

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2022-002466

Handläggare:

Björn Sjulgård

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Språkmästaren

Standardförfarande



Figur 1 Bilden visar planområdet markerat med röd, streckad linje.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala

Besöksadress: Stadshusgatan 2

Telefon: 018-727 00 00

E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

www.upsala.se

Innehåll

Innehåll	2
Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	7
Planprocessen.....	7
Handlingar	7
Granskningshandlingar.....	7
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Fördjupad översiktsplan	10
Detaljplaner.....	11
Planens innehåll.....	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag.....	12
Planområdet	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	15
Kulturmiljö	25
Park och natur.....	26
Trafik och tillgänglighet.....	33
Sociala frågor	39
Mark och geoteknik	39
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	40
Hälsa och säkerhet	49
Teknisk försörjning.....	56
Motiv till detaljplanens regleringar.....	58
Användning av mark och vatten.....	58
Genomförandefrågor.....	65
Fastighetsrättsliga frågor	65
Tekniska frågor	66
Ekonomiska frågor	69
Organisatoriska frågor.....	70
Planens konsekvenser	71
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	71

Hälsa och säkerhet	72
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	73
Översiktsplanen	73
Miljöbalken	73
Medverkande.....	75

Inledning

Sammanfattning

Det övergripande syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att fortsätta utvecklingen av sydvästra delen av stadsdelsnoden Rosendal. Detaljplanen innebär en omvandling av kvarteret Språkmästaren, från småskalig kontorsverksamhet till bostadskvarter med inslag av service och mötesplatser i enlighet med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplan, där området ingår. Planen medger bebyggelse i form av flerbostadshus med cirka 150 - 200 nya bostäder samt lokaler för centrumverksamhet. Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser, goda cykelvägsförbindelser och en god tillgång till rekreation och natur.

Syftet med planläggningen är också att se till att ett naturområde med höga naturvärden planläggs och skyddas som natur.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande skogs- och kulturmiljön. Planens bestämmelser syftar till att medge en skala som förhåller sig dels till skogen, dels till den lägre bebyggelsen nära planområdet och som samtidigt möjliggör en stomkonstruktion i trä och verksamhetslokaler med tillräcklig våningshöjd.

Detaljplanen omfattar även delar av omkringliggande gatumark för att göra det möjligt att anpassa det angränsande stadsstråket Vårdsätravägen till ett framtida hållplatsläge för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Därutöver omfattas en del av den kommunala fastigheten Kåbo 1:18. Detaljplanen innebär att området säkras som ett viktigt naturstråk för artspridning och biologisk mångfald.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och gå i linje med *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (2018) samt antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar efter samråd

Detaljplanen har varit på samråd mellan 26 januari och 8 mars 2024. Ett informationsmöte hölls på Valsätraskolan den 14 februari 2024. På mötet deltog cirka 20 personer. Under samrådstiden har 39 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran.

Ändringar efter samrådet:

- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning med information kring utökade mätningar av grundvattennivåer. Dagvattenutredningen har även bland annat uppdateras med text och bild som visar avrinning av 100-årsregn nedströms från planområdet.
- Planhandlingarna har kompletterats med en Artskyddsutredning för fladdermöss, inklusive en fladdermusinventering.

- Undersökningen har uppdaterats med en motivering till varför förslaget till detaljplaneändring inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt". Se längst bak i den uppdaterade undersökningen med datum 2025-07-09.
- Plankartan har justerats med att gatan mellan de två bostadskvarteren görs till en kvartersgata i stället för allmän plats. Även torgbildningen i söder är nu kvartersmark.
- Bestämmelsen n_5 har tillkommit för att reglera att torgbildningen i söder fortfarande ska ha karaktären av ett publikt torg.
- Byggrätten regleras fortsatt med bruttoarea men bruttoarean omfattar nu endast de ytor där det planeras bostadsbyggnader. Ytan avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.
- Bestämmelsen f_4 som anger att balkonginglasningar får utföras utöver den maximalt tillåtna bruttoarean, har tillkommit.
- Tre bestämmelser som reglerar balkongers storlek och utkragning, f_1 , f_2 och f_3 har tillkommit. Balkonger närmast marken ska vara uteplatser på marken.
- Den större bostadsgården regleras inte längre med ringmark utan med bland annat en höjdbestämmelse h_2 och en bestämmelse f_9 om att gård ska anläggas ovanpå terrassbjälklaget. Syftet är att garaget inte ska behöva grävas ner mer än nödvändigt.
- Mellan den upphöjda gården och gårdsmiljön mot nordväst ska det finnas en övergång i form av trappa/ramp. Detta regleras med den nya bestämmelsen n_4 .
- Bestämmelsen f_{10} som syftar till att gårdsmiljön ska utformas som en övergång mellan allmän plats/gata och den upphöjda gården har tillkommit.
- Bestämmelsen f_6 som reglerar att byggnadens bottenvåning mot viktiga stadsstråk ska vara 3,6 meter hög och ha en öppen karaktär har tillkommit.
- Bestämmelsen s_1 som reglerar att det ska finnas centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning som vetter mot den kommande spårvägsstationen har tillkommit.
- E-området är omgjort enligt Vattenfall El:s önskemål.
- Ett u-området har tillkommit som leder till E-området.
- I planbeskrivningen har stavfel korrigerats samt vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.
- Detaljplanens syfte har korrigerats och förkortats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har justerats med att det är en del av planens syfte att bevara naturområden vilket planläggs som natur.
- Illustrationer har bytts ut genomgående för att visa projektets utformning med balkonger.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring vad detaljplanen reglerar när det kommer till byggnadernas utformning under avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om möjligheterna till konstnärlig gestaltning. Se avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.
- Avsnittet Gårdsmiljö har utökats med sektioner som visar garagets förhållande till omgivande gator och bostadsbyggnaderna.
- Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det utökade resonemanget i avsnittet Park och natur gör att ett 12:6-samrådet inte krävs i det enskilda fallet, vilket förtydligas i delen Markanvändning, transporter och energi ur klimathänsyn.

- Planbeskrivningen har kompletterats angående ökning av trafikflöden under rubriken Trafik och tillgänglighet.
- Avsnittet Vardagsliv och service har en uppdaterad text kring vad detaljplanen reglerar när det kommer till centrumlokaler.
- Avsnittet Park och natur har utökats med bilder och resonemang från naturvärdesinventeringen samt artskyddsutredningen. Resonemang kring cinnoberbaggars framtida substrat, värdefulla träd och allén med askar finns nu där.
- Avsnittet Park och natur har utökats med ett avsnitt om fladdermöss, med resonemang från artskyddsinventeringen.
- Avsnittet Gators utformning samt gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer som visar en alternativ utformning av angöringsplatserna på Vårdsätravägen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om att riktvärden för känslig markanvändning inte riskerar överskridas. Se avsnittet Markföreningar.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med text och bild som visar avrinning av 100-årsregn nedströms från planområdet. Avrinningen sker i samverkan med projektet för kapacitetsstark kollektivtrafik. Se avsnittet Översvämningsrisk vid extrema regn
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om PFAS. Se avsnittet Grundvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om solinstrålning/skuggning norr om planområdet under avsnittet om Planens konsekvenser, under rubrik Hälsa och säkerhet.
- Planbeskrivningen har ändrats under avsnittet om Dags- och solljus, under rubrik Hälsa och säkerhet, i och med att BBR har ändrats under 2025.
- Planbestämmelserna B och C har fått uppdaterade motivtexter. Även andra planbestämmelser har fått några språkliga ändringar i motivtexterna.
- Avsnittet Servitut och rättigheter är uppdaterat med text om det planerade u-området.
- Avsnittet Gemensamhetsanläggningar är borttaget från planbeskrivningen.
- En fastighetskonsekvenskarta finns nu i planbeskrivningen under avsnittet Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .
- Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Dokumentation och kontroll, samt under avsnittet Byggskedet, om hur området som planläggs som natur inom planområdet skyddas under byggtiden.
- Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Dokumentation och kontroll vilka åtgärder som krävs för att undvika påverkan på cinnoberbagge och fladdermöss.
- Detaljplanens tidsplan har uppdaterats i planbeskrivningen under avsnittet Tidplan, mot bakgrund av att beslut om granskning tas fjärde kvartalet 2025.
- Texten: *Detaljplanen får inte antas innan de tillstånd finns som behövs för att hantera spillvattnet från exploateringen.* under avsnittet Tidplan är borttagen då det hade att göra med Kungsängsverkets miljötillstånd. Ett sådant tillstånd finns nu på plats.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet Översiktsplanen, med att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

- Texten om att återvinningsfraktioner finns på Svamptorget har tagits bort från planbeskrivningen.

Vad är en detaljplan?

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

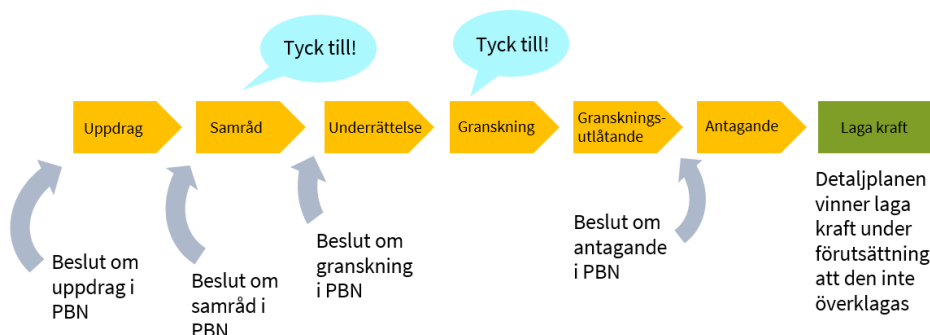
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-08-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

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

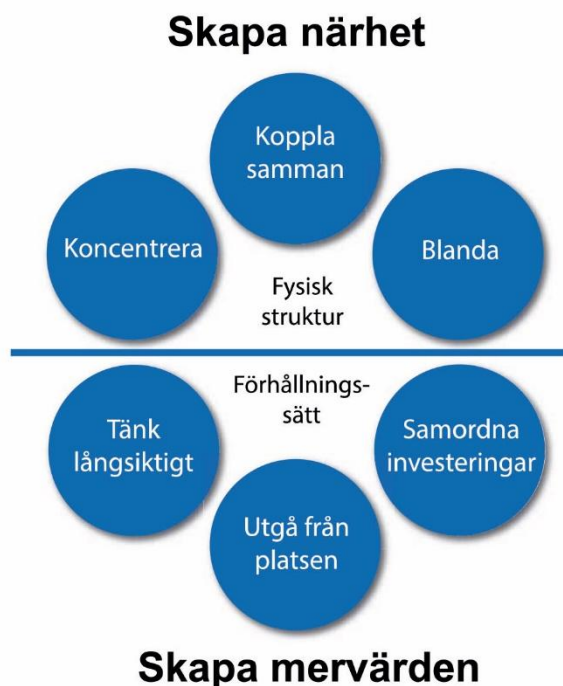
- Undersökning daterad 2025-07-09
- Fastighetsförteckning* daterad 2025-07-09
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, daterad 2023-08-21. Beställd av exploatören.
- Solstudier, White arkitekter AB, daterad 2023-10-25. Beställd av exploatören.
- Dagsljusstudier, White arkitekter AB, daterad 2023-06-30. Beställd av exploatören.
- Volymstudie, White arkitekter AB, daterad 2023-09-04. Beställd av exploatören.
- Situationsplaner och gatusektioner, White arkitekter AB, daterade 2023-10-25. Beställd av exploatören.
- Kulturmiljöanalys, White arkitekter AB, daterad 2023-06-30, med konsekvensbedömning, daterad 2023-10-24. Beställd av exploatören.
- Social konsekvensanalys inklusive barnkonsekvensanalys, White arkitekter AB, daterad 2023-06-30. Beställd av exploatören.
- Hållbarhetsbedömning med fokus på klimatpåverkan, White arkitekter AB, daterad 2023-10-12. Beställd av exploatören.
- Kvalitetsprogram, White arkitekter AB, daterad 2023-10-25, reviderat 2024-09-19. Beställd av exploatören.
- Dagvattenutredning, Ramböll AB, daterad 2023-12-07, senast reviderad 2025-10-01. Beställd av exploatören.
- Geoteknisk undersökning inklusive geomiljö samt projekterings-PM, Geogrund AB, daterad 2023-07-07. Beställd av exploatören.
- Kompletterande grundvattenmätningar, Geogrund AB, daterad 2024-10-22. Beställd av exploatören.
- Naturvärdesinventering, White arkitekter AB, daterad 2023-10-23. Beställd av exploatören.
- Artskyddsutredning för cinnoberbagge, White arkitekter AB, daterad 2023-10-23. Beställd av exploatören.
- Artskyddsutredning för fladdermöss, White arkitekter AB, daterad 2025-11-13. Beställd av exploatören.
- Fladdermusinventering, Fladdermusdetektiven, daterad 2025-11-09. Beställd av exploatören.
- Mobilitetsutredning, White arkitekter AB, daterad 2023-10-25. Beställd av exploatören.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Prioriteringar, Uppsalapriniciperna, Generella riktlinjer för alla mark- och vattenområden i kommunen och Inriktningar för mark- och vattenområden i Översiktsplan 2016 gäller inom planområdet.



Figur 2 Bilden visar grafik för Uppsalapriniciperna för samhällsbyggnad.

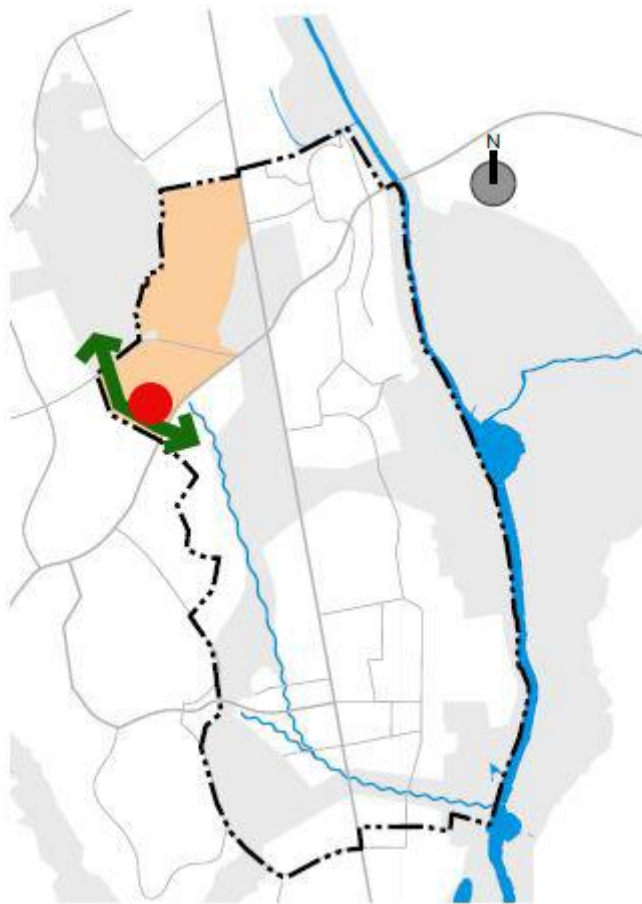
Planområdet ligger inom ett i översiktsplanen utpekat utvecklingsområde. Innerstaden ska på sikt kompletteras med fyra stadsnoder av vilken en utgörs av Gottsunda-Ultuna. Tillsammans bildar innerstaden och de fyra stadsnoderna en femkärning stad. I dessa stadsnoder blandas bostäder med arbetsplatser, service och parker.

Rosendal, där planområdet ingår, ska utvecklas till en stadsdelsnod som tillsammans med ett stadsstråk knyter samman stadsnoden Gottsunda/Ultuna och de nya södra stadsdelarna med innerstaden. En viktig del är att ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik planeras längs stadsstråket Vårdsätravägen, där planområdet är lokaliserat.

Inom stråk och noder ska kollektivtrafiken tillsammans med bebyggelseutvecklingen gynna en funktionsblandad stad. Till stråken och noderna koncentreras en blandning av bostäder, verksamheter och service.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i Rosendal, ett av sex utpekade utvecklingsområden som beskrivs i *Fördjupad översiktsplan för södra staden (2018)*.



Figur 3 Bilden visar Rosendalsområdet i beige nyans, med detaljplanområdet markerat med röd prick samt planområdet för den fördjupade översiktsplanen markerat med svart streckad linje. Den gröna pilen visar det viktiga rörelse- och spridningsstråket mellan Stadsskogen och Bäcklösaområdet. Bild från den fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen står att det i samband med stadsutveckling i omgivningarna ska utvecklas ett rörelsestråk mellan Hammarby–Bäcklösaområdet och Stadsskogens naturreservat. I möjligaste mån ska även ett ekologiskt spridningssamband för främst tall bevaras och stärkas mellan Stadsskogen och Sydvästra kronparken.

Mobilitet och hållbart resande

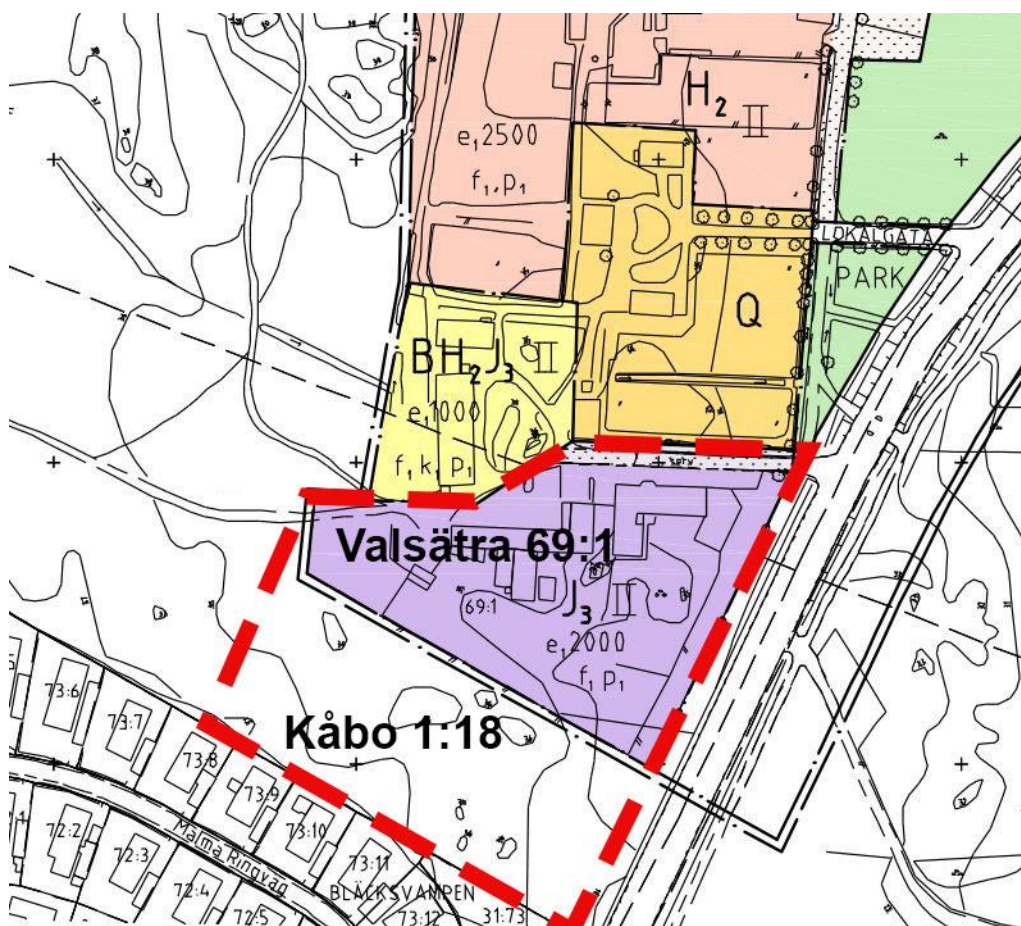
Vidare behandlas mobilitet och hållbarhet i den fördjupade översiktsplanen: ”Ett aktivt arbete med hållbart resande är nödvändigt när bebyggelse i Södra staden och angränsande stadsdelar utvecklas. Med mobilitet menas här strategier och åtgärder som gör att resande med kollektivtrafik, till fots och cykel ökar samtidigt som bilresandet och bilägandet minskar. Tillkommande bostadsområden och verksamheter behöver arbeta aktivt med hållbart resande.

