

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2024-003270

Handläggare:

Eleonore Albenius, Kajsa Reslegård

Planbeskrivning

Detaljplan för Gottsunda stadsstråk

etapp 3

Utökat förfarande



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.sewww.upsala.se

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	6
Granskningshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Planprogram	9
Detaljplaner	10
Andra kommunala beslut	10
Projektdirektiv	11
Markanvisning	11
Planens innehåll	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag	12
Planområdet	13
Stadsbyggnadsvision	16
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	16
Park och natur	22
Trafik och tillgänglighet	27
Social hållbarhet	34
Klimatfrågor	38
Mark och geoteknik	39
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	39
Hälsa och säkerhet	46
Teknisk försörjning	53
Motiv till detaljplanens regleringar	55
Användning av mark och vatten	55
Genomförandefrågor	62
Fastighetsrättsliga frågor	62
Tekniska frågor	64
Ekonomiska frågor	66
Organisatoriska frågor	67
Planens konsekvenser	70
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	70

Miljöaspekter	71
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	73
Sociala konsekvenser	74
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	77
Översiktsplanen	77
Miljöbalken	77
Medverkande	79

Inledning

Sammanfattning

Planområdet ligger norr om Gottsunda centrum, i direkt anslutning till Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla och komplettera Gottsunda med bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet.

Detaljplanen innebär att en central del av Gottsunda kan utvecklas med cirka 300 nya bostäder och lokaler för centrumverksamheter. Totalt omfattar detaljplanen knappt 50 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav cirka 20 000 kvadratmeter BTA utgörs av befintlig bebyggelse. Planen omfattar främst bostadsbebyggelse, men även cirka 850 kvadratmeter lokalyta.

Detaljplanen bedöms tillsammans med andra närliggande planer medföra risk för betydande miljöpåverkan och en gemensam miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram för dessa planer. Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning är att denna detaljplan kan leda till små negativa konsekvenser för naturmiljö och positiva konsekvenser för miljöaspekten ytvatten. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023) och är en av flera detaljplaner som tillsammans bidrar till att möjliggöra de planeringsinriktningar som anges i *Planprogram för Gottsundaområdet* (2019).

Ändringar efter samråd

Detaljplanen var under samrådet en del av *Detaljplan för Gottsunda stadsstråk*. *Detaljplan för Gottsunda stadsstråk* har efter samrådet delats upp i flera delar; etapp 1, etapp 2 och etapp 3. Efter samrådet har även huvudgatorna Hugo Alfvéns väg och Gottsunda Allé granskats och antagits i egen detaljplan (*Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik A-B*). Planförslaget i den här delen, det vill säga etapp 3, har efter samrådet reviderats i följande avseenden:

- E-området har flyttats från planområdets norra del till ett läge i anslutning till en av parkeringsytorna mellan Bandstolsvägen och Hugo Alfvéns väg.
- Som en följd av det nya läget har en bestämmelse om att byggnadsdel inom fem meter från elnätsstationen ska utföras i obrännbart material lagts till.
- Läget för gång- och cykelpassagen mellan Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen har justerats något.
- Bestämmelse om sadeltak har lagts till på de byggrätter längs Hugo Alfvéns väg där de högsta husen inom planområdet tillåts.
- Högsta tillåtna nockhöjd har justerats upp med 0,5 meter i de inre delarna av de tillkommande kvarteren (från + 34,0 till + 34,5 meter).
- Högsta tillåtna nockhöjd har sänkts med cirka fem meter för den tillkommande byggrätten i anslutning till befintliga hus och ändrats till nockhöjd i meter från mark, från nockhöjd i meter över angivet nollplan (från + 51,0 till 16,0 meter).
- På samma sätt har bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd för de befintliga husen ändrats till nockhöjd i meter från mark, från nockhöjd i meter över angivet nollplan och höjderna har anpassats till hur höga husen är.
- Bestämmelser om förgårdsmarkens och gårdarnas utformning har delats upp och omformulerats.

- Bestämmelse om byggrätt för eventuella komplementbyggnader har omformulerats.
- Bestämmelse som syftar till att möjliggöra tillräckligt jorddjup på eventuella gårdar på terrassbjälklag har tillkommit.
- Ett litet område kvartersmark har planlagts som allmän plats, parkmark (som ansluter till en större park utanför planområdet).

Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats avseende ovan beskrivna förändringar av plankartan. Några avsnitt har tillkommit till följd av nya riktlinjer eller beslut. Planbeskrivningen har därutöver justerats redaktionellt.

Illustrationsmaterial och strukturplaner har reviderats i och med att planförslaget har förändrats.

Bullerutredningen, dagvattenutredningen samt sol/skuggstudien har uppdaterats. En kompletterande miljöteknisk markundersökning, naturvärdesinventering samt inventering av biotopskyddade alléer har också gjorts inför granskningen.

Inför granskningen har även ett gestaltungsprogram med utgångspunkter, ambitionsnivå och principer för kvalitet och utformning av kvartersmark tagits fram.

Vad är en detaljplan?

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

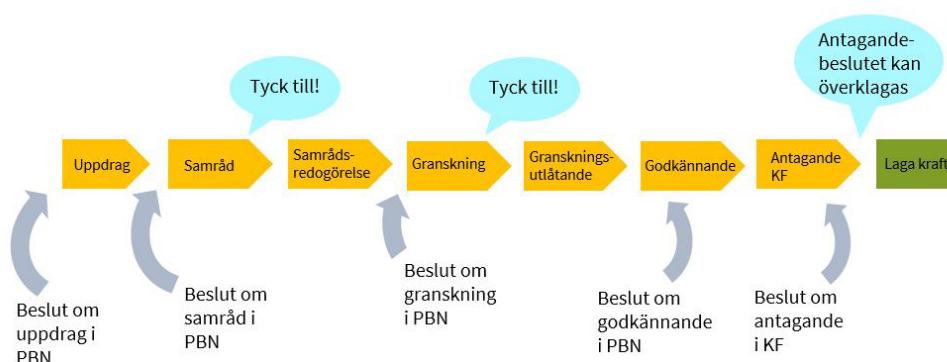
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-08-27.

Utökat förfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, daterad 2025-03-14

