning. Det främjar tillgängligheten och användarvänligheten för äldre och är samtidigt bra för de flesta. Nämnden vill särskilt understryka behovet av handikapparkering i anslutning till både service och rekreationsområden samt hållplats för kollektivtrafik. Här bör även angöringsplats för färdtjänst beaktas.

Polisen skriver att det brottsförebyggande perspektivet saknas i projektet. Ämnet trygghet och säkerhet omfattas nästan bara av trafiksäkerhet. Riskanalys bör göras som identifierar frågor och dess påverkan på det brottsförebyggande arbetet.

Situationell prevention bör beaktas i projektet. Frågor om planering ur ett brottsförebyggande perspektiv och implementera situationell brottsprevention hanteras i handboken BoTryggt2020

Exempel på frågeställningar:

- Förebyggande av egendomsbrott
- Våld mot person i den fysiska miljön
- Trygghets- och brottsförebyggande aspekter i offentlig miljö
- Öppenhet och insyn som ofta förebygger brott särskilt viktigt vid parker, cykel- och gångvägar samt parkeringar

Tillträdeskontroll och boendes ansvarstagande för sitt område särskilt vad gäller gemensamma anläggningar.

En **privatperson** anser att en genomfartsgata ökar risken för obehörig trafik vilket ofta är gynnsamt för inbrott

En annan privatperson skriver att det redan idag är problem med badgäster som inte respekterar Tärnholmens trivselregler, fiskeregler och lån av båtar. Skriver vidare att dessa problem kommer öka och leda till konfrontationer och även båtstölder och undrar hur kommunen resonerar här.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planprogrammet beskriver att en möjlig sammankoppling av den nya och befintliga bebyggelsen ska kunna göras om fastighetsägarna vill det. I kommande detaljplaneprocess ska hänsyn tas till barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och trygghetsperspektiv med mera.

Utformningen av bebyggelse och allmänna gator ska i all planering göras tillgängliga. I den kommande detaljplaneprocessen och bygglovsprocessen säkerställs att dessa miljöer blir tillgängliga och till för alla.

I den fortsatta detaljplaneprocessen ska trygghet och säkerhet utredas för den nya bebyggelsen och de allmänna anläggningarna.

Planprogrammet innehåller ingen genomfartsgata. Det nya gatunätet bör utformas gent, tryggt och trafiksäkert.

Förvaltningen anser inte att det per automatik innebär ökade problem med badgäster om fler människor bor i området. Förvaltningen kommer också att fortsätta utreda möjligheten till en allmän badplats vid Trehörningen.

Social infrastruktur

Länsstyrelsen: skriver att det saknas hänvisning till vilka ambitioner kommunen har gällande förskole- och skolbarns tillgång till friyta, vilket bör belysas i planprogrammet. I senare detaljplaneläggning ska ytan för lek och utevistelse om möjligt säkras i plankartan så den inte tas i anspråk för annat ändamål. Det finns goda förutsättningar i Marielund att sträva efter att uppnå Boverkets rekommendationer för storlek på tillgänglig friyta (minst 3 000 m²) och minst 40 m² friyta per barn i förskolan respektive 30 m² friyta per barn i grundskolan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: anser att det är bra att föreslagna lägen för skolor och förskolor angränsar till grönområdet. Skolor och förskolor längs huvudgator bör byggnaden förläggas mot gata med gård på sida vänd från väg för att minska buller och bättre luftkvalitet. Utemiljöer på skolor och förskolor ska planeras enligt kommunens riktlinjer vilket innebär minst 40 kvm per barn för förskola och 30 kvm per barn för skola.

Omsorgsnämnden: skriver att STOR skapar större underlag för eventuellt allaktivitetshus.

Offentliga miljöer och lokaler bör underlätta samnyttjande och generationsöverskridande social samvaro oavsett funktionsnedsättning, skriver nämnden.