Genom hög bebyggelsestäthet nära hållplatserna och trafik med kapacitetsstark kollektivtrafik ges goda förutsättningar att välja hållbara transportmedel. Övriga gemensamma transportlösningar som leder till minskad privatbilism är bilpool, cykelpool eller liknande lösningar.”

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av Detaljplan för Rosendalsfältet, aktbeteckning 0380-P2007/7, som fick laga kraft 15 februari 2007. Planen anger att fastigheten Valsätra 69:1 får användas för kontor och småindustri. Vidare får fastigheten bebyggas med högst 2 000 kvadratmeter bruttoarea och byggnader och tomt ska utformas med hänsyn till kulturmiljön direkt norr om Valsätra 69:1. På fastigheten Valsätra 69:5 råder varsamhetsbestämmelsen k_1 , och Valsätra 69:4 har Q som markanvändning, vilket är kulturresevat, i gällande plan.

Den del av fastigheten Kåbo 1:18 som ingår i planområdet, är inte detaljplanelagd.



Figur 4 Bilden visar en del av gällande plan med ny plangräns i röd, streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utveckla sydvästra Rosendal med flerbostadshus med varierade boendeformer samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåningar. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning i fråga om höjder och placering. Syftet med det är att tillåta bebyggelse i upp till sju våningar, samtidigt som det ska vara möjligt att uppföra nya hus med trästomme och ha lokaler i bottenvåningen med tillräcklig takhöjd.

Syftet är också att möjliggöra en god livsmiljö genom att medge en väl gestaltad, variationsrik bebyggelse och en utemiljö i form av gårdsytor, övrig kvartersmark samt allmän plats som ska utformas utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter. Del av planens syfte är att säkra ett viktigt grönstråk genom att planlägga marken som natur.

Planens huvuddrag

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattar fastigheterna Valsätra 69:1 och en del av Kåbo 1:18 i sydvästra Rosendal. Inom Valsätra 69:1 möjliggör planen markanvändning för bostadsändamål i form av flerbostadshus om 1 - 7 våningar med cirka 150 - 200 lägenheter. Planen möjliggör även för centrumverksamhet samt lokaler för verksamheter i bottenvåningarna längs Vårdsätravägen.

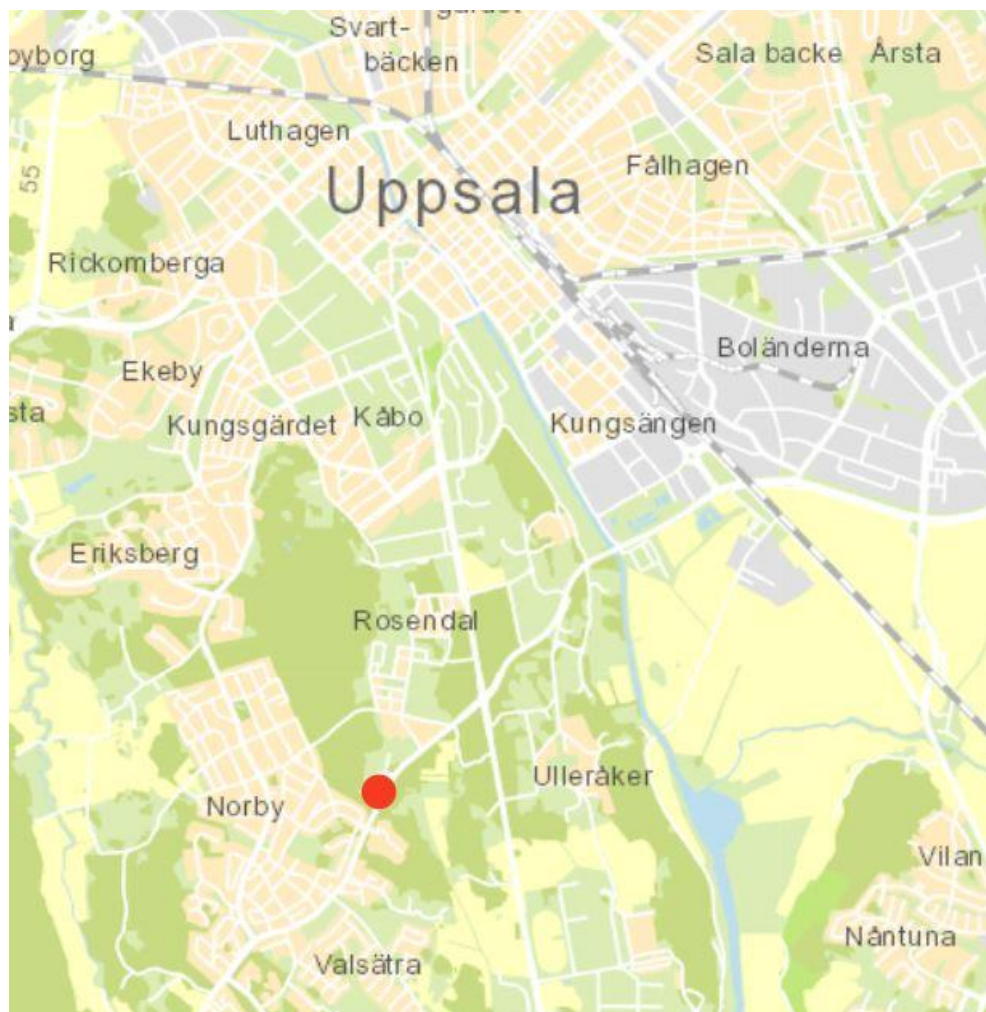
Del av Kåbo 1:18 planläggs som allmän plats med användningen NATUR främst för att säkra det viktiga naturstråk som förbinder Stadsskogen med Hammarby-Bäcklösaområdet.

Ett bärande element i planen är att möjliggöra och underlätta för ett klimatneutralt kvarter, där helhetens hållbarhet uttrycks i en tänkt CO₂-budget som går i linje med Uppsala kommuns klimatfärdplan, och där hållbarhetsbedömning och kvalitetsprogram visar hur detta kan uppnås. Detaljplanen är belägen i anslutning till en kommande hållplats för kapacitetsstark kollektivtrafik på Vårdsätravägen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och gå i linje med *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (2018) samt antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



Figur 5 Bilden visar planområdets läge, markerat med röd prick, i förhållande till stadskärnan.

Planområdet ligger i sydvästra Rosendal och omfattar cirka 1,8 hektar. Det avgränsas av Vårdsätravägen i öst, fastigheterna Valsätra 69:5 och Valsätra 69:4, som hyser gården Rosendal och är kulturresevat i norr, en förlängning av Stadsskogen i väst (Kåbo 1:18) samt en rad villafastigheter längs Malma Ringväg i villaområdet Norby/Malma i söder.

På fastigheten Valsätra 69:1, där två nya bostadskvarter föreslås, finns ett kontorshotell för småföretag, samt en förrådsbyggnad.



Figur 6 Bilden visar ett flygfoto med planområdet markerat med röd, streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger drygt 200 meter söder om den växande stadsdelen Rosendal och i anslutning till Norby, som domineras av småhusbebyggelse, samt snett mitt emot Malma backe med flerbostadshus. Fastigheten Valsätra 69:1 är inhägnad och bildar en slags barriär i landskapet. Även skogspartiet, del av fastighet Kåbo 1:18 är svårtillgängligt i dagsläget. Vårdsätravägen passerar direkt utanför planområdet och kopplar sedan till Dag Hammarskjölds väg som leder vidare in mot stadskärnan. Flera busslinjer trafikerar Vårdsätravägen. Till Uppsala centralstation tar det drygt 15 minuter med detta färdmedel.

Platsen är väl sammankopplad med omgivande bebyggelse via ett nät av cykelstråk. Längs med Vårdsätravägen och Dag Hammarskjölds väg löper en snabbcykelled in mot centrum. Snabbcykelleden kopplas samman med flera andra cykelleder, både inom stadens huvudcykelnät och det lokala cykelnätet.

I närmiljön finns flera mötesplatser för social samvaro, lek, idrott och fysisk aktivitet. Inom en radie om cirka 800 meter från planområdet finns sex kommunala lekplatser liksom fem idrottsanläggningar med dansstudio, fotbollsplaner, ishall, tennisbanor och ytor för friidrott.

Inom en radie av cirka 400 meter finns Solvallsparken och en stor idrottsarena som drivs av USIF, Uppsala Studenters Idrottsförening. I Solvallsparken finns både småbarnslek och plats för mer utmanande lek samt andra aktivets- och idrottsytor. Därtill finns öppna gräsytor, ett utegym och olika typer av sittplatser. I den intilliggande idrottsarenan finns bland annat ytor för racketsporter och gym.

Något längre bort från planområdet finns ytterligare tre parker med plats för lek och fysisk aktivitet. Siegbahnparken och Carlshage bildar tillsammans en ny stadsdelspark i Rosendal. Där finns en stor äventyrslekplats för alla åldrar. I Elsa Eschelssons park finns gräsytor, en dagvattendamm med en sittbrygga liksom aktivitetsytor.

I stadsdelen Rosendal finns ett stadsdelstorg kallat Rosendals torg. Vid torget finns ett multihus med idrottshall, bibliotek och lokaler för kulturskolan.

I planområdets närmiljö finns flera viktiga vardagsfunktioner. Inom en radie av 1 000 meter från planområdet finns 10 förskolor, varav den närmaste ligger cirka 200–300 meter bort. Inom samma radie finns även tre grundskolor; två skolor med årskurserna F–6 och en med F–9. Det ger goda förutsättningar för barn att cykla till förskola/skola på ett säkert sätt, själva eller i en vuxens sällskap.

Planområdet gränsar till och omfattar en del av ett naturområde som cirka 500 meter längre norrut övergår i Stadsskogens naturreservat. I närheten finns även Kronparken och Gula stigens skid- och vandringsleder och på östra sidan om Vårdsätravägen fortsätter naturstråket mot Hammarby-Bäcklösaområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldre bevarad bebyggelse, i form av gården Rosendal, ett kulturresevat som ger platsen ett lantligt inslag, trots närheten till centrala Rosendal.

I Rosendal finns ett växande utbud av kommersiell service, så som butiker, restauranger, caféer och mataffärer. Närmaste mataffär finns i Rosendal cirka 500 meter från planområdet och i Norby, cirka 700 meter bort, ligger ytterligare en mataffär.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

I samband med planarbetet har ett förslag till bebyggelse samt ett kvalitetsprogram tagits fram av White arkitekter AB. I deras vision ingår att kvarteret Språkmästaren utformas för att upplevas som ett skogskvarter. Gestaltningen ska ge uttryck för projektets höga hållbarhetsambitioner. Målet är att kvarteret ska gå i linje med kommunens klimatfärdplan och bli klimatneutralt. Bebyggelsen förhåller sig till Vårdsätravägen vid hållplatsläget för kapacitetsstark kollektivtrafik på ett stadsmässigt

sätt direkt till gatan. Byggnadernas användning är bostäder och centrumverksamhet. Mot hållplatsen för kapacitetsstark kollektivtrafik på Vårdsätravägen finns ett krav att bottenvåningen ska innehålla centrumverksamhet.

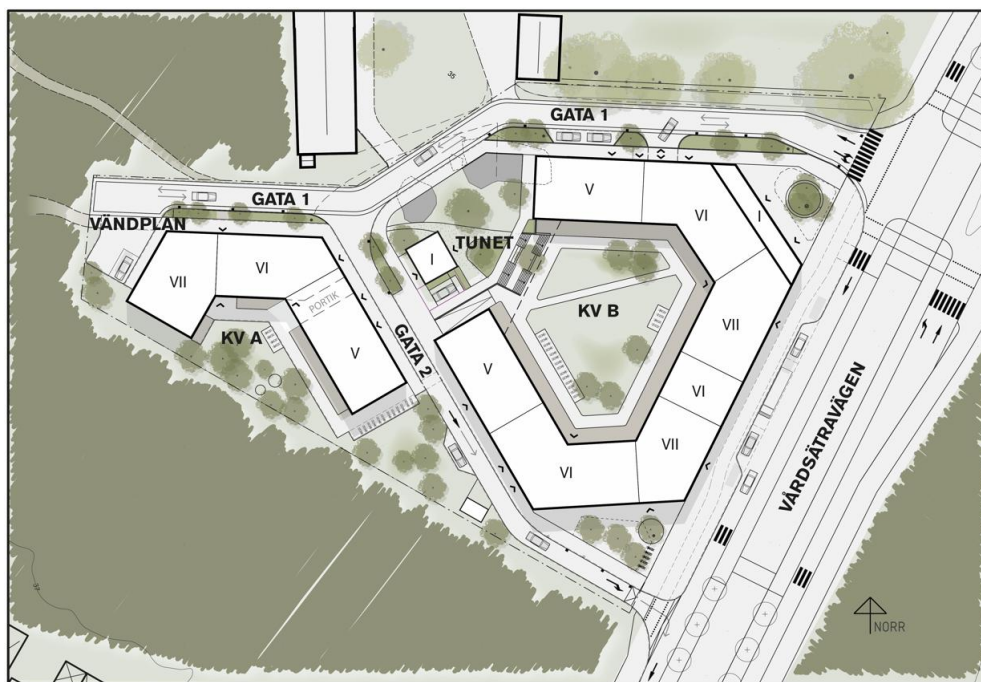
Den föreslagna planstrukturen har en fri form som för tanken till det organiska. Varierande höjder och indrag i fasad föreslås för att ge en variation i volym. Takformen är relativt flack och ska ge goda förhållanden för solceller.



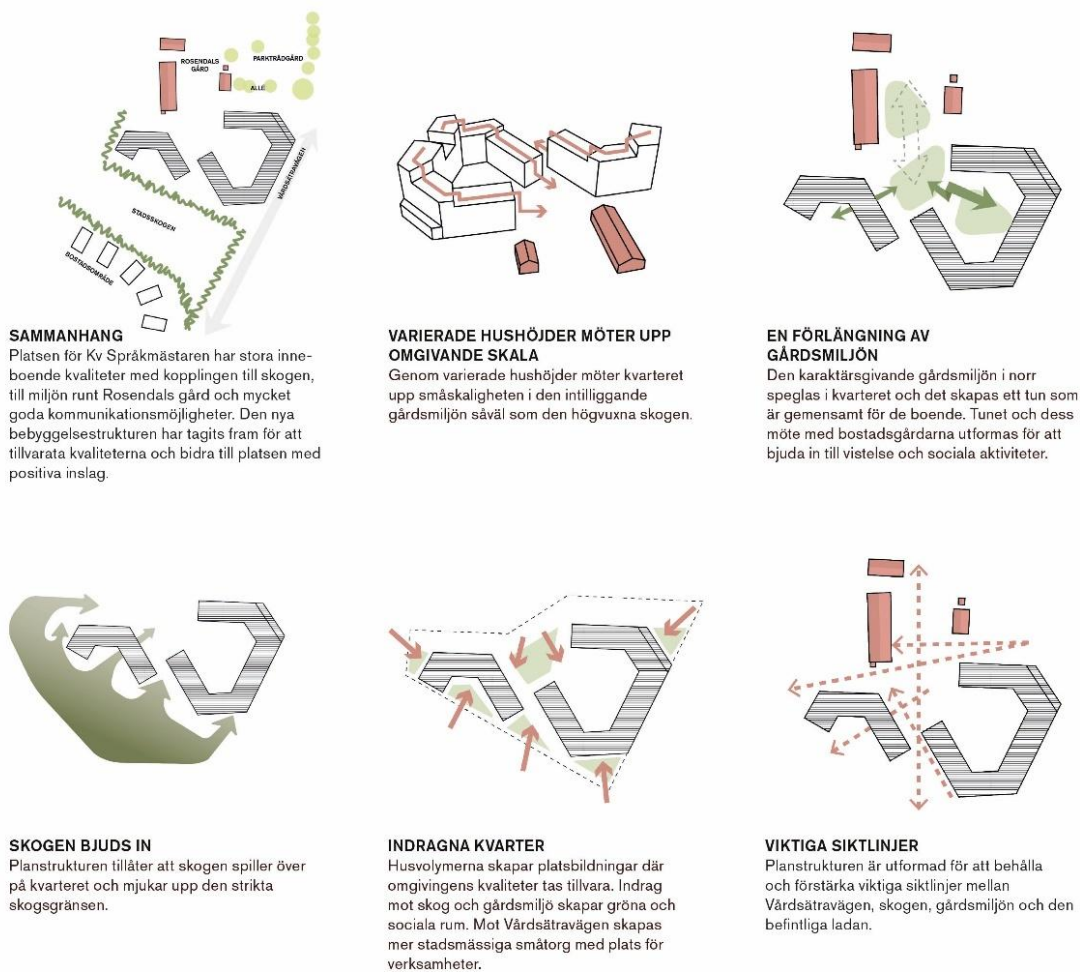
Figur 7 Bilden visar projektets föreslagna struktur med Vårdsätravägen i nederkant. Källa: White arkitekter AB.

De två högsta huskropparna placeras i strategiska lägen. Den ena vid infarten till kvarteret, som en markör för bebyggelsen och den andra i kvarterets borte läge mot väster, i fonden mot Stadsskogen. Den är tänkt att utgöra en pendang till högdelen vid infarten och bidra till att kvarteret får en dynamik och variation. Träden i den intilliggande Stadsskogen är höga, generellt 20 - 25 meter. De högsta husen relaterar i skala till skogen och får som högsta ha en högsta höjd på drygt 25 meter. Det ska motsvara sju våningar, med det extra utrymme som en trästomme kan behöva.

Planstrukturen är bearbetad för att ge siktlinjer och platsbildningar i strategiska lägen. Det nya kvarteret knyts ihop med gårdsbebyggelsen norr om planområdet genom en grön gemensamhetsyta för de boende, *Tunet*, som möter den gamla gårdsplanen samt knyter an till Rosendals gårds kulturresevat.



Figur 8 Bilden visar en illustrationsplan av förslaget, med gårdarnas utbredning och det gemensamma Tunet. Källa: White arkitekter AB.

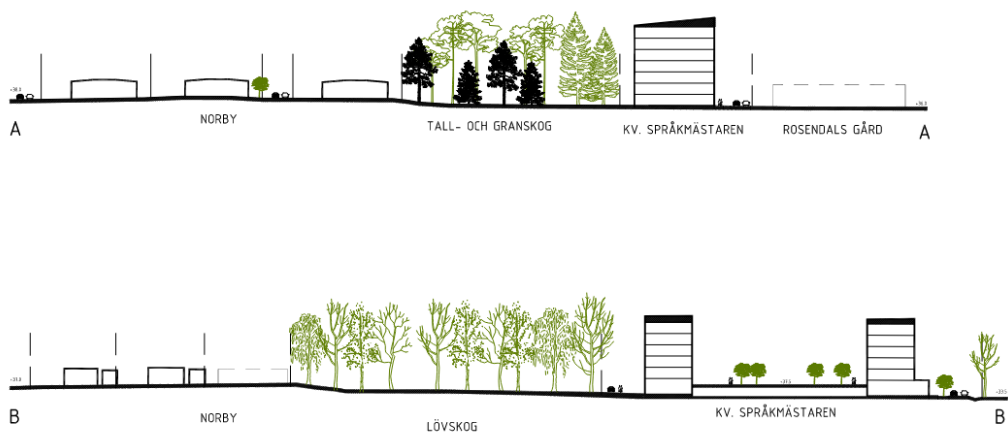


Figur 9 Bilden visar sex piktogram som illustrerar sammanhang, skala, gårdar, skog, struktur och siktlinjer. Exploatörens förslag. Källa: White arkitekter AB.