Övriga handlingar

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

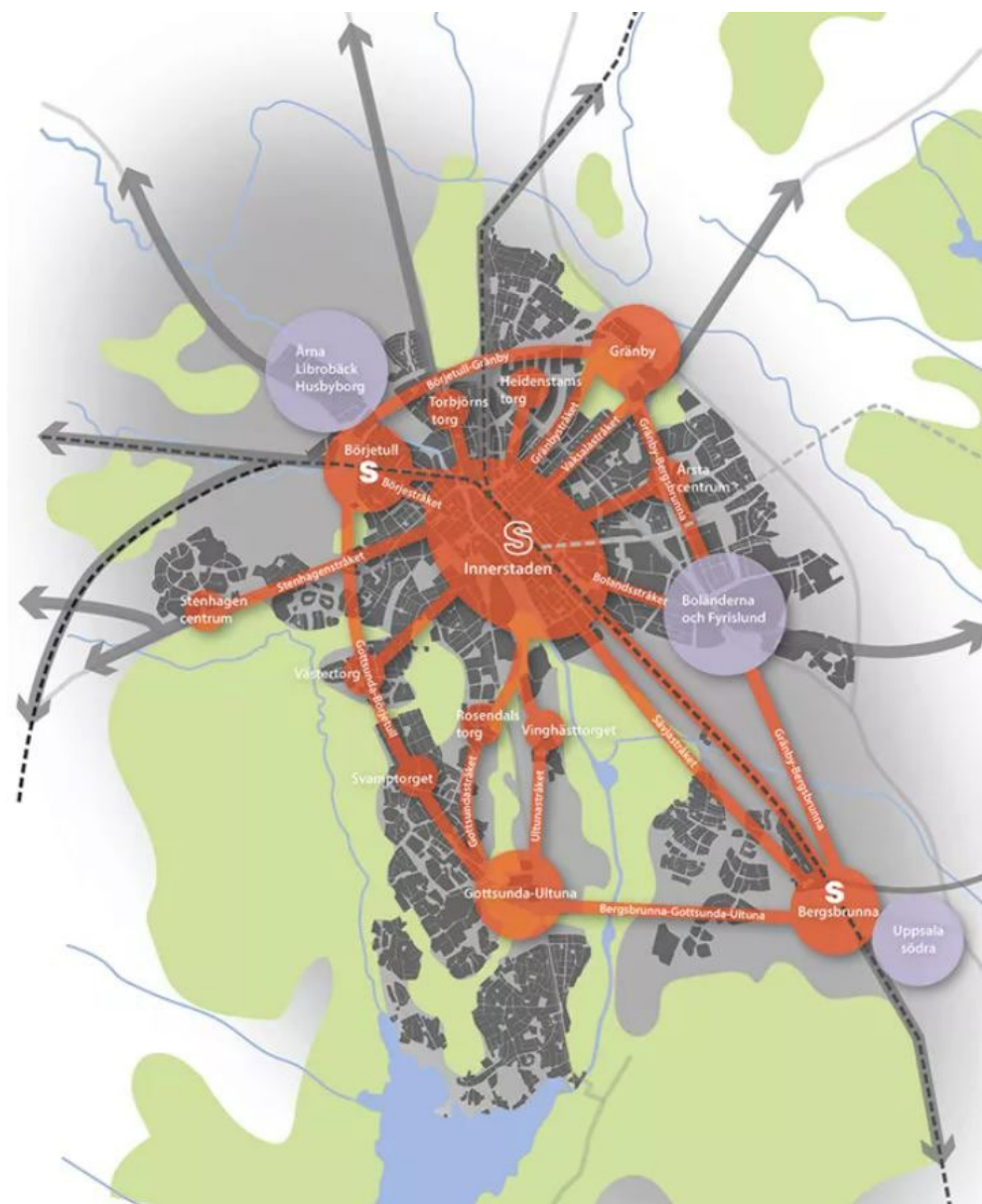
- Undersökning av betydande miljöpåverkan daterad 2020-12-02
- Fastighetsförteckning*
- Biotopskydd alléer, Naturföretaget, daterad 2021-12-08, rev 2022-09-20
- Cinnoberbagge i Gottsunda, Naturcentrum, daterad 2021-12-10
- Dagvattenutredning, WSP, daterad 2022-04-13, rev 2025-03-14
- Föroreningsberäkningar Gottsunda stadsstråk etapp 2 och 3, WSP, 2025-02-10
- Förslag till kompensationsåtgärder för förlust av höga naturvärden, Ekologigruppen, daterad 2022-11-04
- Geoteknik, WSP, daterad 2022-05-19
- Gestaltungsprogram, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2024-12-10
- Handelsutredning, WSP, daterad 2022-01-31
- Illustrationsplan, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2022-06-07, rev 2024-12-16
- Luftkvalitetsutredning, SLB-analys, daterad 2022-05-19
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, daterad 2022-05-19
- Miljöteknisk markundersökningsrapport, Sigma Civil, daterad 2023-01-16
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, daterad 2021-01-13
- Naturvärdesinventeringar inom Gottsunda stadstråk och Gottsunda östra, Naturföretaget, daterad 2022-11-29
- Parkerings- och mobilitetsutredning, WSP, daterad 2022-05-13
- Riskbedömning Natura 2000, Ekologigruppen, daterad 2024-05-24
- Skuggstudie, Mandaworks och Warm in the Winter, daterad 2022-05-13, rev 2024-11-01
- Trafikanalys Gottsunda - PM, WSP, daterad 2022-04-06, rev 2024-06-07
- Trafikbullerutredning, Norconsult, daterad 2022-06-03, rev 2025-01-15
- Trafikpromemoria, WSP, daterad 2022-04-21
- Utredning kompensationsträd inför dispensansökan biotopskydd, Karavan, daterad 2025-05-12

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/gottsunda-stadsstrak-etapp3. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun pekar ut de centrala delarna av Gottsunda som en del av dubbelstadsnoden Gottsunda-Ultuna. Gottsunda-Ultuna stadsnod ska utvecklas som en sammanlänkad stadsnod med två tyngdpunkter som stärker varandra. I Gottsunda ligger tyngdpunkten på ett centrum med service, kultur och handel, och i Ultuna är fokus en koncentration av nationella forsknings- och undervisningsverksamheter. Både Gottsunda och Ultuna ska utvecklas med en koncentration av bebyggelse med bostäder, verksamheter och andra funktioner som kompletterar och stärker både stadsnoden och respektive tyngdpunkt.