Äldrenämnden: skriver att underlag för särskilt boende för äldre finns enbart utifrån tätorten Marielund. Detta gäller utifrån samtliga utbyggnadsalternativen. Samtidigt befinner sig Marielund i ett större bebyggelsestråk tillsammans med Gunsta och Länna där detta eventuellt kan bli aktuellt. En framtida flexibilitet och beredskap behöver därför finnas inom detta stråk för en eventuell framtida utbyggnad.

Utbildningsnämnden: skriver att föreslagna placeringar av förskolor och grundskola med idrottshall är godtagbara.

Nämnden skriver vidare att föreslagna ytor för förskolor verkar tillräckligt tilltagna för upp till 6 avdelningar vilket är en minsta storlek för att långa öppettider och ekonomi i balans ska fungera.

Föreslagen yta för grundskola är tillräckligt stor för att rymma det som behövs, enligt nämnden.

Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling ser fördelar med samordnad lokalisering av äldreboende/serviceboende med förskola/skola avseende till exempel gemenskap, mathållning och transporter. De anser att man bör ha som ambition att de boende ska trivas och må bra, vilket motverkar otrygghet och segregation.

Uppsala kommun Skolfastigheter: anser att förskola och skoltomter bör placeras med tanke på biltrafiken och inte ligga längst in i områden och inte i anslutning till

nätstationer och liknande. Vidare bör placeringen vara sådan det går att kombinera natur med att hämta och lämna samt varutransporter. Alternativt kan placeringen vara sådan att det i möjligaste utsträckning utan att behöva hämta och lämna med bil. Av trygghetsskäl bör allmänna gång- och cykelvägar inte förläggas mitt genom skolområdet. Önskar att skolor angränsar till service/idrottsanläggning för att samutnyttjas under och efter skoltid. Även närhet till en aktiv fritid utan transport efter skoltid.

Funktionsrätt (tidigare HSO) skriver att barn med olika typer av fysiska funktionsnedsättningar behöver stor friyta. Därför viktigt att skolor byggs med friytor som inte understiger Boverkets rekommenderade 40 kvm per barn för förskolor samt 30 kvm per barn för grundskolor.

Privatpersoner: några privatpersoner skriver att det inte finns behov av en skola i Marielund då det finns skola i Gunsta. Några privatpersoner undrar vad som händer med med Funbo skola om det byggs en ny i Marielund och en privatperson skriver att Funbo skola är en viktig del av bygden. En person ifrågasätter om kommunen utrett konsekvenserna för Funbo skola om det byggs nya skolor i Marielund och Gunsta.

En privatperson anser att planprogrammet har en bristande konsekvensanalys kring äldreboende där ett helhetsperspektiv saknas.

En annan frågar hur många av Marielundsborna som ser det som ett problem att utebliven utveckling innebär att det fortsatt inte kommer att finnas skola med förskola med fortsatt transportbehov för barn och elever. Undrar varför kommunen vill lösa ett problem som inte finns om så är fallet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planprogrammet är uppdaterat med informationen om att alla skolmiljöer ska klara kraven i kommunens riktlinjer för skol- och förskolegårdar.

Ett allaktivitetshus är en bra idé som kan bidra till en större gemenskap inom området och som kommunen tar med sig till kommande detaljplaneprocesser. Ansvaret för genomförandet av ett allaktivitetshus ligger dock hos exploatörerna som är fastighetsägare.

Samtliga allmänna miljöer och bostäder ska utformas enligt gällande lagstiftning avseende till exempel tillgänglighet.

Tre förskolor är lokaliserade i varje delområde, liksom en grundskola i ett av dessa delområden. Det betyder att varje delområde måste ordna försörjning av social infrastruktur, vilket är ett behov som den föreslagna exploateringen genererar. Exakt placering och hantering av närhet till natur och tillgänglighet sker dock i detaljpanelläggningen. Möjligheten finns i kommande detaljplan att lokalisera särskilt boende för äldre invid förskolor och grundskolan. Inför planläggningen måste behoven av särskilda boenden pekas ut.