Figur 10 Bilden visar projektets föreslagna, trappande struktur i relation till kulturmiljöns lägre bebyggelse runt gården Rosendal. Källa: White arkitekter AB.

Det är den intilliggande stadsskogen i söder och väster som ligger till grund för projektets föreslagna utformning och skala. Skogen är högvuxen och har stora kvaliteter, med en blandning av lövträd och tallar där de högre träden är cirka 25 meter höga. Drygt 50 meter söder om kvarteret finns ett område med låg villabebyggelse. Skogspartiet mellan det befintliga och det nya bildar en ridå där tätheten varierar med årstidernas växlingar och trädens lövverk. De högsta nockhöjderna för byggnaderna i kvarteret är anpassade efter skogsbrynets höjd.



Figur 11. Sektioner som visar bebyggelsens höjdmässiga förhållande till den omgivande skogen samt villabebyggelsen i Norby. Källa: White arkitekter AB



Figur 12 Bilderna visar hur föreslagna bebyggelse förhåller sig till villaområdet i söder. Kartan visar hur sektionerna är tagna. Källa: White arkitekter AB.

Det planerade hållplatsläget för kapacitetsstark kollektivtrafik, i direkt anslutning till Valsätra 69:1, stärker projektets förutsättningar att bli ett hållbart och funktionsrikt stadskvarter med god livsmiljö.

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattas av ”Konstprogram Rosendal” (2016). Under detaljplanens genomförande finns möjligheter till konstnärlig gestaltning i nära samverkan med byggaktörer och fastighetsägare och kulturnämnden i Uppsala kommun.

Klimatpåverkan och koldioxidbudget

En klimatanalys har tagits fram inför planarbetet i syfte att beskriva de åtgärder och mål som ingår i projektet för att underlätta en klimatneutral livsmiljö i kvarteret Språkmästaren. Klimatanalysen utgår från kommunens klimatfärdplan för klimatneutralitet 2030 samt White arkitekter ABs specialistkompetens.

I ett detaljplaneskede kan det vara svårt att avgöra när byggnaden kommer att stå färdig, då det finns många osäkerheter avseende hur snabbt detaljplane- och bygglovsprocessen går. Det kan även finnas andra omständigheter som gör att byggnaden inte färdigställs enligt ursprunglig plan. För en fastighetsutvecklare innebär detta att man i framtagandet av en detaljplan behöver skapa sig marginaler som möjliggör projekt med lägre klimatskuld än det år som byggnaden förväntas stå färdig.

Nedan visas kommunens mål för koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea ny bebyggelse samt anläggningsarbeten för varje år fram till 2030.

Färdig byggnad	Klimatbudget byggnad (A1-A5)*	Klimatbudget mark & anläggning (A1-A5)*
2025	224 (165) kg CO ₂ e/m ² BTA	48 kg CO ₂ e/m ² BTA
2026	198 (153) kg CO ₂ e/m ² BTA	42 kg CO ₂ e/m ² BTA
2027	173 (141) kg CO ₂ e/m ² BTA	37 kg CO ₂ e/m ² BTA
2028	152 (129) kg CO ₂ e/m ² BTA	33 kg CO ₂ e/m ² BTA
2029	149 (117) kg CO ₂ e/m ² BTA	29 kg CO ₂ e/m ² BTA
2030	149 (105) kg CO ₂ e/m ² BTA	25 kg CO ₂ e/m ² BTA

* modul A1-A5 enligt standarden SS-EN15978

Figur 13 Bilden visar en tabell över nya projekts klimatbudget beroende på färdigställandeår.

Tabellen visar att ett projekt som står klart exempelvis år 2027, får ha högst 173 kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea för bebyggelsen och 37 kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea för mark- och anläggningsarbeten för att följa klimatfärdplanen. Det ger en inriktning för projektets genomförande och i klimatanalysen beskrivs de sätt som detaljplanen kan underlätta att nå dessa mål.

För detta projekt kommer klimatberäkningarna att utföras i linje med de avgränsningar som anges i klimatfärdplanen och dess bilagor. Lämplig klimatbudget för projektet föreslås att sättas i samråd med kommunen och efter att en första uppskattning av ungefärlig klimatskuld är beräknad för projektet. Detta bör göras inför ansökan om bygglov.

Markanvändning, transporter och energi ur klimathänsyn

Den mest klimatsmarta kvadratmetern är den som inte byggs eller anläggs. Vid nyproduktion kan detta översättas med att utvärdera vilka funktioner som ska inrymmas i byggnaden och i vilken utsträckning, samt vilka funktioner som inte behövs. Ett sådant exempel är mobilitet. Hur många olika resesätt är tillgängliga för denna plats, hur möjliggör vi mer hållbara transporter och vilket behov har vi av parkeringsplatser? För Kvarteret Språkmästaren har en mobilitetsutredning gjorts där behovet av antal parkeringsplatser har reducerats från 8 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea till 4,8 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea med hänsyn till läge, närhet till kollektivtrafik och att aktören avser att genomföra en rad mobilitetstjänster såsom bland annat bilpool, cykelpool och tillgodose utrymme för leveransskåp inom bostadshuset. Planen reglerar antalet möjliga parkeringsplatser genom egenskapsbestämmelser samt andel genomsläpplig markyta.

På samma sätt som trafik och tillgänglighet regleras inom plan- och bygglagen så regleras tillvaratagandet av naturförutsättningarna i kapitel 8, paragraf 9. Att anpassa byggnadens placering och utsträckning på platsen efter naturvärden kan därför ses som naturligt. Men även att utvärdera hur byggnaden möter marken, där schaktning och sprängning i största mån bör undvikas är bra tumregler. Förutom att arbetet och transporter innebär en klimatpåverkan så släpps inbunden kol fri från marken när man gräver ur för att göra plats för grundläggning, källare och byggnad.

I Kvarteret Språkmästaren ligger den nya bebyggelsen i stor utsträckning på redan ianspråktagen mark även om viss naturmark tas i anspråk. Ett fåtal stora träd kommer att behöva avverkas och synligt berg kan komma att behöva sprängas bort för att göra plats för den nya bebyggelsen. Ingen naturmiljö bedöms ändras i sådan utsträckning att ett så kallat 12:6-samråd behöver genomföras, men det rekommenderas att fortsätta utreda möjligheten att balansera behovet av sprängning och trädavverkning med behovet av den nya markanvändningens funktioner.

För detta projekt är det mest aktuellt att anpassa utemiljöerna då befintlig bebyggelse inte är ändamålsenlig för de nya behoven. Vid demontering rekommenderas att materialet återbrukas om möjligt. Viss anpassning av marken kommer att krävas och då är tumregeln att arbeta för att omfördela massor på platsen.

För att minska klimatskulden vid nyproduktion så är materialvalen viktiga. Byggnader med trästomme har i dagsläget generellt en lägre klimatpåverkan än byggnader med betongstomme. Att i detaljplanen möjliggöra för att byggnaden kan byggas med en trästomme är därför avgörande för att komma ner i klimatpåverkan vid byggnation.

När man jämför vilka delar av byggnaden som har störst klimatpåverkan framgår det att källare har en större klimatpåverkan än de delar som byggs ovan mark. Förutom klimatpåverkan från materialet som krävs för att bygga källaren så innebär arbetet med att gräva/ spränga bort mark och uppkomna schaktmassor en stor klimatpost. Därför är en god tumregel att alltid försöka att bygga ovan mark i stället för under.

I Kvarteret Språkmästaren föreslås en underbyggd gård för det ena kvarteret. Goda marginaler för jorddjup som räcker för växter och mindre träd skapas genom skillnaden på rumshöjd mellan garage och intilliggande verksamheter i bottenplan. Garaget föreslås placeras i bakkant av bostadshuset mot Vårdsätravägen, där golvnivå för vägen och garaget är på samma nivå. Marknivån stiger något västerut vilket leder till att viss schaktning ändå behövs. Jämfört med garage helt under huskroppen minskas klimatpåverkan, både från ett mindre behov av schaktning och möjligheten att välja andra material än betong vid de delar av garaget som inte vetter mot marken.

Slutligen är energieffektivisering viktigt att få i projektet. Planen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till sol- och dagsljus samt tillräcklig jordmån för växtlighet som kan skapa ett gott mikroklimat på bostadsgårdarna. Planen möjliggör även för solceller och beaktar tak- och fasadutformning. Planen beaktar att tillräckliga väggtjocklekar får plats inom användningsområdena.

Detaljplaneskedet är bara en del av arbetet med att förverkliga klimatneutrala projekt. I klimatanalysen finns därför rekommendationer och medskick inför genomförandeskedet som är till för att underlätta det fortsatta arbetet. Dessa handlar om att arbeta och planera för demonterbara byggnader med flexibla användningar, att återanvända eller sälja material från de befintliga byggnader som ska rivas, arbeta med smart logistik vid byggnation samt planera för energieffektiva livsmiljöer.

Olika kompensationsåtgärder som kan vara intressanta för projektet är följande:

- Kolinlagring via byggmaterial.
- Export av egenproducerad el via solceller.

Vardagsliv och service

Det finns ett gott utbud av både kommersiell och offentlig service, liksom platser för rekreation, lek, fysisk aktivitet och kultur på nära avstånd från planområdet. Det skapar i sin tur goda förutsättningar för en socialt hållbar livsmiljö där de boende enkelt kan nå viktiga vardagsfunktioner med kollektiva färdmedel, gång och cykel.



Figur 14 Bilden visar föreslagen bottenvåning, med en mindre platsbildning ut mot Vårdsätravägen. Källa: White arkitekter AB.

I planen regleras att byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär, ut mot Vårdsätravägen. I hörnen ut mot Vårdsätravägen reglerar detaljplanen att det ska finnas två mindre torg, som är tänka att få karaktären av publika rum för vistelse. Det kan i sin tur bidra till att skapa liv och rörelse ut mot gatan och öka tryggheten i gaturummet. Detaljplanen regler att byggnadens bottenvåning mot Vårdsätravägen och torgbildningarna ska vara minst 3,6 meter hög och ha en öppen karaktär.

Bostadsgårdar

Till skillnad från skol- och förskolegårdar finns inga fastslagna riktlinjer från statligt håll när det gäller bostadsgårdar. Däremot pekar den samlade forskningen på området mot att en bostadsgård behöver någonstans mellan 10 och 20 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea boyta och en total yta om minst 1 200 kvadratmeter (privata uteplatser undantagna) för att kunna rymma flera olika funktioner och bli välanvänd. Andra viktiga kvaliteter handlar om grönska på minst 50 procent av ytan och god tillgång till solljus. I jämförelse med många täta stadsmiljöer blir bostadsgårdarna relativt rymliga, även om ingen av gårdarna når upp till 10 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea boyta.

Som ett komplement till bostadsgårdarna finns "Tunet" som en samlande, gemensam mötesplats för de boende. Det ligger i direkt anslutning till det större kvarteret närmast Vårdsätravägen. Det innebär att de boende kan nå Tunet direkt utanför bostadsgården, utan att passera några gator. Slår man ihop gårdsytan i det större kvarteret med ytan på "Tunet" blir den sammanlagda ytan per 100 kvadratmeter bruttoarea boyta 13 kvadratmeter. Räknar man däremot in bostäderna i det mindre kvarteret hamnar siffran i stället på åtta kvadratmeter. För att ta sig till "Tunet" från det mindre kvarteret måste man passera över en enkelriktad gata med blandtrafik, vilket minskar tillgängligheten något. Dock handlar det om mycket låga trafikflöden varför ytan ändå har förutsättningar att fungera som ett komplement till bostadsgården.



Figur 15 Bilden visar en vision av bostadsgårdarna, Tunet med föreslagen paviljong för de boende samt den befintliga gårdsbildningen i förgrunden. Källa: White arkitekter AB.

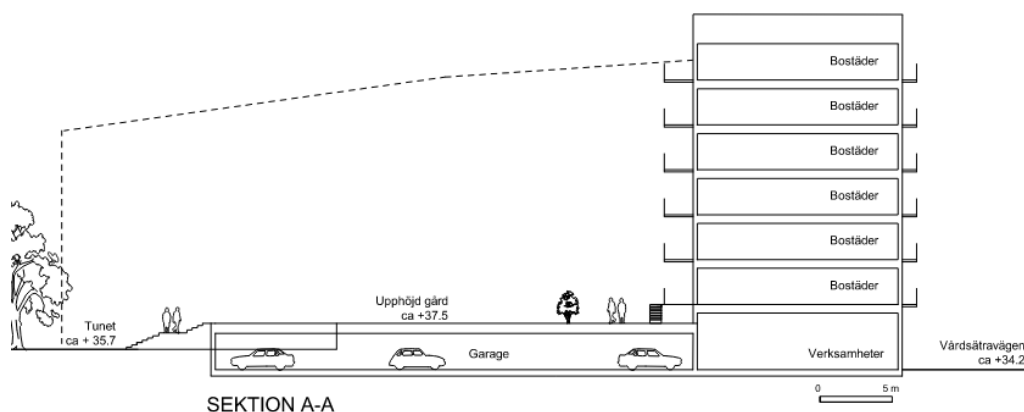


Figur 16 Bilden visar en karta med arean på kvarterens gårds- och gemensamhetsytor. Källa: White arkitekter AB.

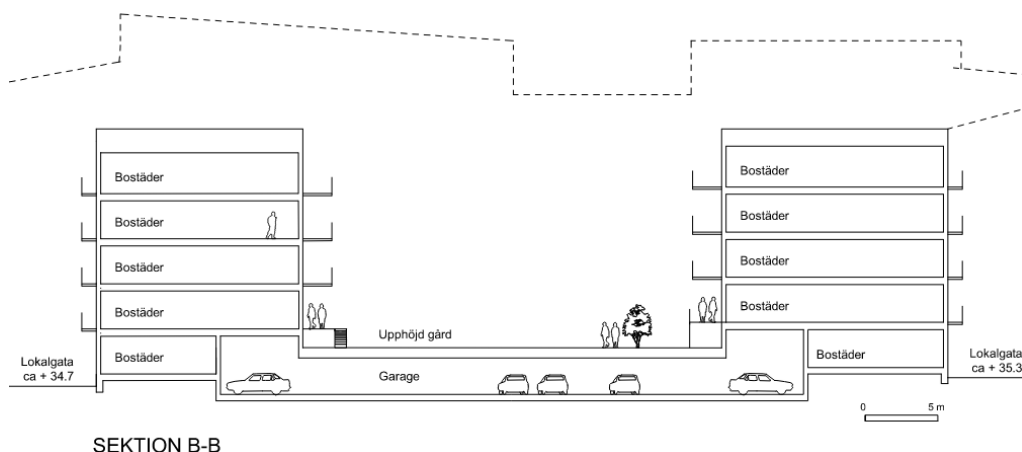
Enligt de solstudier som genomförts får bostadsgårdarna i förslaget generellt en relativt god tillgång till solljus. Den mindre gården blir till stora delar solbelyst vid alla tidpunkter på dagen och året medan den större gården inte får fullt lika goda solljusförhållanden. Den större gården kommer till stora delar (50 % eller mer) att vara solbelyst under sommarhalvåret medan cirka en tredjedel av gårdsytan blir solbelyst vid vår- och höstdagjämning. Vid den mörkaste tiden på året, i december, kommer gården i förslaget däremot att vara helt beskuggad.

Då gårdsytan i det större kvarteret föreslås bli underbyggd med garage finns förutsättningar för grönska i form av mindre träd. Den sammanlagda bedömningen är

att detaljplanen ger förutsättningar för goda, väl använda gårdar. Utifrån befintlig forskning på området kan gårdarna visserligen betraktas som något underdimensionerade sett i relation till boyta, även om gårdarna framstår som relativt rymliga i jämförelse med många andra gårdar. Det kompenseras i förslaget delvis av den gemensamma vistelseytan på "Tunet" som ligger i nära anslutning till de båda gårdarna.



Figur 17 Bostadsgården i det större kvarteret kan byggas under med ett garage för bilar. Garaget är till mindre del nedgrävt under mark. Mellan gården och Tunet finns en terrassering/trappa och tillgänglig förbindelse. Källa: White arkitekter AB.



Figur 18 Bostadsgården i det större kvarteret kan byggas under med ett garage för bilar. Garaget är till mindre del nedgrävt under mark. Källa: White arkitekter AB.

Orienterbarhet, tillgänglighet och säkerhet

Antalet våningar varierar inom de båda kvarteren, 5 - 6 våningar. De högsta volymerna om sju våningar placeras vid infarten till kvarteret och vid dess avslut mot skogen. Den borte volymen kan resa sig ur skogen och bidra till ökad orienterbarhet i området genom att fungera som ett landmärke.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i två kvarter, gator och platsbildningar. Biltrafiken inom området kommer att vara begränsad, med låga flöden. Då boendeparkering leds in i garage i kvarteret närmast Vårdsåtravägen, kommer trafiken i övriga området främst att bestå av angöring, sopbil, budbil och parkering för rörelsehindrade. Gatan i planområdets södra del som löper mellan de två kvarteren

utformas för enkelriktad körning, på gåendes och cyklisters villkor, vilket gör trafiksituationen mindre komplex samt ökar säkerheten.

Den sammantagna bedömningen är att området kan betraktas som tillgängligt och även barnvänligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Andra hälsofrämjande kvaliteter i den boendemiljö som skapas är närheten till natur och platser för rekreation och fysisk aktivitet. Det finns även förutsättningar för att skapa goda bostadsgårdar med tillgång till skugga, solljus och grönska. Trafiken på Vårdsätravägen genererar visst buller, men föreslagen bebyggelse bidrar till att dämpa nivåerna och skapa tysta gårdar.

Kulturmiljö

En kulturmiljöanalys inklusive konsekvensbedömning har tagits fram av White arkitekter AB och Jan Perotti. Analysen berör främst kulturmiljön direkt norr om planområdet, Rosendals gård. Vidare beskrivs befintlig bebyggelse på Valsätra 69:1 ur kulturmiljöhänsyn.

Kulturmiljöanalys inklusive konsekvensbedömning innehåller beskrivning av den påverkan byggnadsförslaget har och bedöms utifrån plan- och bygglagens krav om god helhetsverkan och varsamhet samt förvanskningförbudet. Vidare görs en bedömning av indirekt påverkan på intilliggande kulturhistoriska värden.

Rosendals gård utgör en brokig miljö där äldre ekonomibyggnader samsas med en modern kontorsbyggnad, parkering och materialupplag. Marken är delvis hårdgjord, delvis grusad, delvis gräsbevuxen och det förekommer berg i dagen. Den historiska kopplingen till Rosendals gård är avläsbar, men läsbarheten har försvagats i och med kontorshusets tillkomst. Planförslaget medför rivning av en kontorsbyggnad och en lada. Kontorsbyggnaden besitter låga kulturhistoriska värden varför en rivning av den inte har någon kulturhistorisk betydelse. Ladan hör däremot ihop med gårdsmiljön och upplevs som en traditionell agrar byggnad, något som är sällan förekommande så centralt i Uppsala. Rivningen av ladan har viss negativ påverkan på kulturmiljön och den historiska läsbarheten. Planförslaget innebär att fastigheten omdanas till ett bostadskvarter. Det kommer innebära stor förändring av platsens karaktär, i synnerhet på de delar som besitter låga kulturhistoriska värden, det vill säga parkering, materialupplag och 1980-talsbyggnaden.