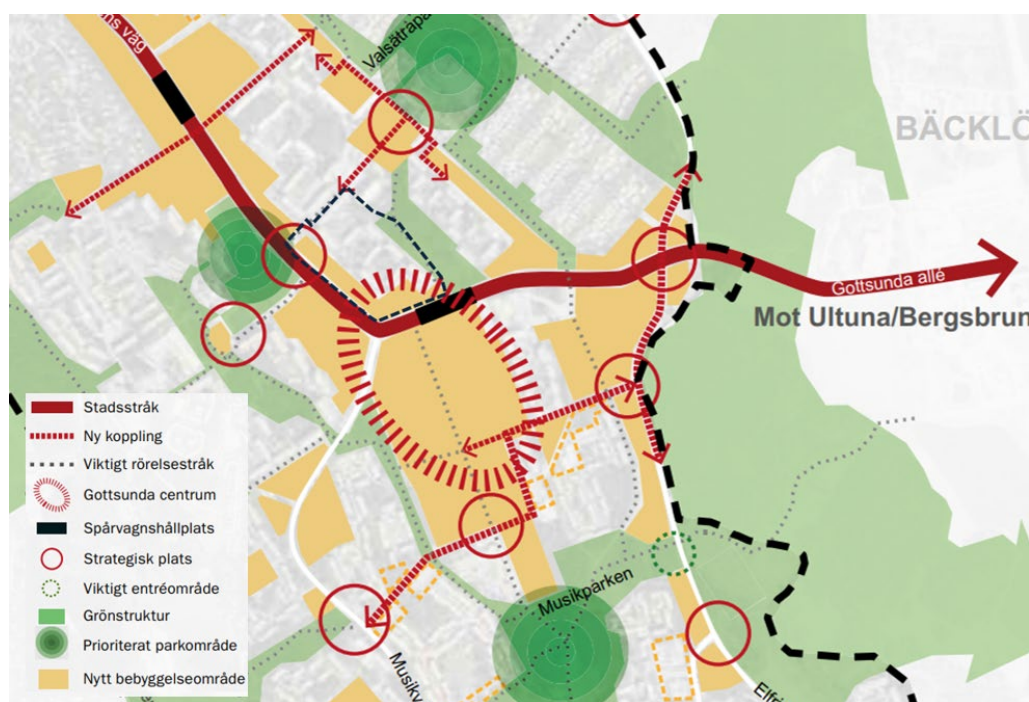
Figur 1. Utdrag ur Översiktsplan 2016 – noder och stråk i staden.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den

senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin, som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att utnyttja de planerade investeringar i transportinfrastruktur för främst de södra stadsdelarna. Detta ska uppnås genom att möjliggöra cirka 30 000 bostäder och många arbetsplatser. Gottsunda är en del av denna utveckling.

Planprogram

Planprogrammet för Gottsundaområdet, godkänt av kommunstyrelsen i april 2019, redovisar hur 5 000–7 000 nya bostäder, samt arbetsplatser, kollektivtrafikstråk och allmänna platser kan tillkomma i Gottsundaområdet. Programmet beskriver hur olika målpunkter i området knyts ihop av stråk (som till exempel gator samt gång- och cykelvägar) och var tillkommande bebyggelse kan uppföras. Den nya bebyggelsen placeras i de mellanrum som finns mellan befintlig bebyggelse och gator, och skapar mervärden i form av levande bottenvåningar, nya arkitektoniska uttryck, ökade flöden och tydliga strukturer. Bebyggelsen föreslås i stor utsträckning koncentreras kring ett nytt stadsstråk längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. I stadsstråket finns utrymme för kapacitetsstark kollektivtrafik med nya hållplatslägen. Hållplatserna blir viktiga målpunkter och i anslutning till dem föreslås högre byggnader och nya torg.