Kommunens strategier på fastighetsstaben ansvarar för lokalförsörjning av bland annat skolor och äldreboenden genom så kallade lokalförsörjningsplaner. Fastighetsstaben har information om Funbo skola.

Enligt kommunens fastighetstab behövs tre nya förskolor inom de tre delområdena (en per delområde), och på längre sikt krävs eventuellt en ny grundskola inklusive en idrottshall. Behoven av förskolor och skolor kan dock förändras över tid och därför ska en samordning med fastighetstaben ske inför uppstart av varje detaljplan.

Översiktsplan

Uppsalahem: önskar tydliggörande om hur kommunen ser på Marielunds framtid i händelse av nollalternativet eller alternativ MINI. Frågar om detta omöjliggör framtida exploatering under överskådlig tid.

Uppsalahem anser också att Breds gård bör finnas kvar som privatbostad och hästgård eller utvecklas till 4H-gård.

Friluftsfrämjandet: skriver att Fjällnora är ett av de viktigaste och mest välbesökta områdena för friluftsliv i Uppsala kommun och med tanke på det ökande behovet av tillgänglig natur anser Friluftsfrämjandet att ett utökat byggande i Marielund riskerar att påverka möjligheterna att behålla och utveckla Fjällnora som område för naturupplevelser och friluftsliv. Avråder därför helt från ny bebyggelse i Marielund. Friluftsfrämjandet skriver också att bygga fler sovstäder är på tvärs med kommunens klimatomställnings- och miljöambitioner.

Marielunds vänner: anser att staden ska sluta i och med Gunsta och landsbygden tar sin början i och med Funbosläppen. Skulle enligt föreningen vara en värdig entre för staden på slätten. Denna upplevelse av landsbygd går om intet om utvecklingen fortsätter efter Gunsta med trafikanordningar och annat. Detta skulle skapa en ur stadsplaneringsperspektiv ovärdig plottrighet, enligt föreningen.

Föreningen saknar en utblick mot näraliggande områden och samordning med dessa. En seriös diskussion av skolor, idrottshallar med mera rimligen inte ske med beaktande av läget i det näraliggande Gunsta (liksom vad gäller skola, Funbo kyrkby). På samma sätt kan inte behovet av större sammanhängande grön- och friluftsområden bedömas på ett korrekt sätt utan att ta hänsyn till områden utanför Marielund, menar Marielunds vänner. Här måste också planerna på Södra Staden beaktas. Ett sådant stort tillskott av bostäder i den relativa närheten ökar väsentligt behovet av större obrutna rekreationsområden, skriver föreningen.

Privatpersoner: flera privatpersoner menar att programförslaget går emot kommunens översiktsplan. En privatperson hänvisar till att Översiktsplan 2016 anger att det inte ska skapas nya tätorter i kommunen. En annan person ifrågasätter att ytterligare en tätort planeras i stråket längs väg 282 då kommunen tidigare pekat på utveckling av befintliga tätorter i detta stråk. En person skriver att programförslaget, förutom översiktsplanen, också går emot kommunens visioner och Plan- och bygglagen att sänka värdet på det grön-blå stråket som Marielund är en del av. En annan skriver att exploatering i skogen norr om Marielund dessutom går emot kommunens hållbarhetsmål och Fördjupad översiktsplan för Funbo.

Flera privatpersoner menar att det är viktigt att Marielund bevaras med sin natur när Uppsala växer.

En privatperson undrar om det ligger i kommuninvånarnas intresse att bygga 500 bostäder och förstöra den unika miljön för all framtid.

En privatperson skriver att bebyggelse i Marielund skulle punktera utbyggnaden i Gunsta.

Flera privatpersoner anser att det finns bättre lämpade platser att bygga på än i Marielund. En privatperson skriver att det finns byggbar mark i Brunnby som ligger närmare Uppsala där man kan bygga utan att riskera värdefulla miljöer och anser att tjänstemännen borde utreda och jämföra dessa alternativ mot Marielund.