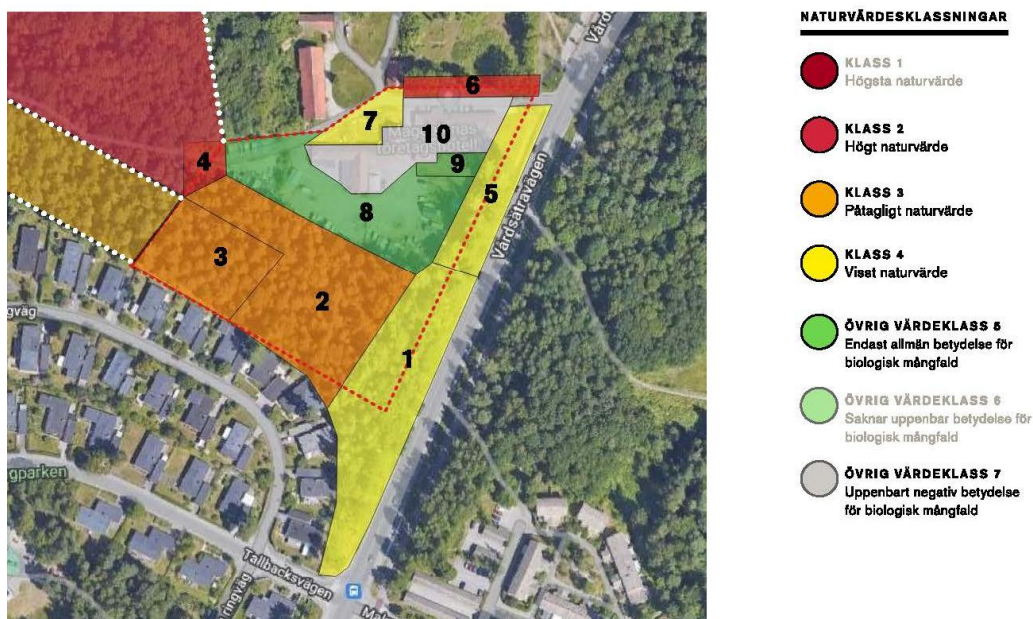
Planområdet ligger i direkt anslutning till Rosendals gård som är försedd med Q i gällande detaljplan. Det är en med andra ord en kulturhistoriskt värdefull miljö som läses tillsammans med ekonomibyggnaderna. Fram till relativt nyligen stod denna helhetsmiljö isolerad från annan bebyggelse. På senare tid har gården fått sällskap av olika volymer i form av växthus, tennishall och bostäder.

Den föreslagna omdaning av miljön är enligt bedömningen tydlig. Med en medveten planform och volymbehandling är platsens berättelse fortsatt avläsbar om än försvagad. Respektavståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och Rosendals gård bidrar till den kvarvarande läsbarheten. Det bidrar även till att detaljplanens indirekta påverkan på Rosendals gårds kulturhistoriska värden bedöms vara acceptabel.

I det kvalitetsprogram som har tagits fram, framgår hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till och tar hänsyn till kulturmiljön i skala och kvartersstruktur.

Park och natur

En naturvärdesinventering har gjorts av White arkitekter under planarbetet där planområdet har delats in i olika naturvärdesobjekt samt klassningar.



Figur 19 Bilden visar indelning av området i naturvärdesobjekt, samt delarnas klassningar. Indelningarna är numrerade 1–10. Naturvärdesklasserna som finns inom området är 1–10 och 7. Källa: White arkitekter AB.

Sammanfattningsvis så har delen där bebyggelse planeras ett naturvärde av allmän betydelse eller negativ betydelse, område 8, 9 och 10 i kartan ovan. De högsta naturvärdena finns inom område 6 i norr, och väster om planområdet in mot stadsskogens naturreservat. Område 1, 2 och 3 planläggs som Naturmark inom planområdet och skyddas.

Område 6 består av en allé av fem grova, rödlistade askar som har ett högt naturvärde samt omfattas av biotopskydd. Träden står utanför planområdet.



Figur 20 Bilden visar askarna som tillsammans bildar en allé, norr om planområdet. Källa: White arkitekter AB

Även om träden står utanför planområdet på grannfastigheten sträcker sig såväl kronor som rotsystem in över plangränsen. Inom planområdet finns ett befintligt dike som kommer att vara en del av planområdets dagvattenhantering. Den nya vägen anläggs på samma ställe som det finns en väg idag. Mot den bakgrunden är risken liten att träden ska skadas under planens genomförande. Eventuell schaktning och anläggning som riskerar skada rötterna är förbjudet. Dispens krävs i så fall av Länsstyrelsen.



Figur 21 Illustrationen visar att träden i allén är belägna utanför planområdet (lila linje). Den nya gatan anläggs en bra bit ifrån träden och ett befintligt dike (blå linje) bevaras för att vara en del av områdets dagvattenhantering.

Område 5 ut mot Vårdsätravägen påverkas av byggnationen. Inom det området finns värdefulla träd som behöver tas ner eller flyttas. Två träd med klass 3, och 2 träd med klass 2. De fyra träden beskrivs på följande sätt i naturvärdesinventeringen:

6. Tall 70 cm i diameter grovt träd, klass 3
7. Tall 70 cm i diameter grovt träd, klass 3
8. Björk 75 cm i diameter mycket grovt träd, klass 2
9. Björk 80 cm i diameter mycket grovt träd, klass 2

KARTA 2. NATURVÄRDESTRÄD



NATURVÄRDESKLASSNINGAR

- KLASS 1
Högsta naturvärde
- KLASS 2
Högt naturvärde
- KLASS 3
Påtagligt naturvärde

RÖDLISTADE ARTER

Träd nummer 1-5: Ask

FÖRESLAGEN
DETALJPLANEGRÄNS

Figur 22 Bilden visar träd med högt respektive påtagligt naturvärde inom och i anslutning till planområdet, markerat med röd streckad linje. Källa: White arkitekter



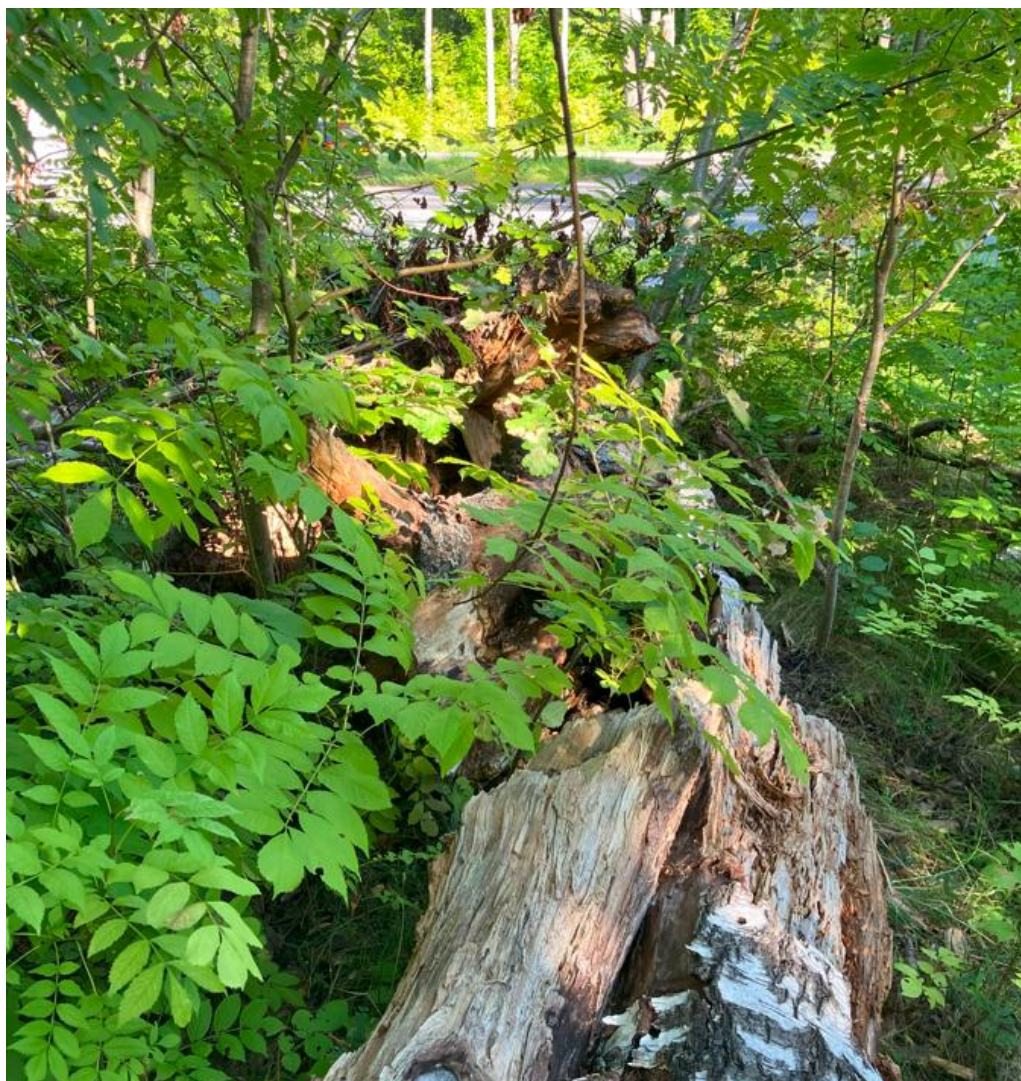
Figur 23 Bilden visar områden som föreslås bebyggas samt att två träd med klass 3, påtagligt värde och troligen 2 träd med klass 2, högt naturvärde, behöver tas ner eller flyttas. Träd 8 är beläget utanför planområdet. Källa: White arkitekter AB.



Figur 24 Bild av tall nummer 6 och tall nummer 7.

Björkarna nummer 8 och 9 har tagits ned sedan naturvärdesinventeringen gjordes 2023. Björk nummer 8 var instabil och föll över Vårdsätravägen i samband med en storm 2025. Ett akut arbete gjordes av jourverksamheten inom Uppsala kommun

enhet gata-park-natur för att säkra framkomligheten på vägen och cykelvägen och för att undvika personskada. De delar som gick att flytta på och det som låg kvar i skogsremsan har lämnats på plats som död ved.



Figur 25 Bild av björk nummer 8 som föll över Vårdsättravägen, som idag är upplagd i skogsområdet.

Efter det allvarliga tillbudet med björk nummer 8 så har enheten skog-natur gjort en riskbedömning för de stora träden utmed denna vägsträcka. Ytterligare träd bedömdes som riskträd, varav ett var björk nummer 9. Ett arbete utfördes för att göra träd runt omkring till högstubbar för att förebygga personskada. Björk nummer 9 är nu en högstubbe med ved bredvid. Även ett antal andra träd i närheten gjordes till högstubbar.

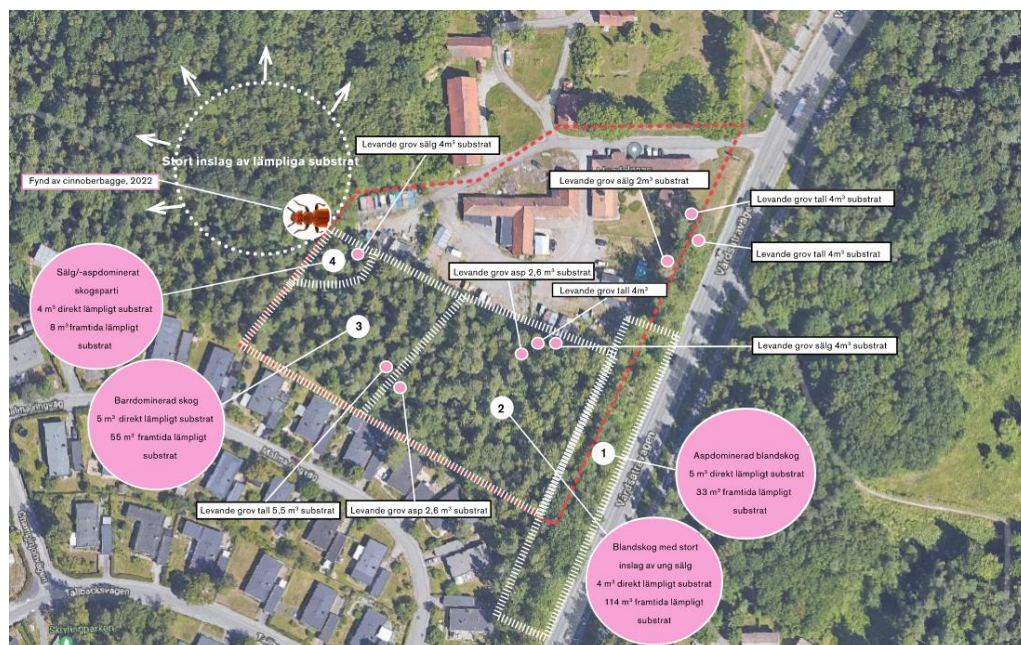


Figur 26 Bilden visar björk nummer 9 som nu är en högstubbe. Bakom syns ett antal andra träd som nu också är högstubbar. Bakom dessa syns Vårdsätravägen.

Vid nedtagning av träd längs Vårdsätravägen, kan ved tillföras naturstråket. En stor del av planområdet planläggs som naturmark. Naturmarken är belägen på fastighet Kåbo 1:18, som ägs av Uppsala kommun. Se plankartan. Naturområdet, som fortsätter västerut och övergår i Stadsskogens naturreservat, är ett viktigt spridningsstråk samt livsmiljö för bland annat den skyddade cinnoberbaggen. Naturområdet planläggs och säkerställs som naturmark i planen. Inom planområdet finns i dagsläget inga fynd av cinnoberbagge men däremot finns fynd i nära anslutning till planområdets gräns. En artskyddsutredning har gjorts i planarbetet som visar var det finns direkt lämpliga samt framtida substrat för Cinnoberbaggen. Samtliga direkt lämpliga substrat och de flesta framtida substraten återfinns inom den mark som planläggs som natur. Inom övriga delar av planområdet finns endast framtida substrat i form av en levande grov sälj och en levande grov tall. För att minimera risk för påverkan på cinnoberbaggens bevarandestatus ska dessa träd, när de tas ner, läggas upp som död ved i delen som planläggs som natur. För att minimera risk för påverkan på natur och på de grova träd som kan vara framtida substrat för cinnoberbaggen ska ett byggstängsel sättas upp i den del som planläggs som natur, inkluderat förekommande träds skyddszon. För att säkerställa att inga nya

lämpliga substrat uppkommer inom den del av planområdet som ska ianspråktagas så ska inventering av lämpliga substrat för cinnoberbagge göras maximalt ett år före avverkning och annat arbete påbörjas i planområdet. Se skyddsåtgärder under rubriken Dokumentation och kontroll.

Cinnoberbaggen trivs i döda träd. Larvutvecklingen sker i innerbarken av nyligen döda, stående eller liggande träd, främst lövträd, gärna i brandskadade träd.



Figur 27 Illustration från artskyddsutredningen som visar var det finns lämpligt framtida substrat för Cinnoberbagge. Källa: White arkitekter AB.

Inom ramen för kommunens övergripande arbete med förstärkning av cinnoberbaggens livsmiljöer som görs i enlighet med framtagna skötselplan, säkerställs en kontinuerlig tillkomst av lämpliga substrat i förstärkningsytorna inom den lokala delpopulationen. Åtgärderna i skötselplanen går ut på att gynna asp och död ved i förstärkningsytorna. Tillväxten av asp som skötselåtgärderna medför ska med god marginal motsvara den förlust av lövved som sker till följd av avverkningar för planerad exploatering i Uppsala stad. Kommunens plan är att totalt öka den tillgängliga kvalitativa miljön på både kort och lång sikt inom den lokala populationens utbredningsområde. På så sätt kommer nedtagning av träd och avverkningar i exploateringsytorna i Uppsala stad inte försvåra för nuvarande och framtida bevarande av arten. Förstärkningsarbetet har påbörjats under hösten 2024 och görs inom ramen för framtagna skötselplan. Med hänvisning till ovanstående finns inget behov att kontinuerligt tillskapa lämpliga substrat för cinnoberbaggen genom nedtagning eller ringbarkning av lämpliga träd och placering av död ved just inom fastigheten Kåbo 1:18. Dock kommer de få framtida substraten som tas ner inom planområdet att läggas upp som död ved inom nyss nämnda fastighet, i den del som planläggs som natur.



Figur 28 Illustration från artskyddsutredningen som visar riskområden som uppstår i samband med den tilltänkta utvecklingen av Kv Språkmästaren. Källa: White arkitekter AB.

I riskområde 2 i illustrationen ovan finns ett antal grova träd av lämpliga trädslag, fyra grova tallar, en relativt grov sälg samt några mindre grova aspar. Exploateringen innebär att träden i detta område kommer att behöva tas ned.

Eftersom de framtida substraten består av framför allt tallar, som är ett mindre använt substrat av cinnoberbaggen, och eftersom sälgen och asparna kommer att läggas upp som död ved inom delen av planområdet som planläggs som natur, samt att intilliggande skogsområde har en betydande mängd mer lämpligt substrat samt att den del av planområdet som fortfarande är natur och som är ett viktigt spridningsstråk för arten planläggs och säkerställs som natur, så bedöms påverkan på cinnoberbaggens bevarandestatus i detta område vara låg.

Om cinnoberbagge påträffas inom planområdet behöver ingrepp i naturmiljö föregås av ytterligare samråd med länsstyrelsen om åtgärdens förenlighet med artskyddsförordningens bestämmelser.

Vid behov kan träd som utgör en risk för att skada människor behöva fällas alternativt kapas som högstubbe, vilket redan har skett. Fällda riskträd bevaras som död ved i naturmarken inom planområdet.

Fladdermöss

En artsyddsutredning avseende fladdermöss har tagits fram av White arkitekter, samt en fladdermusinventering som är gjord av Fladdermusdetektiven. Detta mot bakgrund att det under samrådet kom fram att man har hittat spår av fladdermöss i en av ladorna inom planområdet.

Fladdermöss i Sverige är fridlysta enligt 4a § Artskyddsförordningen samt skyddade enligt EUROBATS-avtalet. Skyddet gäller även deras fortplantningsområden, viloplatser samt övervintringsplatser.

Domstolspraxis kräver att detaljplaner med kända fladdermusförekomster har tillräckligt omfattande inventeringsunderlag. Underlaget behöver omfatta inventering av arter, deras livsmiljöer, spridningsmöjligheter och eventuella risker vid genomförandet av detaljplanen. Viktiga bedömningskriterier är bland annat respektive arts bevarandestatus, rödlistning, kontinuerlig ekologiska funktion (KEF), barriäreffekter och ljuspåverkan.

Resultatet av utredningen visar att planområdet redan till stor del är exploaterat och har lågt värde för fladdermöss. Endast en äldre lada på Valsätra 69:1 hade viss potential som koloniplats, men inga kolonier hittades. En viloplats för brunlångöra konstaterades däremot i Statens fastighetsverks lada direkt norr om planområdet.

Undersökningen registrerade följande arter :Nordfladdermus (44 %), Dvärgpipistrell (27 %), Större brunfladdermus (27 %) Övriga arter: Mustasch-/tajgafladdermus och sydpipistrell observerades i liten omfattning.

De flesta arter bedöms inte påverkas av detaljplanen. Brunlångöra riskerar däremot påverkan på grund av ljuskänslighet och närheten till byggarbetsplatsen. Skyddsåtgärder behöver därför vidtas under framför allt byggtiden. Se avsnittet Dokumentation och kontroll längre ner i planbeskrivningen. Inga förbud enligt Artskyddsförordningen bedöms utlösas om de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Inom planområdet finns bara en privat väg som är till för dem som har ärende till Valsätra 69:1 och Valsätra 69:5. Inom den del av Kåbo 1:18 som ingår i planområdet, finns ingen väg alls. Vårdsätravägen passerar direkt utanför planområdet och kopplar sedan till Dag Hammarskjölds väg som leder vidare in mot stadskärnan.