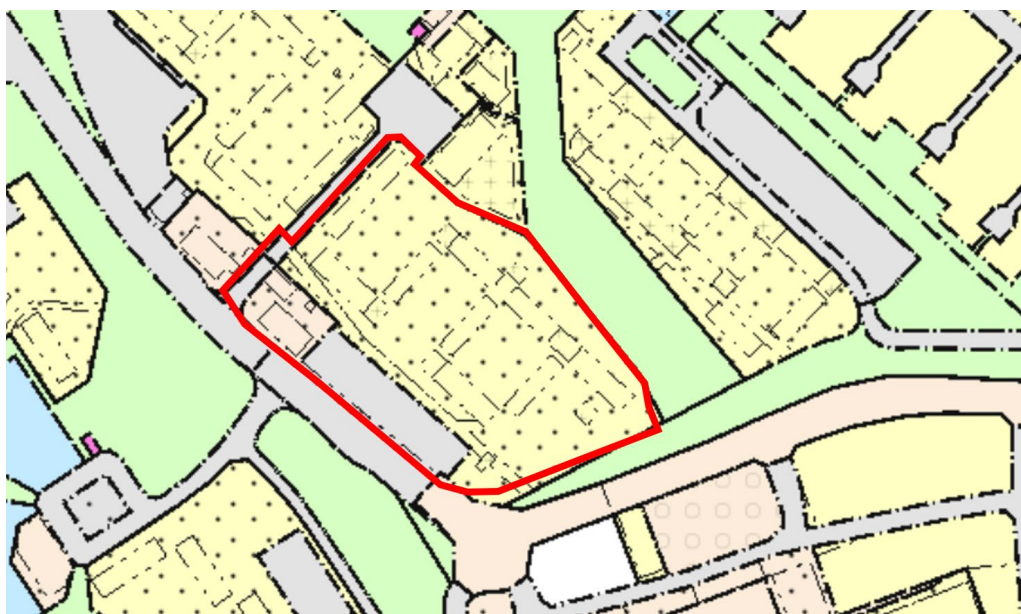
Figur 2. Utdrag från markanvändningskartan i Planprogram för Gottsundaområdet. Gula fält markerar nya bebyggelseområden.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av stads- och detaljplanerna för:

- Valsätra 34:1, 0380-P2005/3, laga kraft 2004-12-16
- Kvarteret Bandstolen och Linklubban, 0380-P2002/11, laga kraft 2002-02-01
- kvarteret Bandstolen och Linklubban, 0380-P89/20, laga kraft 1989-07-05
- kvarteret Linklubban, 0380-334 B, laga kraft 1969-04-30
- Gottsunda centrum, 0380-405 B, laga kraft 1973-11-15
- Del av Gottsunda centrum, 0380-P2011/13, laga kraft 2011-06-22

Inom den här detaljplanens planområde anger de gällande planerna bostäder i byggnader upp till sju våningar, centrumändamål, parkering/garage, gator, park och plantering. Inga av detaljplanerna har kvarvarande genomförandetid. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 3. Utdrag ur planmosaiken, det vill säga kartan med gällande planer. Gula områden planlagda för bostäder, gröna är park- eller naturområden och gråa fält är gata eller parkering. Planområdet är markerat med röd linje, och är i huvudsak planlagt för bostadsändamål.

Andra kommunala beslut

Planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik

Planområdet ansluter till *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A-B*, som bland annat omfattar Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Syftet är att göra det möjligt för ett nytt kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk för spårväg alternativt snabbbussystemet BRT (Bus Rapid Transit) genom flera av Uppsalas södra stadsdelar. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 17 juni 2024 och är överklagad.

Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

I februari 2021 fattade kommunstyrelsen beslut om *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra*. Inriktningen, som gäller för stadsutvecklingsområdet i beslutat *Planprogram för Gottsundaområdet*, ska vara vägledande vid fortsatt utveckling av området, bland annat för en ökad social hållbarhet.

De insatser som ges som exempel i dokumentet följer kommunens övergripande mål och åtgärder, men är nedbrutna för att passa en lokal kontext i Gottsunda och Valsätra. Inriktningen utgår också från tidigare beslutade mål för stadsutvecklingen. För att nå beslutade mål ger inriktningen exempel på ett flertal möjliga verktyg och hur de kan tillämpas. Denna inriktning ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning vid kommande markanvisningar, i samverkansavtal med fastighetsägare, vid detaljplanläggning, i strategiskt bostadsförsörjningsarbete och inom Uppsalahem.

I Uppsala kommun finns ett bostadsförsörjningsprogram med tillhörande handlingsplan, *Bostad för alla*, som innehåller kommunens mål och åtgärder för bostadsförsörjningsarbetet på en kommunövergripande nivå, se mer under *Social hållbarhet*, avsnitt *Bostadsförsörjning*.

Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030

Handlingsplan för Gottsundaområdet 2021–2030 syftar till att etablera en långsiktig och bred samverkan mellan kommunen och verksamma aktörer i området. Samverkan ska bidra med att gemensamt identifiera problem och öka förmågan att hantera de utmaningar som finns i området.