En privatperson undrar om hela Funbo byggas ut till en stadsliknande miljö.

En privatperson frågar varför har just detta område valts för utbyggnad.

En privatperson skriver att om det ska visas hänsyn för dom i stan som vill bo på landet, vart är då den hänsyn för de som valt att köpa och bo på landet, undrar yttranden.

En privatperson anser att ny bostadsbebyggelse i Uppsala kommun bör ske närmare staden för att inte öka bilresandet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har i planprogrammet formulerat hur programområdet kan utvecklas, och i det ingår inte längre alternativet MINI. Däremot kan nollalternativet bli ett utfall om inte detaljplaneringen av olika skäl kan genomföras.

Breds gård och dess närområde undantas ny bebyggelse i planprogrammet. Huruvida gården kan bli en 4H-gård avgör inte förvaltningen.

Planprogrammet möjliggör en utveckling utanför Uppsala stad, i natursköna miljöer och med höga kulturmiljövärden. Förvaltningen anser inte att planprogrammets utformning påverkar Fjällnoras funktion för det rörliga friluftslivet. Dessutom är den stora mängden bebyggelse placerad längs med väg 282 där kollektivtrafiken finns, vilket möjliggör ett hållbart resande. Den nya bebyggelsen ska utformas för att begränsa klimatpåverkan i anläggnings- och driftsskedet.

Förvaltningen anser tvärt emot att planprogrammet bör förstärka stråket mellan tätorterna längs väg 282, samt att karaktären av landsbygd ändå kan bibehållas ned mot Marielund. Däremot är det viktigt att den nya bebyggelsen utförs med hänsyn till de befintliga värdena på platsen, till exempel natur- och kulturmiljövärden.

Planprogrammet har stöd i den översiktliga planeringen, till exempel genom den fördjupade översiktsplanen för Funbo där Marielund pekas ut som ett utredningsområde.

Förvaltningen anser att de större gröna sambanden är viktiga, och att den föreslagna bebyggelsen i planprogrammet inte påverkar möjligheten att uppnå detta.

Den föreslagna bebyggelsen i Marielund konkurrerar inte med utvecklingen av Gunsta eftersom behovet av småhus utanför staden är stort. Dessutom planeras den stora mängden ny bebyggelse inom staden. Planering för nya bostäder pågår på många platser inom kommunen. Däremot finns inga nu pågående detaljplaner för nya bostäder i Funbo.

Övrigt

Länsstyrelsen skriver att en bullerutredning kring den nya bebyggelsen kommer krävas för att försäkra att tillräckliga åtgärder sätts in för en hållbar ljudmiljö. Hänsyn behöver även tas till befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsen skriver att det kan krävas hänsyn till de aktsamhetsområden för ras och skred som finns inom planområdet.

Länsstyrelsen skriver att eventuell djurhållning från lantbruk i den sydvästra delen av planområdet kan medföra upplevda störningar från verksamheten för närboende.

Marielunds vänner skriver att noggranna provningar enligt förutbestämda normer bör ske vid varje enskilt bygglov för att säkerställa att det inte bara blir fråga om goda föresatser.

PostNord skriver att de vill bli kontaktade i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

Danmark-Funbo-Vaksala Centerpartiavdelning pekar på behovet av olika typer av mötesplatser och dess betydelse för ideella föreningar och att kommunen bör medverka till att ordna lokaler. Menar att Funbo församlingshem samt förskolor och skolor kan användas för föreningar utanför skoltid om Marielund får en begränsad utbyggnad.

Vid begränsad utbyggnad i Marielund kan Gunsta vara en alternativ lokaliseringsplats för lokaler för föreningar, skriver partiavdelningen.

Skolor och lokaler för vård och omsorg, offentliga och privata tjänster och service får ordnas i förhållande till befolkningens tillväxt och storlek.