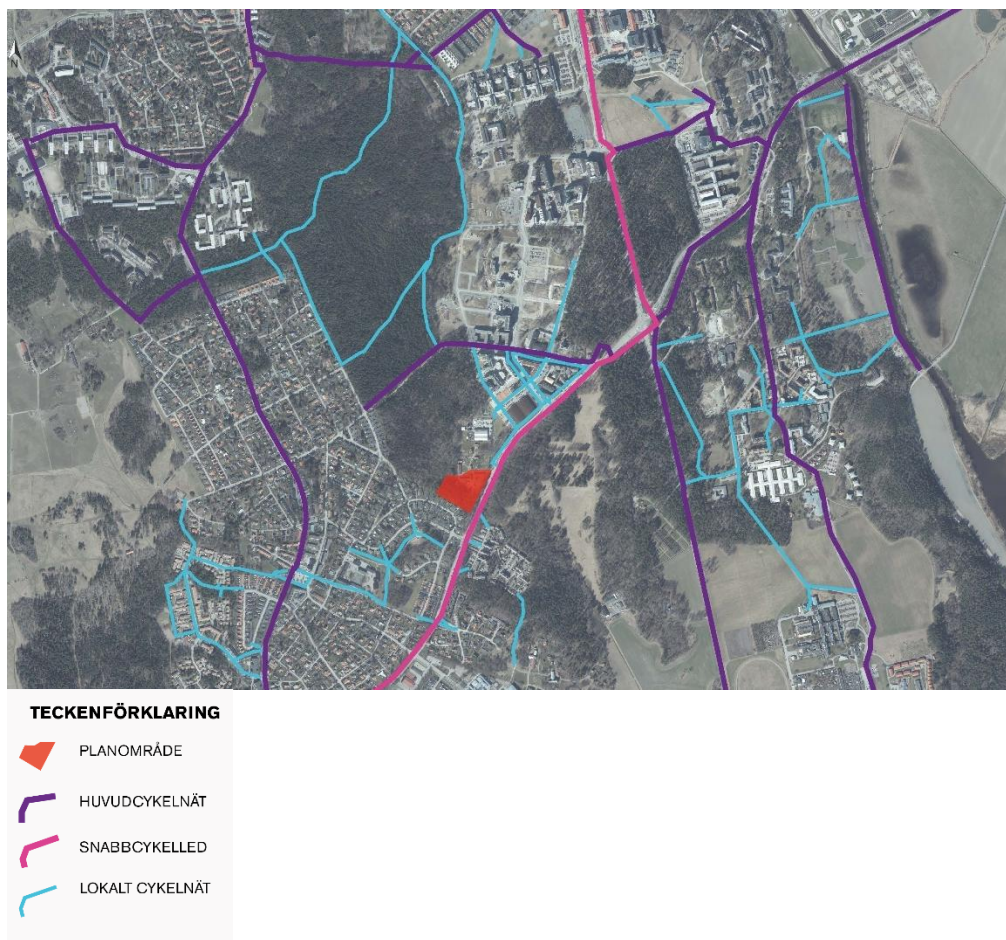
Vårdsätravägen trafikeras av cirka 12 700 fordon per årsmedeldygn (senaste räkning 5 maj 2021). Vid en utbyggnad av spårväg uppskattas cirka 300 turer passera per årsmedeldygn, medan övrig fordonstrafik schablonberäknas till cirka 14 500 fordon per årsmedeldygn år 2040 enligt framtagna bullerutredning.

Oberoende av detaljplanen, kommer utbyggnaden av den kapacitetsstarka kollektivtrafiken medföra en breddning av Vårdsätravägen, förbättrad trafiksäkerhet genom anpassningar av gång- och cykelvägar och övergångsställen samt korsningslägen längs hela sträckan. Det gynnar barn såväl som övriga medborgare.

Gång- och cykeltrafik

Platsen är väl sammankopplad med omgivande stadsbebyggelse via ett nät av gång- och cykelstråk. Längs med Vårdsätravägen och Dag Hammarskjölds väg löper en

snabbcykelled in mot centrum. Snabbcykelleden kopplas också samman med flera andra cykelleder, både inom stadens huvudcykelnät och det lokala cykelnätet.



Figur 29 Bilden visar cykelnätet runt planområdet samt legend.

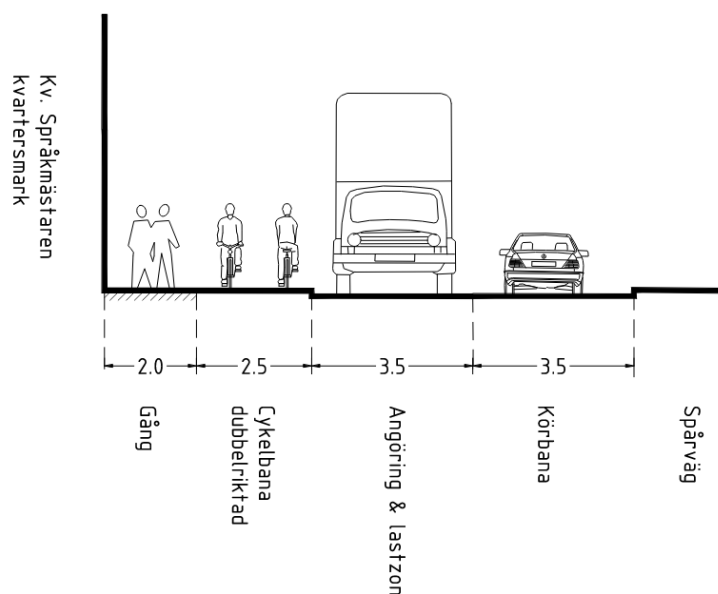
Cykelstråk finns inte alltid hela vägen mellan planområdet och förskola/skola, men till stora delar. Det ger goda förutsättningar för barn att cykla till förskola/skola på ett säkert sätt, själva eller i vuxens sällskap.

Förändringar

Gatunät

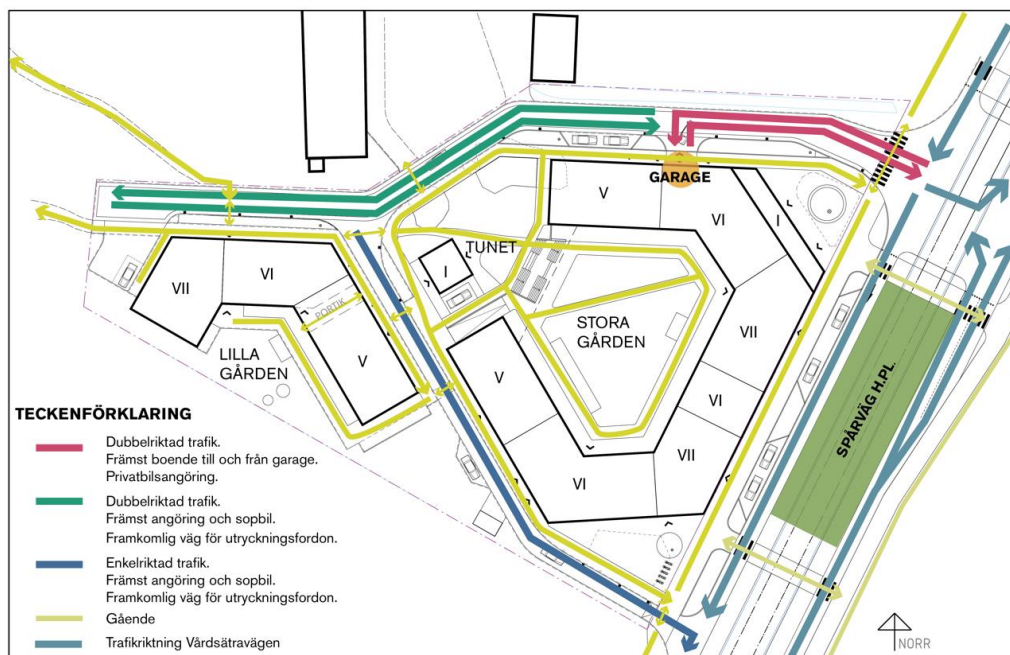
Vårdsätravägens breddning och anpassning till den framtida kapacitetsstarka kollektivtrafiken påverkar planområdet genom att en del kvartersmark behöver övergå till allmän plats. Bebyggelsen inom detaljplanen har ett behov av angöring från Vårdsätravägen, för bostadsentréer och verksamheter. Anläggandet av dessa är dock delvis kopplat till genomförandet av Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A - C, diarienummer PBN 2019-002806. I hörnen ut mot Vårdsätravägen och det nya hållplatsläget skapas två mindre platsbildningar, som är tänkta att få karaktären av publika rum för vistelse. De kan bidra till att skapa liv och rörelse ut mot gatan och öka tryggheten i gaturummet.

Den föreslagna bebyggelsen skapar ett behov av angöring till fastigheten vid Vårdsätravägen. Detta regleras inte i denna plan utan avtalas inför genomförandet av denna plan och Detaljplanen för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A - C.



Figur 30 Sektion som visar hur Kvarteret Språkmästaren kan möta Vårdsätravägen. Gatan planeras att utformas med separat gång- och cykelväg samt 3,5 meter bred angöring och lastzon.

Inom planområdet föreslås den biltrafik som alstras av boende och arbetande ledas till garage i markplan så nära infarten till området som möjligt. Detta för att minska biltrafiken inom området. Detta regleras i planen bland annat genom begränsning av ytor för markparkering. Se bild nedan.



Figur 31 Bilden visar uppskattade trafikflöden utifrån projektförslag, inom och i direkt anslutning till Valsätra 69:1, samt legend. Källa: White arkitekter AB.

Gators utformning samt gång- och cykeltrafik

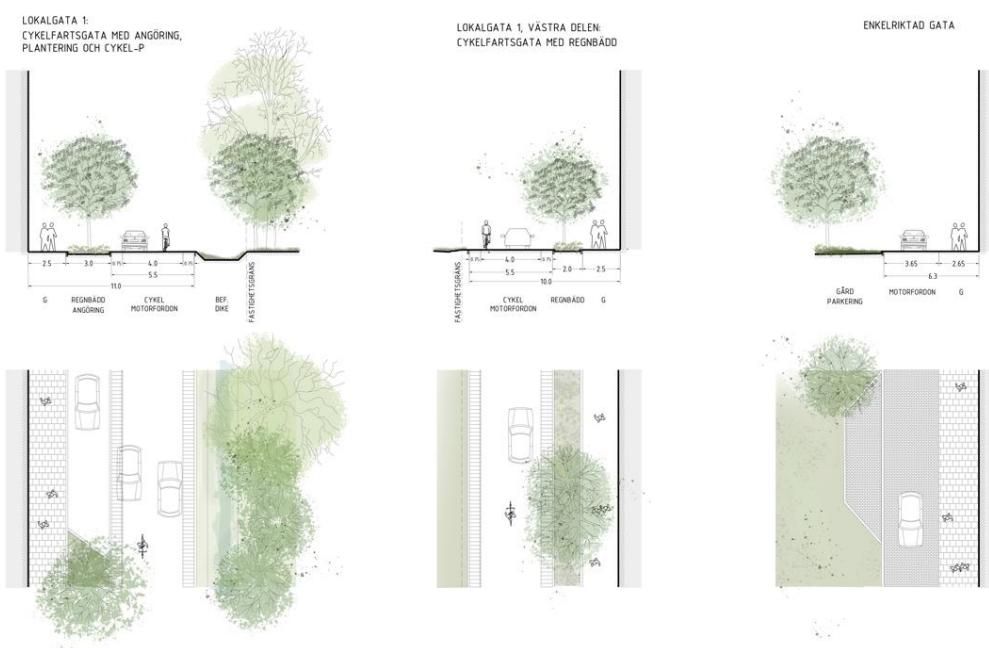
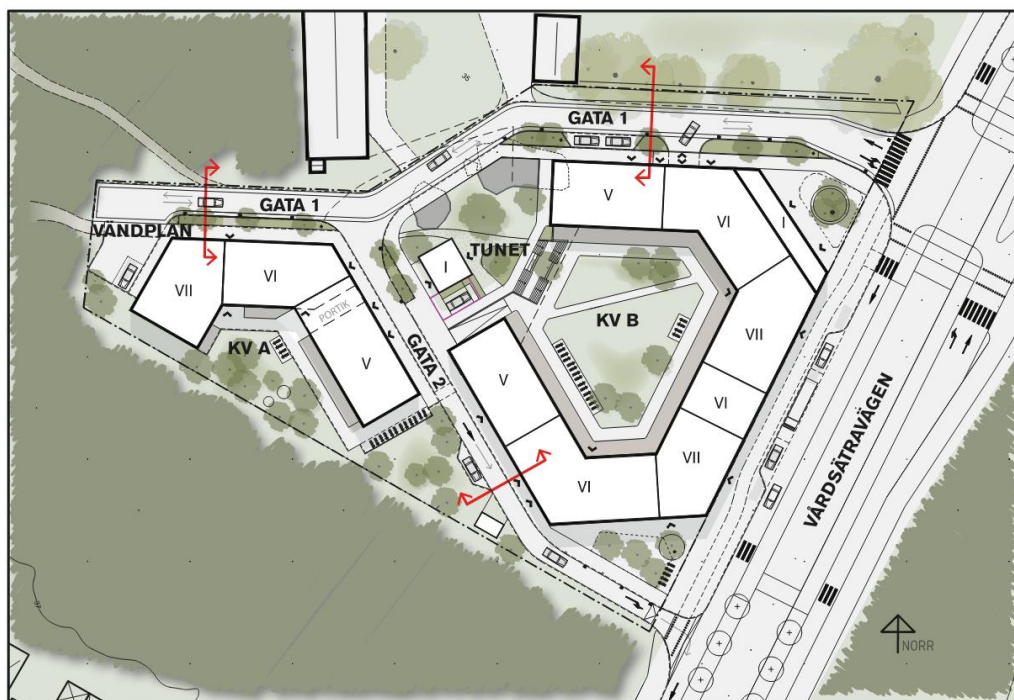
Planen möjliggör två gator. Dessa föreslås att utformas som cykelfartsgator, och den ena föreslås bli enkelriktad och kan därmed enbart användas för utfart med högersväng ut på Vårdsätravägen.

Vidare möjliggörs angöring, parkering för rörelsehindrade samt vändning av exempelvis sopbilar och andra tyngre fordon. Dock är vändning inte nödvändigt eftersom utfart finns i söder med högersväng till Vårdsätravägen. Se bild under rubriken Parkering och angöring.



Figur 32 Bilden visar exempel på hur angöring och framkomlighet för servicefordon och annan besöks trafik kan ordnas samt teckenförklaring. Källa: White arkitekter AB.

Nedan visas gatusektioner som exempel på hur gaturummet kan utformas för att signalera att trafik ska ske på gåendes och cyklandes villkor.



Figur 33 Bilden visar föreslagen gatuutformning. Källa: White arkitekter AB.

Gångvägar föreslås utformas med en bredd på 2,5 - 3 meter medan cykling föreslås ske i blandtrafik. Det låga trafikflödet som väntas inom området gör att det bedöms vara en trafiksäker lösning. Se bilderna ovan.

I övrigt varken försämrar eller förbättrar planen tillgången till säkra gång- och cykelstråk i omgivningen.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik tillkommer inom planområdet, men detaljplanens genomförande behöver samordnas med genomförandet av Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A—C. Den hållplats som föreslås i anslutning till kvarteret Språkmästaren väntas få stor betydelse både för boende och arbetande i området.

Parkering och angöring

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Med flexibla parkeringstal erbjuds fastighetsägare en reducering av parkeringstalet vid genomförande av mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet och minskar både behov och intresse av att äga egen bil. Genom att fastighetsägare uppmuntras till att genomföra och använda mobilitetstjänster skapas förutsättningar för ett hållbart resande samtidigt som kostnaden för nybyggnation kan hållas nere. Att tillämpa mobilitetstjänster för att få ett reducerat parkeringstal är frivilligt och upp till fastighetsägarna.

Utgångspunkten i Uppsala kommuns riktvärden för parkering är åtta parkeringsplatser för bil per 1 000 kvadratmeter boarea och 40 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter boarea. På grund av planområdets läge med närhet till turtät kollektivtrafik, goda cykelförbindelser samt föreslagna mobilitetsåtgärder i form av bilpool, leveransskåp, cykelpool, cykelverkstad samt gratis kollektivtrafikkort till nyinflyttade, bedöms behovet sänkas till ett parkeringstal om 4,4 platser per 1 000 kvadratmeter boarea. Den föreslagna bebyggelsens parkeringsbehov beräknad utifrån detta, för båda kvarteren, ger ett behov av cirka 55 parkeringsplatser för bil, två platser för elbilspool samt två platser för verksamheterna. Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Detaljplanen gör det möjligt att anordna bostadsparkering i garage i gatuplan under en upphöjd gård i det större kvarteret inom planområdet. Garaget är tillräckligt stort för att uppfylla parkeringsbehovet för båda kvarteren.

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

Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter från bostaden. Utifrån kommunens parkeringstal för cykel i kombination med föreslagna mobilitetslösningar (inklusive ellastcyklar och låncyklar i cykelpool) beräknas behovet av cykelparkeringar uppgå till cirka 400 platser och cirka 40 platser för verksamheterna. Cykelparkeringar kommer kunna anordnas på bostadsgårdarna samt på torgytornas kvartersmark. Väderskyddande cykelparkeringar samt cykelpool föreslås i cykelrum i bottenvåning. Cykelparkeringarnas placering eller antalet platser regleras inte i detaljplanen. Med föreslagen utformning på kvartersmark uppnås tillräcklig yta för parkering av cyklar.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Det ska finnas möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade, och angöra med ett längsta avstånd med 25 meter från varje entré. Detta gäller både bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen möjliggör en sådan utformning. I det östra bostadskvarteret kan parkeringsplatser anordnas i garage, så att dessa kan nås inom 25 meter från trapphus med hiss. I det västra kvarteret finns det utrymme att anordna enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) på kvartersmark. Verksamheter i bottenvåning kan nås från RHP som anläggs längs med Vårdsätravägen. En av bostadsgårdarna är underbyggd och har en annan nivå än intilliggande gång- och cykelstråk samt kvartersmark. Tillgängliga entréer kan anordnas via trapphusen.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar, barnperspektiv och äldreperspektiv

En social konsekvensanalys, inklusive en barnkonsekvensanalys, har tagits fram i samband med planarbetet. Den största delen av innehållet; förutsättningarna, analysen, dess resultat och rekommendationer, har integrerats i den allmänna områdesbeskrivningen och i beskrivningen av förslaget och planens innehåll.

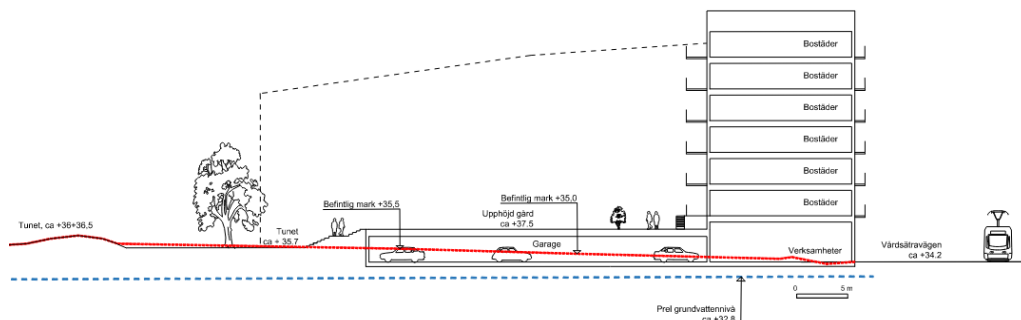
Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning av fastigheten Valsätra 69:1 har tagits fram i samband med planarbetet. Den visar att marken inom planområdet generaliserat består av följande jordtyper mot djupet:

1. Torrskorpelera till cirka 1 - 2 meters djup. Inslag av sand och grus förekommer vilket medför att den ibland kan tolkas som fyllningsmassor. Baserat på skjuvhållfasthet bedöms lagret ha medel fasthet och vara starkt överkonsoliderat.
2. Siltig sand i 3 - 5 meters djup. På vissa delar av området förekommer lera. Lagret bedöms ha mycket låg lagringstäthet. Lagret bedöms som känsligt mot vibrationer och erosion.
3. Friktionsjord på berg. Lagret är ofta tunt och har cirka 1 - 2 m tjocklek. Lagret bedöms ha fast lagringstäthet. Bergets nivå varierar inom området mellan 1 och 6 meters djup.