Handlingsplanen innehåller olika mål som ska uppnås till 2025 respektive 2030 och som tydliggör inriktning och visar på ambitionsnivån i nödvändiga förändringar. Målen för 2025 är att Gottsunda inte längre ska finnas med på polisens lista över utsatta områden, samt att civilsamhället ska stärkas och ges bättre förutsättningar för föreningsverksamhet. För 2030 är målen att stadsdelen tillsammans med Valsätra och Bäcklösa ska locka till inflyttning, besökare och etableringar, att de boende i området vill och kan bo kvar samt att barn och unga i Gottsundaområdet har goda uppväxtvillkor och hög framtidstro. Prioriterade teman för handlingsplanen är: trygghet, barn och ungas uppväxtvillkor, jobb och företagande, samt delaktighet.

Projektdirektiv

Detaljplanen är en av flera pågående planer och delprojekt inom Gottsunda stadsnod. Ett projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035 togs fram och beslutades i kommunstyrelsen 2019. I projektdirektivet finns mål om att tillskapa cirka hälften av de bostäder som planprogrammet föreslår genom planläggning av Gottsunda stadsnod.

Markanvisning

Kommunen har tagit fram en markanvisningsstrategi för att tydliggöra hur kommunens mark inom Gottsunda stadsnod ska säljas. Markanvisningsstrategin har upprättats med utgångspunkten att stadsutvecklingsområdet är stort och att kommunens utvecklingsområden ska möta många olika behov, risker och möjligheter. Kommunstyrelsen har i februari 2021 beslutat om *Inriktning för bostäder i Gottsunda*

och Valsätra, där det uttrycks att det inom stadsnoden i huvudsak inte ska tillskapas några ordinarie hyresrätter. Detta kommer att vara en förutsättning vid försäljningen av kommunens mark.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utveckla och komplettera en central del av Gottsunda med nya flerbostadshus. Inom planområdet får det byggas nya bostäder och lokaler för centrumändamål. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till förverkligandet av stadsnoden Gottsunda, och göra området mer stadslikt genom att byggnader placeras nära gatorna och att lokaler för verksamheter förläggs i delar av bottenvåningarna mot det planerade kollektivtrafikstråket längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Detaljplanen syftar också till att göra det möjligt att utveckla allmänna platser som gator, torg och parker i Gottsundaområdet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att en central del av stadsnoden kan utvecklas med cirka 300 bostäder och fler lokaler för centrumverksamheter. Totalt omfattar detaljplanen knappt 50 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav cirka 20 000 kvadratmeter BTA utgörs av befintlig bebyggelse. Planen omfattar främst bostadsbebyggelse, men även cirka 850 kvadratmeter lokalyta. För att möta ett ökat behov av elförsörjning planläggs kvartersmark för teknisk anläggning, en elnätstation, i anslutning till en av de parkeringsytor som reserveras för boendeparkering i området.

Ny bebyggelse möjliggörs i huvudsak på ytor som idag används för parkering och väglänter, förutom en kompletterande bygggrätt i anslutning till bostadshusen i planområdets norra del. Planen kan genom nya flerbostadshus och marklägenheter bidra till ett ökat utbud av varierade boendemiljöer i stadsdelen. Nya stora parkeringsytor och anläggningar ska undvikas. Därför ska boendeparkering företrädesvis planeras i de nya kvarterens suterrängvåningar. Kvarteren är förhållandevis små, och bygggrätterna begränsas därför i djup för att medge trygga bostadsgårdar med plats för grönska och vistelse. Släpp och öppningar mellan byggnader och kvarter gör det möjligt att lätt röra sig mellan kvarteren, gena gång- och cykelvägar bidrar till hög genomsläpplighet i stadsdelen. Tillsammans med befolkade boendemiljöer kan det bidra till ökad trygghet, samt tillgänglighet till mötesplatser och det offentliga rummet. Två torg planläggs i anslutning till kollektivtrafikstråket och en mindre del av planområdet, som ansluter till parken utanför planområdet, planläggs som park i syfte att binda ihop de allmänna platserna.

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som tillsammans bidrar till att möjliggöra de planeringsinriktningar som anges i Planprogram för Gottsundaområdet. Frågor som exempelvis grönstruktur, gång- och cykelstråk, vägnät, tillgång till förskola och idrott har studerats i programområdets större sammanhängande perspektiv. Den här detaljplanen bör därför betraktas som en del av Gottsundas utveckling tillsammans med intilliggande detaljplaner inom stadsnoden.