Tillgången till närservice via småföretag bör beaktas, t ex ifråga om medverkan och stöd vid lokalisering och tillkomst av lokaler, enligt partiavdelningen.

Partiavdelningen pekar på vikten och det ökade behovet av hemarbetsplatser, samordnade och närliggande arbetslokaler som kan hyras och goda och säkra kommunikationsnät – infrastruktur.

En **privatperson** anser att planprogrammet har en bristande konsekvensanalys kring handel och där ett helhetsperspektiv saknas.

En privatperson hänvisar alla beslutsfattare att läsa boken *Marielund Sommardröm vid Uppsala*.

En verksamhetsutövare/fastighetsägare skriver att förändringarna är positiva för Uppsala kommun.

En privatperson skriver att denne är oroad över att kommunen samarbetar med en markägare som ljuger och uppträder hotfullt.

En privatperson påtalar oro för kommunens samarbete med en fastighetsägare som inte har ett lämpligt beteende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trafikbullerutredning behöver tas fram i kommande detaljplanearbete, framförallt för detaljplanen närmast väg 282.

Granskning av bygglovshandlingar sker alltid utifrån gällande lagstiftning, samt om det finns gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser.

I kommande detaljplaneskede samråds planförslag med Postnord.

Eftersom kommunen inte äger mark inom området kan den inte stå för att ordna mötesplatser för till exempel föreningar eller samordnat hemarbete inom området. Däremot planeras både förskolor och en grundskola inom området vilket kan utgöra framtida mötesplatser. Kommunen medverkar gärna i en dialog med att etablera mötesplatser men ansvaret med att skapa fysiska lokaler ligger hos exploitörerna.

Planprogrammet anger att det kan vara möjligt att skapa en servicenod med ett mindre inslag av kommersiell service inom delområde A nära infarten. I närheten av Marielund planeras i Gunsta för livsmedelsbutik.

I den kommande detaljplaneskedet kommer aktsamhetsområden för ras och skred att undersökas om det kan påverka utformningen av detaljplanen. Detsamma gäller för

närheten till djurhållning inom programområdet och eventuell påverkan på den aktuella detaljplanen.

Förvaltningen har på uppdrag av plan- och byggnadsnämnden tagit fram ett planprogram för Marielund. Förvaltningen fokuserar på att leverera en handling för godkännande i kommunstyrelsen, och värderar inte olika fastighetsägare eller andra parter agerande under arbetet med planprogrammet. Förvaltningen är mån om att bidra till så gott samarbete som möjligt där alla får samma möjligheter att komma till tals.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
Planchef

Marcus Ekström
Samhällsplanerare

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Lokalpolisområde Uppsala Knivsta
Trafikverket
Region Uppsala, kollektivtrafikförvaltningen
Nämnder och kommunala bolag
Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Uppsalahem
Utbildningsnämnden
Räddningsnämnden
Kulturnämnden
Omsorgsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Äldrenämnden
Organisationer
Upplandsmuseet
Svenska kyrkan, Danmark-Funbo församling
Funktionsrätt (tidigare HSO)
Danmark – Funbo – Vaksala
Centerpartiavdelning
Föreningar
Svenska byggnadsvårdsföreningen
Fritidsföreningen Trehörningen
Grenvikens vägsamfällighet
Hembygdsföreningen Sockenstugans vänner i Funbo
Marielunds simsällskap
Labrudens vägsamfällighet
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Marielunds vägsamfällighet
Föreningen Vårda Uppsala
Naturskyddsföreningen
Museiföreningen Stockholm - Roslagens järnvägar
Friluftsförbundet
Marielunds vänner
Föreningen 6 sjöar
Företag
Skanova AB
IP Only
Vattenfall
Vattenfall Eldistribution

Odalgården i Uppsala AB
Postnord
Svenska kraftnät
Privatpersoner, se bilaga 1