Förutsättningarna för grundläggning varierar alltså och viss schaktning rekommenderas för att undvika sättningar. Jorden bedöms som normal- till svårslutning och släntlutning kan ansättas till mellan 1:1,5 och 2 meters djup och över grundvattennivån. För djupare schakt och schakt under grundvattennivån bör en

särskild utredning utföras av geotekniker inför genomförandefasen och samtliga tillstånds- och/eller dispensansökningar behöver genomföras och godkännas. Grundvattennivån har uppmätts i fyra punkter mellan augusti och oktober 2024 efter att ett grundvattenrör som satts i juni 2024 indikerade hög grundvattennivå. Kompletterande mätningar bekräftar i hög utsträckning de höga nivåerna, vilket ytterligare befäster vikten av schaktning djupare än en meter över grundvattennivå, ska föregås av en tillstånds- och/eller dispensprocess.



Figur 34. Sektion genom det större kvarteret som visar befintlig mark markerad med röd linje och grundvattennivån markerad med blå streckad linje. Garaget kan ha samma golvnivå som Vårdsåtravägen.

Där berget är nära ytan rekommenderas att huset grundläggs på frischaktat berg med packad fyllning. Där det är djupare och lösare rekommenderas att grundläggningen utförs med pålar. Vid övergången mellan de olika områdena rekommenderas utskiftning av de lösare jordmassorna ned till fastare och ersätts med packad fyllning.

Utifrån undersökning och jämförelse som utförts innehöll marken låga halter av samtliga föroreningsämnen.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och

Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

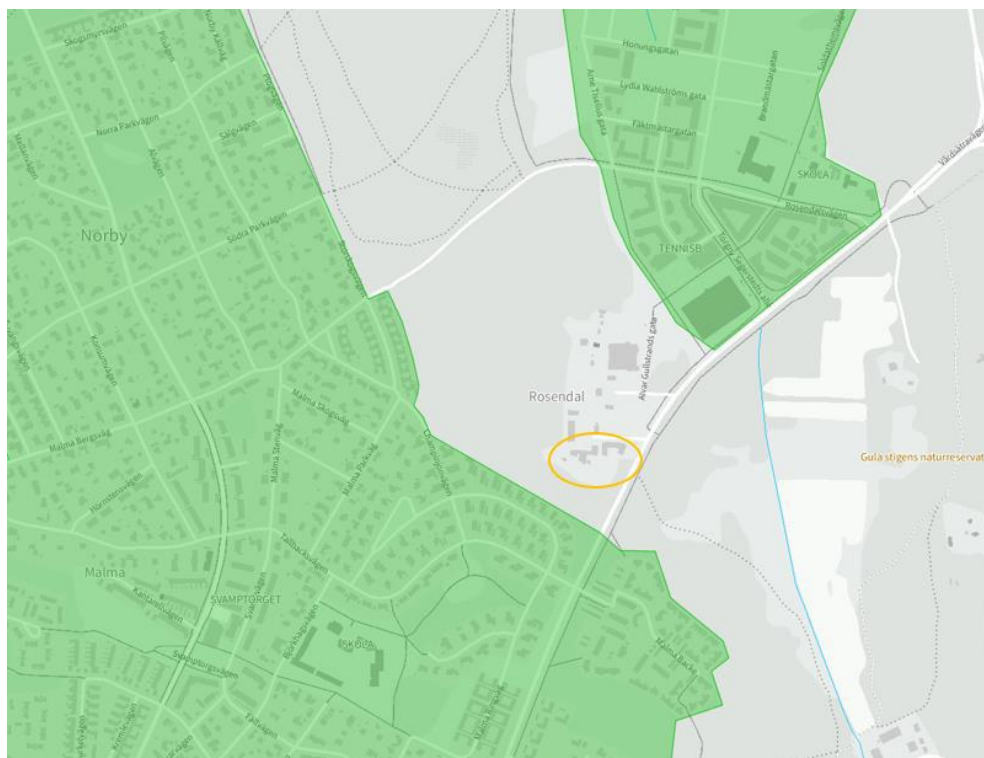
Fastigheten ligger inom Bäcklösdikets avrinningsområde. Inget dagvatten avleds idag i ledningar på fastigheten. Dagvatten avrinner ytligt på fastigheten, mot omgivande diken. Vattnet leds vidare under Valsätravägen mot Bäcklösdiket. Längs med fastighetens södra gräns finns ett dike som leder naturmarksflöden från skogsområdet längsmed fastighetens gräns. Även delar av utredningsområdets södra delar avvattnas mot detta dike. I det dike som löper norr om fastighetens infartsväg finns inget synligt utlopp, varför infiltration antas ske här. Vid stora regn antas vatten rinna norrut, över på fastigheten Valsätra 69:4.



Figur 35 Bilden visar befintlig avrinning. Blå pilar visar befintliga rinnvägar för ytvatten. Källa: Ramböll AB.

I utredningen förutsätts att det dike som idag hindrar att naturmarksvatten rinner in på fastigheten kommer att finnas kvar och underhållas så att dess funktion att leda vatten runt planområdet, bibehålls även i framtiden.

Verksamhetsområde för dagvatten omfattar övriga delar av Rosendal och området Malma/Norby. VA-huvudmannen har meddelat att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten efter beslut i Kommunfullmäktige.



Figur 36 Bilden visar verksamhetsområdet för dagvatten i grön färg och Valsätra 69:1 markerad med gul ring. Källa: Ramböll AB.

För att planområdet ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Notera att åtgärderna är generella förslag som kan behöva anpassas i bygglovsskedet.

Anläggningarna antas generellt behöva göras täta då den uppmätta grundvattennivån är hög. Grundvattenmätningar har gjorts i fyra punkter under perioden augusti till oktober 2024 (Geogrand, 2024-10-22).

Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen.

Dagvatten på kvartersmark föreslås av White hanteras i regnbäddar på gårdar. Angivet är också att 30 procent av takyta bör bestå av gröna tak. Den typ av grönt tak som föreslås är sedumtak enligt Veg Tech:s standarduppbyggnad. Bygghöjden uppges ligga på 40 - 109,5 millimeter (Veg Tech, 2022). Antagen tjocklek för beräkningar är 40 millimeter för att inte överskatta fördröjningen i gröna tak.



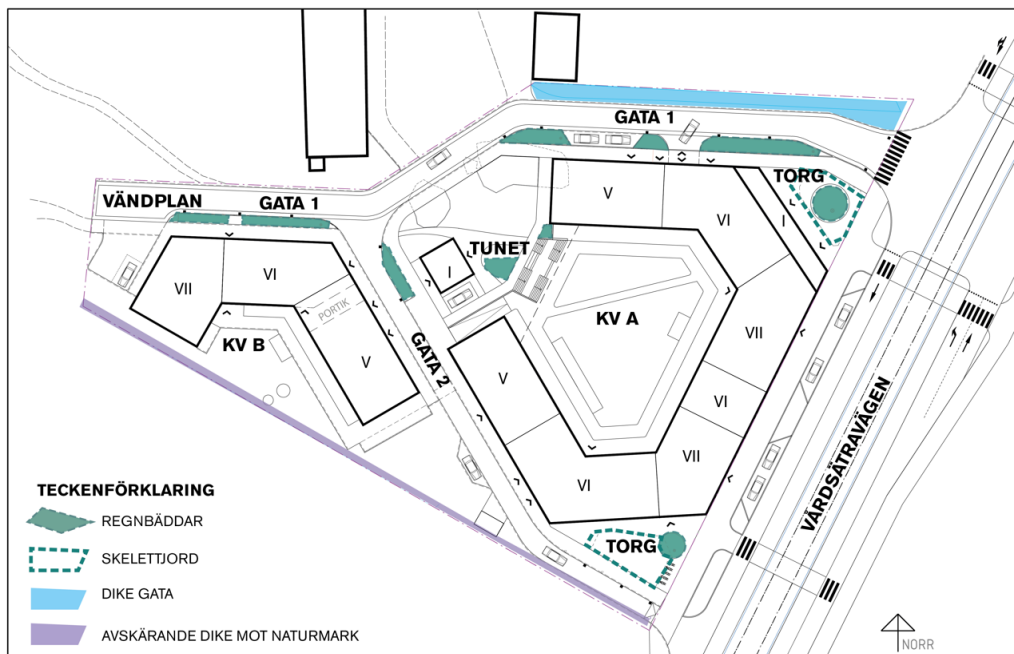
Figur 37 Bilden visar delavrinningsområden inom utredningsområdet. Avrinningsområdena följer inte uppdelningen mellan allmän platsmark och kvartersmark fullt ut. Källa: Ramböll AB.

Föreslagen dagvattenhantering allmän platsmark

Dubbelriktad gata: Västra delen avrinner mot regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning, se bild ovan. Området längsmed gatans norra kant, liksom del av dess östra del avrinner mot det befintliga diket. Övriga delar avrinner mot planerade regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning längs gatans sydöstra kant. Det befintliga diket längs den gatan har idag inget synligt utlopp. Infiltration antas därför vara möjlig i denna del av planområdet.

Enkelriktad gata och E-område: Den norra delen av gatan avvattnas mot regnbädd med 20 centimeters nedsänkning. Resterande del samt E-området avvattnas mot skelettjord under det sydöstra torget.

Torgytorna avvattnas mot regnbäddar i torgens mitt.



Figur 38 Bilden visar föreslagen dagvattenhantering för allmän platsmark. Källa: White arkitekter AB.

Föreslagen dagvattenhantering kvartersmark

Grönt tak på 30 procent av takytan minskar fördröjningsbehovet i marknivå. Huvudlösningen är regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning. Arealen för dessa ytor har uppskattats i dagvattenutredningen.

Vissa hårdgjorda ytor inom kvartersmark – parkeringsplatser, prickmark och del av trottoar – leds på grund av marklutningen mot allmän platsmark. Den sammanlagda fördröjningsvolymen från dessa ytor uppgår sammanlagt till knappt 2 kubikmeter.

Det avskärande diket behöver finnas kvar och underhållas för att förhindra att naturmarksvatten från skogsområdet söder om plangränsen rinner in på fastigheten.

Takytan längsmed den enkelriktade gatan, samt övrig hårdgjord yta som avrinner mot den, bedöms kunna ledas till ett underjordiskt magasin beläget under gångyta vid tunet. Se bild nedan.



Figur 39 Bilden visar föreslagna dagvattenanläggningar inom utredningsområdet. Källa: Ramböll AB.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område

med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

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

Planområdet återfinns inom ett område som bedöms ha måttlig känslighet, vilket innebär följande gällande vattenhantering:

- Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i tex växtbäddar innan det tillåts infiltrera.
- Pumpstationer för spillvatten ska utformas så att bräddningar inte medför infiltration av avloppsvatten i område med hög eller extrem känslighet.
- Mark som används regelbundet för snöupplag ska provats efter varje säsong så att ansamling av föroreningar kan kontrolleras och åtgärdas (Geosigma, 2018).

Då grundvattennivåerna inom planområdet är höga, kommer dock de föreslagna täta dagvattenlösningarna att behövas.

Föreslagna åtgärder

Föroreningsberäkningar har genomförts i ett webbaserat verktyg för schablonberäkningar av föroreningstransport och dimensionering av dagvattenanläggningar. Modellen innehåller processer för avrinning, flödestransport, föroreningstransport, recipienter, rening och flödesutjämning. Resultatet visar på en minskning av flertalet ämnen jämfört med idag, gällande belastning från området efter rening. En ökning kan ses för klorid (Cl), vilket bör kunna knytas till antagen halkbekämpning på en större yta eller väg i området. Halten kan påverkas genom val av metod för halkbekämpning. I modelleringen har ytan för trottoar som ingår i allmän platsmark klumpats ihop med körbaneytan varför belastningsökningen kan antas vara lägre än vad modelleringen visar. För den allmänna platsmarken anger modellen att osäkerheten i beräkningen av föroreningsreduktion av Cl för den yta som renas i växtbäddar är 66 procent, den yta som renas i skelettjordar 96 procent och den yta som renas i dike 81 procent. Den sammanslagna osäkerheten i kg/år uppgår till ca +/- 16 kilo Cl för den allmänna platsmarken. Modellresultatet indikerar ingen ökning av föroreningskoncentrationer efter exploatering och rening, jämfört dagens koncentrationer. För majoriteten undersökta ämnen ses en minskning av halterna undantaget PBDE (47, 99, 209), TBT och Cl som är oförändrade.

På grund av att kunskapsläget om typiska halter av PFOS i dagvatten är bristfällig har föroreningstransport av föroreningen inte simulerats. Om förorenad mark- och/eller grundvatten finns i området riskerar det endast att läcka in i dagvattenanläggningens dike som är den enda delen som föreslås utan tätskikt. Det finns inga indikationer på att marken i det aktuella området skulle vara förorenad av PFAS-ämnen.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

Närmast liggande identifierade ytvatten är Bäcklösadiket. Detta ligger nedströms utredningsområdet och så långt bort att det inte antas utgöra risk för översvämning av planområdet. Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i angränsande vattendrag. Förutsatt att området höjdsätts så att dagvatten vid skyfall kan avrinna mot omgivande avrinningsstråk finns ingen översvämningsrisk, se mer under rubriken *Föreslagen dagvattenhantering*.

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

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Utifrån skyfallskarteringen från Uppsala vatten och avfall AB framgår att det finns lågpunkter inom planområdet. För att bedöma hur mycket vatten som rymts i lågpunkterna har en kompletterande lågpunktskartering gjorts. Mätningen visade att

den sammantagna volymen som ryms i de identifierade lågpunkter inom planområdet bedöms uppgå till cirka 40 kubikmeter.



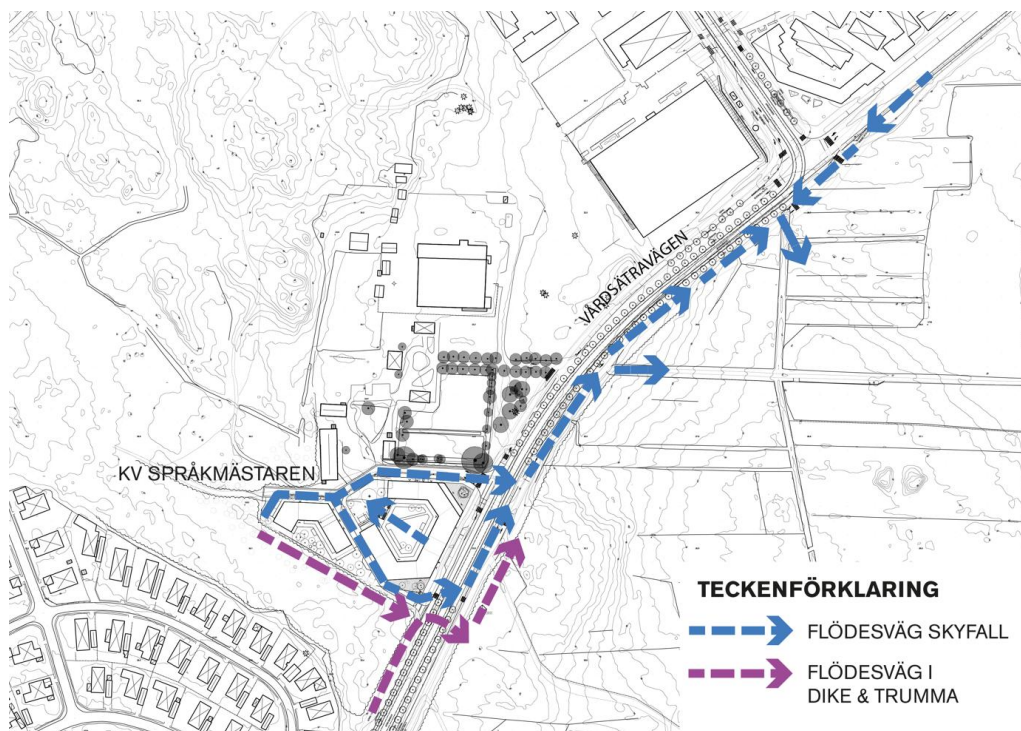
Figur 40 Lågpunktskartering i Scalgo Live. Blå ytor indikerar lågpunkter som kan fyllas med vatten. Mörkblå smala linjer är rinnvägar i befintlig terräng. Källa: Ramböll AB.

Det är viktigt att utformning och höjdsättning av planområdet sker så att dagvatten kan avrinna ytligt vid extrema regnhändelser då dagvattenssystemens kapacitet överskrids, på ett sådant sätt att inte byggnader och viktiga samhällsfunktioner skadas eller störs. För att uppnå detta bör byggnader placeras högre än angränsande ytor som exempelvis vägar och grönytor. Mark bör också luta ut från byggnader. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i entréer eller garage innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur området.



Figur 41 Bilden visar föreslagna flödesvägar för skyfall inom utredningsområdet. Källa: White arkitekter AB.

Från planområdet föreslås skyfallsvatten avledas längs planerade gator ut på Vårdsätravägen. Samordning kommer att krävas med det angränsande planprojektet Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka B. Det finns inte risk att någon bebyggelse skadas av detta skyfallsvatten.



Figur 42 Bild som visar flödesvägen för skyfallsvatten nedströms från planområdet. I Vårdsätravägen planeras för kapacitetsstark kollektivtrafik. Källa: White arkitekter AB.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet berörs framför allt av trafikbuller från Vårdsätravägen.

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det gällande regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

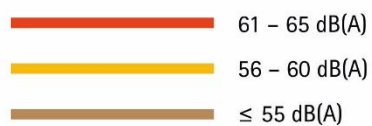
Bullerutredningen visar att för att innehålla målet högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader krävs att vägtrafiken på Vårdsätravägen minskas med 2/3. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet efterlevas. Flera av byggnaderna får lägre än 50 dB(A). Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas på gården. Detaljplanen reglerar att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att alla bostadsrum får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad i bostadslägenhet större än 35 kvadratmeter eller att minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Den dygnsekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvadratmeter.

Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde



Figur 43 Bilden visar ekvivalent ljudnivå vid fasad, med prognosår 2040. Källa: Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB.



Maximal ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

	76 – 80 dB(A)
	71 – 75 dB(A)
	≤ 70 dB(A)

Maximal ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde

	< 70 dB(A)
--	------------

Figur 44 Bilden visar maximal ljudnivå vid fasad med prognosår 2040. Källa: Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB.

Inga övriga bullerkällor har identifierats.

Vibrationer

Efter genomförandet av Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A–C kan vibrationer från passerande spårvagnar uppstå. Vibrationsnivåerna ska följa Trafikverkets riktlinjer och får därför högst uppgå till 0,4 millimeter per sekund. Detta hanteras vid genomförandet av detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik. Dock rekommenderas att man vid genomförandet av denna detaljplan väljer en

konstruktion som säkerställer att vibrationerna som mest uppgår till högst 0,3 millimeter per sekund.

Markföroreningar

Vid framtagandet av den geotekniska utredningen analyserades provtagningar från fem borrhål på fastigheten Valsätra 69:1. Laboratorieanalysen visade på låga nivåer för samtliga föroreningsämnen och visar även att alla undersökta ämnen ligger under gränsvärdena för känslig markanvändning (KM).

Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från år 2020 i Uppsala och Stockholms län. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

Den nya bebyggelsen ligger längs med ett vältrafikerat huvudstråk, Vårdsätravägen. Då gaturummet är ett öppet gaturum som saknar bebyggelse mot gata på intilliggande fastigheter bedöms luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

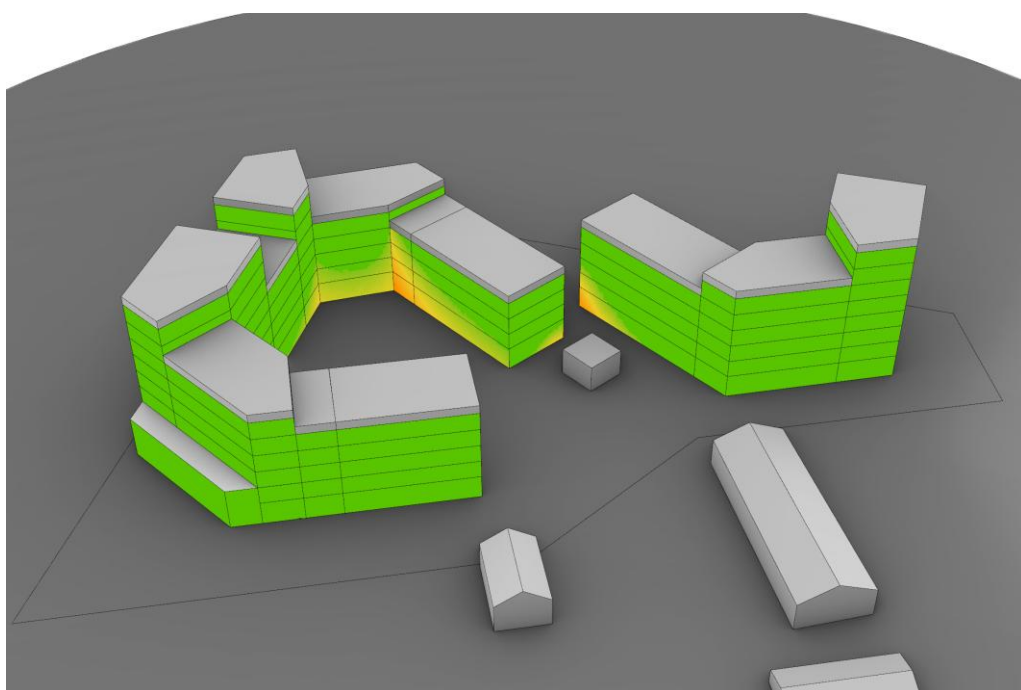
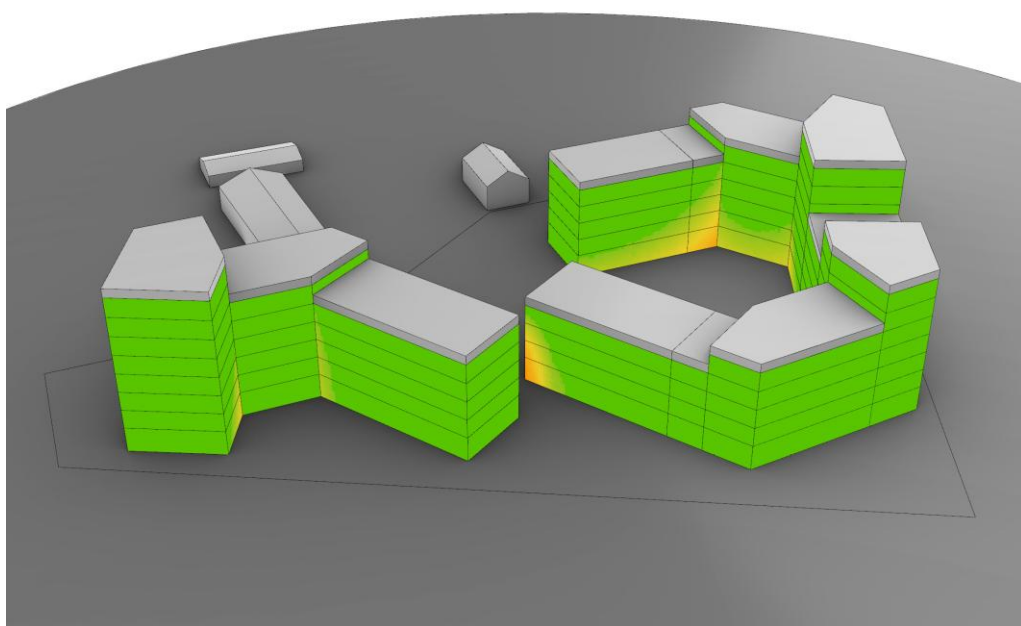
Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte försämrats i samband med ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Dags- och solljus

Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

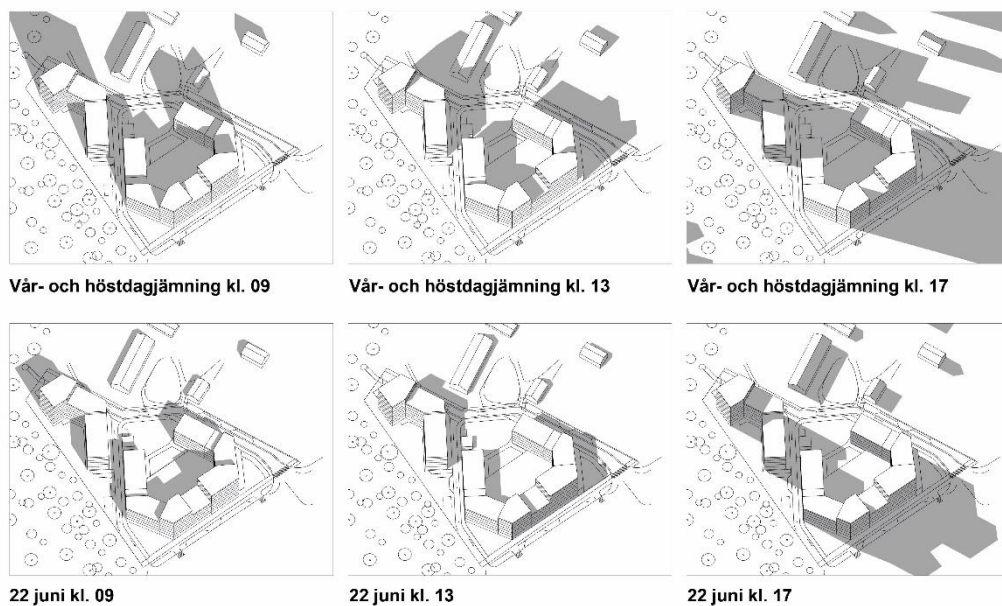
Bedömningen är att det finns möjlighet för lägenheterna i den planerade bebyggelsen att klara kraven gällande dagsljus.

De gula och orange områdena i bilderna nedan visar de mest kritiska lägena gällande dagsljus. Men även i dessa lägen finns förutsättningar att klara kraven då byggnaderna har en relativt öppen vinkel vilket gynnar dagsljusförhållandena i bostäderna.

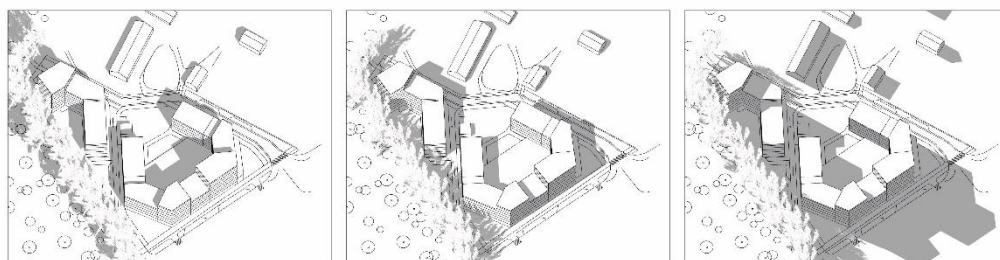


Figur 45 Bilderna visar resultatet av dagsljusstudien. Gul och orange färg indikerar kritiska punkter. Källa: White arkitekter AB.

En solljusstudie har tagits fram av White arkitekter AB. Den visar att de nya bostadsgårdarna kommer vara solbelysta under större delen av dagen. Det större kvarteret har något sämre förutsättningar då byggnaden i söder skymmer gården under delar av året. Den mindre gården kan beskuggas ytterligare av lövträd under sommarhalvåret. Se bilderna nedan. Konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.



Figur 46 Bilden visar sol- och skuggförhållanden vid olika tider på dygnet och året. Källa: White arkitekter AB.



Figur 47 Bilden visar en uppskattad skuggning av lövträden i söder på sommaren. Källa: White arkitekter AB.

Magnetfält

En nätstation möjliggörs inom planområdet. Ingen stadigvarande vistelse planeras inom stationens skyddsavstånd. Inte heller elektromagnetisk strålning från Spårvägen bedöms påverka boende inom planområdet då bostäderna ligger längre från planerad spårmitte än angivet skyddsavstånd.

Brand

För att brandförsvaret ska kunna säkerställa en alternativ utrymningsväg finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden ha viss tillgänglighet och utformning. Det innebär till exempel att det alltid och över tid ska finnas plats avsedd för räddningstjänstens behov. Det kan vara antingen genom uppställningsplatser för stegfordon eller att byggnader uppförs med brandsäkra TR1- eller TR2-trapphus. I detaljplanen möjliggörs bägge alternativ genom att tillräckliga ytor för uppställningsplatser och trapphus reserverats. Uppställningsplatser för stegfordon är inte möjligt att ordna på Vårdsätravägen. Mot Vårdsätravägen behöver brandutrymning ske med brandsäkra TR1- eller TR2-

trapphus. I det fall sprinklersystem behövs, ska tillräckliga ytor finnas för reservoarer. Släckvatten tas om hand i täta dagvattensystem. Detta regleras inte i detaljplan.

Grundkravet för bostäder är att det ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. I flerbostadshus upp till åtta våningar är oftast trapphuset en väg och den andra via balkong eller fönster med stegutrustning från räddningstjänsten. Utryckningsfordon når fram till samtliga hus i kvarteret. Räddningstjänstens bärbara stege kan användas från gården om det vertikala avståndet mellan mark och fönsters underkant inte överstiger 11,0 m, vilket motsvarar 4 våningar. Vid 5 våningar och högre säkerställs utrymning antingen genom att lägenheterna är genomgående dvs har minst ett fönster mot gata alternativt genom att trapphus utförs som egen brandcell Tr2.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Uppsala vatten och avfall AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att besluta inkludera planområdet i verksamhetsområdet, varvid spillvatten kommer att ledas till Kungsängsverket. Ledningar förläggs inom allmän plats. Därför bedöms inga områden för underjordiska allmänna anläggningar behöva regleras i plankartan.

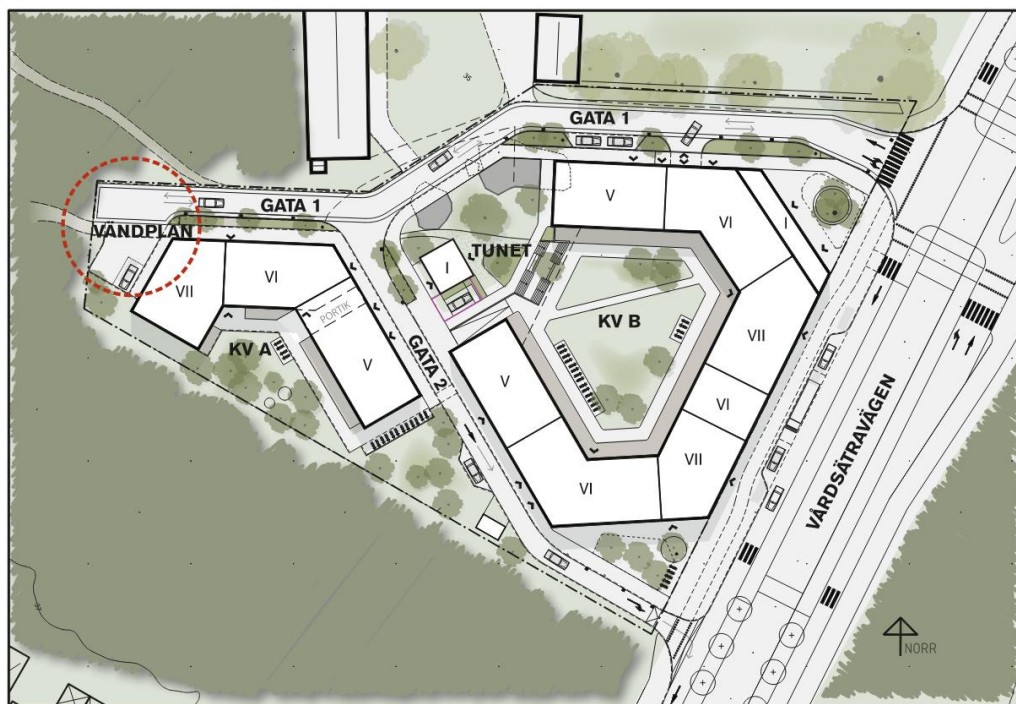
Dagvattenledningar

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten. Uppsala vatten och avfall AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att besluta inkludera planområdet i verksamhetsområdet. Ledningar förläggs inom allmän plats. Därför bedöms inga områden för underjordiska allmänna anläggningar behöva regleras i plankartan.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl bör vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Avfallshämtning för de nya flerbostadshusen föreslås längs med de nya lokalgatorna. Inga vändningar är nödvändiga, men det är ändå möjligt att vända större fordon, exempelvis sopbilar, som önskar lämna området med vänstersväng. Eventuell vändning av fordon innebär backrörelse ut mot skogen, i den del där konflikt med annat fordon och oskyddade trafikanter är minst sannolik. Se bild nedan.



Figur 48 Bilden visar läget för vändplats för större fordon, som sopbilar, markerat med röd ring. Källa: White arkitekter AB.

El

Planområdet försörjs med el via Vattenfalls nät. En ny nätstation behövs för att möta boendes behov och föreslås förläggas i planområdets sydöstra del. Stationen planläggs för tekniskt ändamål.

Värme

Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet, men andra lösningar är också möjliga. Detta regleras inte i detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Bestämmelsen GATA är allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med denna bestämmelse är att säkra utrymme för gång- och cykeltrafik längs Vårdsätravägen och angränsning till planerade bottenvåningslokaler. Användningen är även flexibel för eventuella framtida förändringar av Vårdsätravägen. Vidare är syftet att möjliggöra för lokalgatorna inom övriga planområdet.
TORG	<i>Torg</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för mötesplatser i anslutning till lokaler med verksamhet i bottenvåningen.
NATUR	<i>Natur</i> Syftet med bestämmelsen är att säkra ett viktigt grönområdes fortsatta användning genom planläggning.

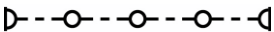
Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder. Markanvändningen Bostäder avser typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder, seniorbostäder men även gruppboende och särskilt boende för äldre. Även bostadskomplement ingår i användningen.

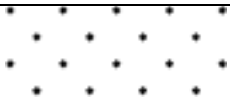
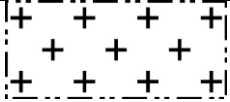
Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

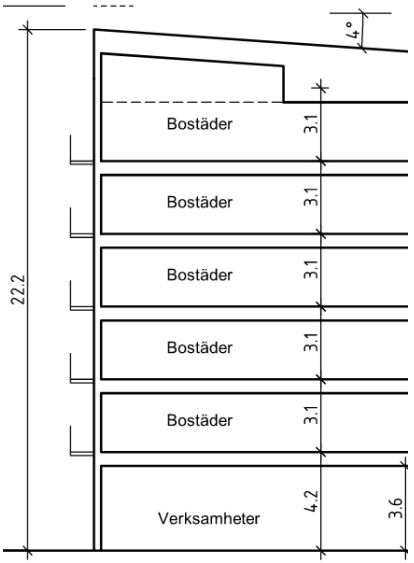
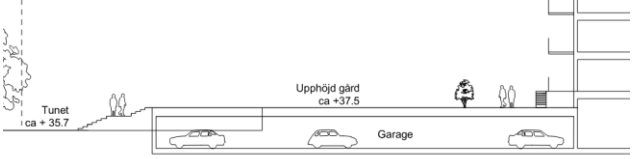
C	<i>Centrum</i> Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.
E	<i>Teknisk anläggning</i> En transformatorstation/nätstation möjliggörs i syfte att förse och ta emot ström till och från planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

	<i>Utfartsförbud</i> Syftet med bestämmelsen är att det inte ska vara möjligt att anordna fler utfarter för biltrafik mot Vårdsätravägen.
---	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förres med byggnad</i> Bestämmelsen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till gatan och säkerställer förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Förgårdsmarken kan utnyttjas för cykelparkering eller andra entréfunktioner, utan att ianspråkta utrymme på allmän plats. Prickad mark används även för att säkerställa att tillräckliga ytor för dagvattenhantering finns samt att parkering för rörelsehindrade ryms inom kvartersmarken. En kvartersgata är också planlagd med prickmark.
	<i>Marken får endast förres med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader, såsom en gemensam paviljong för de boende, uteplatser och liknande. Bestämmelsen används även för att reglera att tillräckliga ytor för dagvattenhantering finns.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h ₁	<i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter</i> Syftet mednockhöjden är att möjliggöra för högst sju våningar med träkonstruktion samt tillräcklig våningshöjd i lokaler för verksamheter. Höjderna är beräknade för en våningshöjd för bostadsvåningar om 3,1 meter., och en våningshöjd för lokaler på 4,2 meter. 
h ₂	<i>Högstanoackhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Syftet mednockhöjden är att reglera att garaget som uppförs i det större kvarterets mitt inte blir för högt. Höjden tillåter ett garage som inte grävs ner mer än nödvändigt. 
S ₁	<i>Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bottenvåningen som vetter mot stadsstråk och platser där många människor rör sig används för centrumverksamhet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S ₂	<i>För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida</i> Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mer bullerutsatta delarna i kvarteret.
O ₁	<i>Största takvinkel är angivet värde i grader</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utformning anpassad dels för takkomplement i form av terrasser och solceller, dels sluttande skala ner mot lägre, befintlig bebyggelse i norr.
e ₁	<i>Största sammanlagda bruttoarea är 5300,0 kvadratmeter. Gäller inom sekundär (sammanfallande) egenskapsgräns.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa exploateringen av kvarteret men samtidigt möjliggöra för en viss del flexibilitet i byggnadernas utformning. Eftersom nockhöjderna är anpassade för träbjälklag behöver bruttoarean begränsas i syfte att begränsa antal våningar och bostäder.
e ₂	<i>Största sammanlagda bruttoarea är 12400,0 kvadratmeter. Gäller inom sekundär (sammanfallande) egenskapsgräns.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa exploateringen av kvarteret men samtidigt möjliggöra för en viss del flexibilitet i byggnadernas utformning. Eftersom nockhöjderna är anpassade för träbjälklag behöver bruttoarean begränsas i syfte att begränsa antal våningar och bostäder. Garaget under gårdsbjälklaget i kvarters mitt omfattas inte av regleringen med bruttoarea.
e ₃	<i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 kvadratmeter</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna.
f ₁	<i>Balkonger mot allmän plats ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 0,9 meter från fasadliv över förgårdsmark</i>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter ovan mark.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till balkonger behandlas som en del av byggnadens gestaltning och helhet. Mot Vårdsätravägen är det extra viktigt att balkonger inte blir för stora och dominerande i stadsmiljön.
f ₂	<i>Balkonger mot allmän plats eller kvartersgata ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv över kvartersgata, förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter ovan mark.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till balkonger behandlas som en del av byggnadens gestaltning och helhet. Mot omgivande gator är det viktigt att balkonger inte blir för stora och dominerande i stadsmiljön. 1,6 meter är en storlek som gör att balkongen blir möblerbar och kan göras tillgänglighetsanpassad.
f ₃	<i>Balkonger mot bostadsgård ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,6 meter från egenskapsgräns. Balkonger i markplan mot bostadsgård ska anläggas som uteplatser.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till balkonger behandlas som en del av byggnadens gestaltning och helhet. Mot omgivande gator är det viktigt att balkonger inte blir för stora och dominerande i stadsmiljön. 1,6 meter är en storlek som gör att balkongen blir möblerbar och kan göras tillgänglighetsanpassad. Mot gårdar är det viktigt att balkonger som är nära marken anläggs som uteplatser och inte svävar någon decimeter ovanför marken.
f ₄	<i>Inglasning av balkonger får göras utöver angiven bruttoarea</i> Syftet med bestämmelsen är att förenkla vid framtida bygglovsgivning eftersom bygglov för inglasning ofta söks när byggnaden redan är uppförd. Lämplighetsbedömningen avgörs i bygglov.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₅	<i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård</i> Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén/trapphuset.
f ₆	<i>Bottenvåningens fasad ska vara minst 3,6 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats och kvartersgata. Entréer ska ansluta mot allmän plats och kvartersgata utan nivåskillnad.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bottenvåningen som vetter mot stadsstråk och platser där många människor rör sig har en öppen karaktär och kan användas för bland annat gemensamma bostadsfunktioner och centrumverksamhet.
f ₇	<i>Fläktrum samt övriga komplement på tak får finnas på högst 30 % av takytan, med minst 2,5 meters indrag från fasad</i> Bestämmelsens motiv är att begränsa utbredningen av tekniska anläggningar på byggnadernas tak.
f ₈	<i>Komplementbyggnad och andra byggnadsverk än byggnader får sticka upp över nockhöjden. högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter ovan terrassbjälklaget.</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre komplementbyggnader på de olika bostadsgårdarna.
f ₉	<i>Gemensam bostadsgård ska anordnas på terrassbjälklag över garage och utformas med växtlighet och vistelseytor och får inte användas för parkering och körytor.</i> Bestämmelsens motiv är att ge boende tillgång till upphöjd bostadsgård med lekytor och växtlighet på

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	terrassbjälklaget över det garage som föreslås i del av bottenvåning. Under gården är det inte möjligt att inreda bostadslägenheter.
f ₁₀	<i>Gården ska till största del ansluta mot allmän plats utan nivåskillnad.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till att gårdsmiljön i det större kvarteret trappas ner från bjälklaget över garaget ner till gatorna på allmän plats. Nedtrappningen sker lämpligen med någon form av trappor, ramp eller terrassering. Ut mot omgivande gator finns stenhällar som inte behöver tas bort utan kan utgöra en del av gårdsmiljön.
n ₁	<i>Marken ska vara genomsläpplig och är avsedd för plantering och dagvattenhantering</i> Syftet med bestämmelsen är att markytan ska vara genomsläpplig för att kunna hantera dagvatten från kvartersmarken.
n ₂	<i>Marken eller terrassbjälklaget är avsedda för utevistelse, lek och plantering</i> Bestämmelsen syftar till att bostadsgårdarna ska utformas för de boendes möjlighet till bostadsnära utevistelse.
n ₃	<i>Jordmån för växtlighet ska vara minst 0,5 meter. Jordmånen får sticka upp över nockhöjden.</i> Bestämmelsen säkerställer ett jorddjup på minst 0,5 meter för att möjliggöra plantering på gård ovan parkeringsgarage.
n ₄	<i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och ska utformas för passage mellan gård och terrassbjälklag.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till att nivåskillnaden mellan den upphöjda gården över garaget och gårdsmiljön på marken gestaltas som en övergång som är en del av gårdsmiljön. Det ska vara möjligt för de boende att röra sig mellan de olika nivåerna, till exempel med en bred och väl gestaltad trappa. Det är viktigt att det även finns ett tillgängliga sätt att ta sig mellan nivåerna med till exempel en ramp.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n ₅	<i>Marken ska utformas som en sammanhängande yta för vistelse och ansluta till allmän plats utan nivåskillnad</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera platsbildningen söder om det stora kvarteret så att det blir en yta med karaktär av ett torg.
u ₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet med bestämmelsen är att se till att ledningar kan dras från Vårdsätravägen till E-området som är till för tekniska anläggning.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

Fastigheten Valsätra 69:1 ägs av Fresh Air Fastighets AB och fastigheten Kåbo 1:18 ägs av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

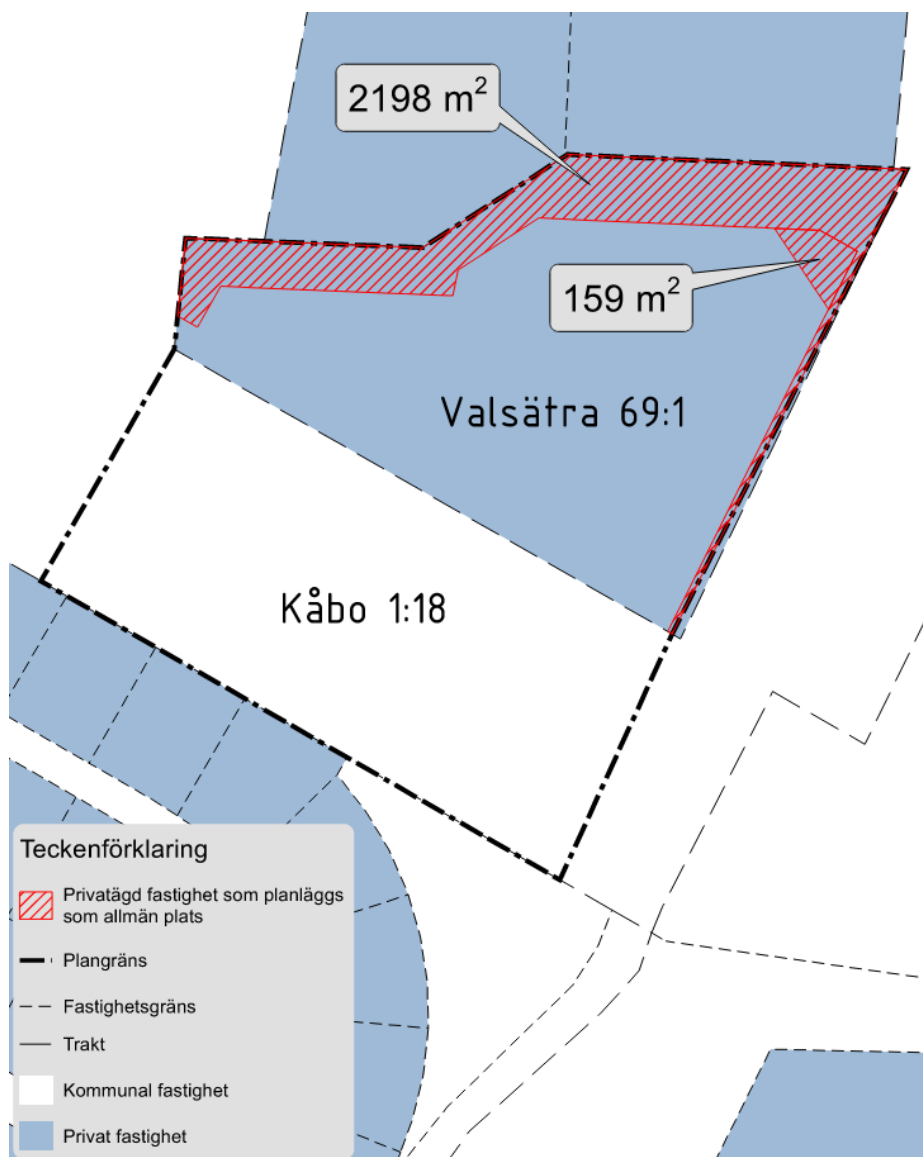
Ett officiälservitut, akt 0380–94/44.1 med ändamålet väg belastar fastigheten Valsätra 69:1 till förmån för Valsätra 69:5. Vägområdet som är belastat av servitutet kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft vara utlagd som gata, allmän plats. Servitutet fyller därför inget syfte och berörda fastighetsägare kan ansöka om upphävande hos den kommunala Lantmäterimyndigheten.

En del av planområdet planläggs som u-område, det vill säga markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med det området är att se till att ledningar kan dras från Vårdsätravägen till E-området som är till för tekniska anläggning. Servitut kan behöva uppsättas på den ytan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet. Området som i denna plan är utpekad som gata ska genom

fastighetsreglering överförs till en kommunal fastighet. För att möjliggöra en breddning av Vårdsätravägen ska del av fastigheten Valsätra 69:1 övergå till Kåbo 1:18.



Figur 49 Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Den del som planläggs som naturmark inom planområdet ägs av Uppsala kommun. För att säkerställa att området skyddas under byggskedet och inte påverkas av tillfälliga etableringsytor, anläggningsytor, körvägar eller liknande kommer Uppsala kommun inte att tillåta att området eller delar av området nyttjas för sådana ändamål.

Under byggtiden behövs ett byggstängsel mot naturmarken så att naturen inte riskerar att skadas.

Den allé med askar som står nära gränsen till planområdet är en skyddad biotop. Anläggningsarbeten som riskerar att skada träden på något sätt behöver föregås av en dispensansökan till länsstyrelsen, och de skyddsåtgärder som listas i dispensbeslutet blir krav vid upphandling av genomförande av allmän plats.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution
- IP Only AB
- Primlight AB

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

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

Dagvattenhantering

Dagvattenåtgärder planeras inom planområdet på kvartersmark innan det kopplas vidare ut på det allmänna dagvattennätet. Med föreslagen dagvattenhantering inom området uppnås erforderlig fördröjningsvolym. Föroreningsbelastningen till recipienten förväntas att minska jämfört med idag. Planen bedöms varken försämra eller förbättra möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Se vidare under avsnittet om dagvatten.

Exploatören ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningarna inom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

För att säkerställa att dagvatten inom området omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym säkerställs och en reningseffekt bibehålls. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ett ökat föroreningsbidrag till recipienten.

Detaljerad beskrivning av hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske för att planen inte ska strida mot miljö kvalitetsnormerna finns under avsnittet *Vattenmiljö*.

Dokumentation och kontroll

Den del av planområdet som planläggs som natur ägs av Uppsala kommun. För att säkerställa att området skyddas under byggskedet kommer Uppsala kommun inte att tillåta att området eller delar av området nyttjas för tillfälliga etableringsytor, anläggningsytor, körvägar eller liknande.

Följande skydds- och försiktighetsåtgärder kommer göras i samband med genomförandet av planen:

- Inventering av lämpliga substrat för cinnoberbagge maximalt ett år före avverkning och annat arbete påbörjas i planområdet.
- Under byggtiden behöver delen som planläggs som natur, inkluderat förekommande trädsskyddszon, hägnas in med byggstängsel som under byggskedet inte får flyttas eller brytas.
- Träd, av trädslagen asp, sälg och alm med en diameter större än 15 cm i brösthöjd, som ska tas ner och flyttas ska läggas upp som död ved i den delen som är planlagd som naturmark. Flytten görs på ett sätt så att barken inte skadas och så långa stammar som möjligt kan bibehållas.
- Vid en planerad flytt av ett dött träd behöver trädet inventeras och kontrolleras så att det inte är hemvist för cinnoberbaggar och/eller larver.
- Avverkning och flytt av träd ska inte göras under perioden den 15 april – den 31 maj då det under den tidsperioden finns störst risk att skada eller döda eventuellt förekommande vuxna cinnoberbaggar som ska para sig, lägga ägg eller sprida sig till något annat område.

Angående fladdermöss så behöver det vidtas skyddsåtgärder även för dem

- Ljusplanering för projektet i enlighet med förslag i artskyddsutredning, i syfte att minimera påverkan på i huvudsak arten brunlångöra i SFVs lada (L2) i direkt anslutning till planområdet, krävs för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas.
- När ladan (L1) på fastigheten Valsätra 69:1 ska rivas, ska det göras utanför fladdermössens vakenperiod (slutet av okt-slutet av mars). Direkt inför rivningen ska ladan besiktas okulärt invändigt på nytt för att säkerställa att inga övervintrande fladdermöss är där trots allt vid tiden för rivning. Detta ska göras för att säkerställa att inte heller enstaka individer av fladdermöss riskeras att störas eller dödas.
- Innan störande arbeten, såsom buller och vibrationer, genomförs bör SFVs lada (L2) besiktas så att inga kolonier förekommer i ladan. Hittas kolonier av fladdermöss ska störande arbeten förläggas till perioden då fladdermössen har lämnat koloniplatserna men ännu inte gått i dvala på sina övervintringsplatser, dvs ungefär mitten av aug-slutet av september. Att kolonierna har upplösts behöver kunna bekräftas genom besiktning innan arbetena påbörjas, då kolonitiden kan variera något från år till år.
- Störande arbeten under fladdermössens övervintringsperiod kan göras om SFV:s lada (L2) eller Allén med askträd som uppvisar håligheter och lös bark, besiktas innan och inga övervintrande fladdermöss hittas vid tiden inför arbetena.

- Störande och omfattande byggbelysning nattetid kan påverka fladdermössens födosök och reproduktionsframgång. Byggljus ska därför riktas träffsäkert mot punkter av intresse och därigenom minimera spridning av ljus så långt det är möjligt. Byggljus ska därtill försees med närvarostyrning nattetid för att begränsa tiden för belysningen är påslagen. Under de ljusaste sommarmånaderna i och kring juni bör byggbelysning helt kunna undvikas.
- Fladdermusholkar (fem stycken) av olika sorter ska sättas upp i den del av planområdet som utgör naturmark inom fastigheten Kåbo 1:18.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Finansieringen av utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar (VA-anläggningar) som förläggs inom planområdet sker genom uttag av anläggnings- och bruksavgifter enligt gällande VA-taxa. Exploatören erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark.

Ledningar

Kostnader för eventuell flytt av ledningar inom planområdet regleras i huvudsak i separata avtal mellan exploatör och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar, elnätsstation och tillhörande anläggningar. Kostnaden för flytt/uppförande av elnätsstation bekostas av exploatören.

Planavtal

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Ingen ersättning utgår för mark som övergår till allmän plats. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av Plan-och byggnadsnämnden under det andra kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Fjärde kvartalet 2023
Granskning	Fjärde kvartalet 2025
Antagande	Andra kvartalet 2026

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartermark.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området och ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut i kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

På grund av relativt hög nivå på grundvattenytan vid mättillfällena kan tillstånd och/eller dispens behöva sökas om schaktningsdjup är närmare än en meter över grundvattenytan.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §

En undersökning daterad 2023-05-16 har upprättats. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Planens genomförande bedöms leda till att andelen hårdgjord yta inom fastigheten Valsätra 69:1 ökar. Intensiv markanvändning riskerar att påverka yt- och grundvatten samt slutrecipenter för dagvatten negativt. Detta ska förhindras genom skyddsåtgärder samt god och tillräcklig dagvattenhantering. Samtidigt förutsätter en hållbar stadsutveckling effektiv markanvändning. De positiva effekterna är kopplade till mark- och resurshushållning och bedöms öka utifrån planens geografiska läge vid utpekad stadsstråk samt vid hållplatsläge för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Genom att möjliggöra och underlätta för ett genomförande som följer kommunens klimatfärdplan, kan planen medverka till att bebyggelsen och tillkommande anläggning blir klimatneutral.

Genom att säkerställa att dagvatten och andra potentiella miljö- och hälsofaror hanteras i planarbetets utredningar och genom planbestämmelser väntas planens genomförande inte leda till betydande miljöpåverkan.

Genom att säkerställa grönstråkets bevarande med planläggning av del av fastigheten Kåbo 1:18 bedöms inga negativa effekter på ekologiska samband eller rekreation uppstå.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Konsekvenser för hälsa och säkerhet**Buller**

Bullerutredningen visar tillsammans med mobilitets- och parkeringsutredningen att genomförandet av planen inte leder till någon större ökning av trafikbuller.

Risk

Planens genomförande bedöms inte öka risker för människors hälsa.

Luft

Planen väntas inte bidra till försämringar av luftkvaliteten.

Sol och dagsljus

Planen väntas inte bidra till minskning av tillgång till dagsljus eller sol för boende i befintlig omkringliggande bebyggelse. Vid vissa tider under vissa delar av året kan föreslagen bebyggelse skugga två av ekonomibyggnaderna närmast planområdets norra gräns. Detta bedöms dock inte räknas till olägenhet för människors hälsa.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet. Genomförandet av planen väntas inte påverka detta förhållande.

Sociala konsekvenser**Trygghet, tillgänglighet och jämställdhet**

Planen bedöms få positiva konsekvenser för tryggheten och tillgängligheten jämfört med nollalternativet. Valsätra 69:1 är idag en barriär mellan Vårdsätravägen och det stråk i väster som går genom Stadsskogens utlöpare. Med flera personer, boende, besökande och arbetande, som rör sig under fler av dygnets timmar ökar även tryggheten. Detta gör att alla har samma tillgång till området, oberoende av kön, ålder och funktionsgrad.

Barnperspektiv

Även för barn bedöms planens konsekvenser bli positiva jämfört med idag, av samma skäl som för vuxna. En barnkonsekvensanalys har tagits fram, som beskriver detta vidare.

Mötesplatser och stadsliv

Planen bedöms få positiva konsekvenser för närområdets stadsliv. Hållplatsläget för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken möjliggör för näringsliv att etablera kontor och service i kvarteret, som därmed har förutsättningar att bli en ny mötesplats i området. Även kvarterets funktion som möjlig entré till Stadsskogens utlöpare kan bli en positiv konsekvens.

Detaljplanen har ingen större inverkan på tillgången till platser för samspel, lek och lärande. Nya sociala ytor för de boende tillförs, till exempel i form av bostadsgårdarna och den gemensamma grönytan Tunet, som blir en samlande mötesplats för de boende i de två tillkommande bostadsvolymerna.

Folkhälsa

Planen underlättar för ett klimatneutralt kvarter med blandade funktioner i ett läge med goda cykelförbindelser och i kollektivtrafik i närheten. Att fler får möjlighet att bo på detta sätt kan ge vinster även för folkhälsan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Varken buller eller luft bedöms försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Av de miljöproblem i den mottagande ytvattenrecipienten Fyrisån Ekoln-Sävjaån, som kan knytas till vanligt förekommande ämnen i dagvatten nämns övergödning och miljögifter i påverkansbedömningen. För fosfor, som är det ämne som använts för att bedöma näringsämnesstatus i recipienten, visar modelleringen på ca 50 procent minskning av belastning efter rening i föreslagna anläggningar, jämfört med dagens belastning. För antracen, bens(a)pyren, PAH16 och undersökta metaller visas som lägst en minskning på 17 procent (kvicksilver). Klorid har inte omnämnts som ett problem för Fyrisån Ekoln-Sävjaån. Utifrån detta bedöms att planen, med rening av dagvatten i föreslagna eller likvärdiga anläggningar, inte äventyrar ytvattenrecipientens

möjligheter att uppnå satta miljö kvalitetsnormer och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. I den del av fastigheten Kåbo 1:18 som ingår i planen finns skyddsvärda träd och biotoper. Området planläggs som natur för att säkerställa att detta område inte påverkas negativt. Vidare gränsar fastigheten Valsätra 69:1 mot en allé av rödlistade, grova askar, vars kronor och rotsystem sträcker sig över fastighetsgränsen. Planen reglerar bland annat hushöjd och avstånd till trädraden för anläggningar som kan påverka rotsystemen. På samma grannfastighet finns Rosendals gård, som är ett kulturreservat. Planen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt i större utsträckning och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Den del av Kåbo 1:18 som ingår i planområdet berör miljöbalkens kapitel 8. Den planläggs som natur i syfte att freda den biologiska mångfalden och skyddade arter och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Fresh Air Fastighet AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White Arkitekter AB AB, Ramböll AB, Geogrund AB och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Amanda Docherty och Björn Sjulgård. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör

Marcus Kollberg, mark- och exploateringsingenjör

Malin Sundkvist, bygglovshandläggare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2023-12-14 |
| • granskning | 2025-12-11 |