Genom att bebyggelsen i Gottsunda kompletteras med nya byggnader och att gatustrukturen kopplas ihop genom sammanhängande stråk för gång, cykel, kollektivtrafik och bil, ges förutsättningar för ett ökat stadsliv och en ökad trygghet i stadsdelen. Planområdets betydelse som en del av en nod i staden ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom aktiva bottenvåningar, med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk, ska planen bidra till en ökad rörlighet inom Gottsunda och till angränsande områden.

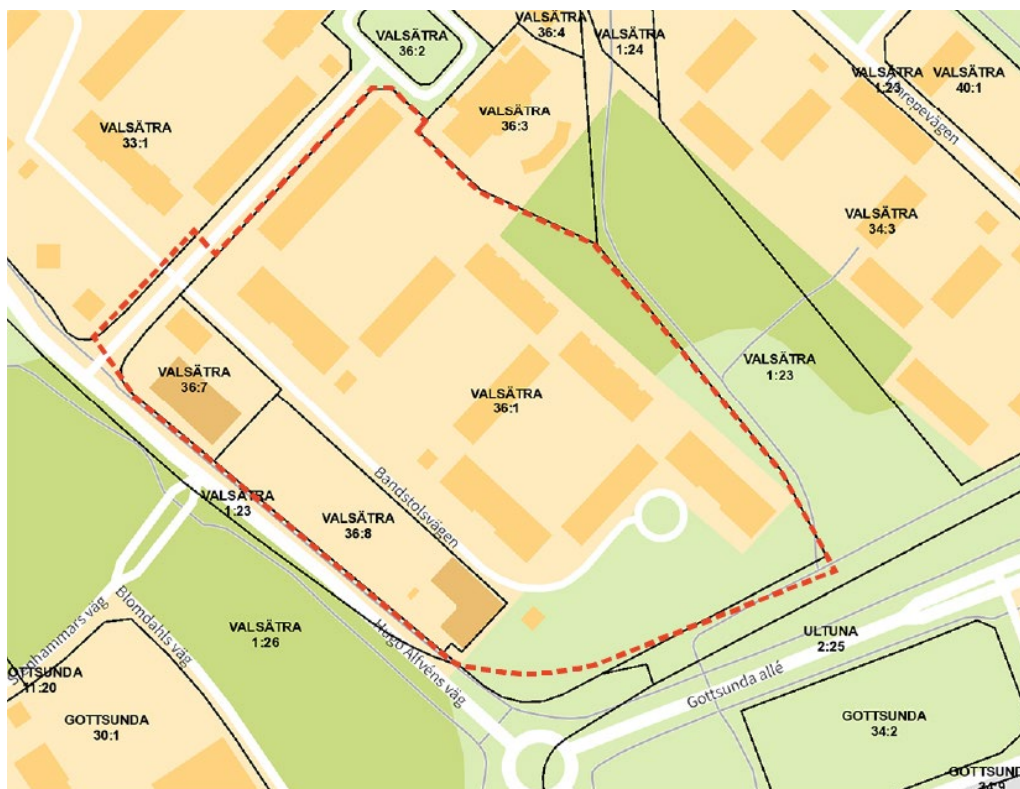
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger norr om Gottsunda centrum, cirka fem kilometer sydväst om Uppsala centrum. Planområdet är cirka fyra hektar stort och omfattar fastigheterna Valsätra 36:1, Valsätra 36:7 och Valsätra 36:8 som ägs av Victoriahem AB samt delar av Valsätra 1:23 som ägs av Uppsala kommun.



Figur 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge i Uppsala. Planområdet markeras med en röd prick.



Figur 5. Karta med fastighetsindelning, planområdet markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Gottsundaområdet omfattar stadsdelarna Gottsunda och Valsätra i södra Uppsala som i huvudsak växte fram under det så kallade miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen. Området är tydligt präglad av modernismens planeringsideal, och är i stora delar välfungerande med kvaliteter som uppskattas av de boende. Stadsbilden i och runt Gottsunda centrum präglas av funktionsseparerade modernistiska miljöer, där bilen tar ett stort utrymme. Området runt centrumanläggningens norra del har förändrats under 2010-talet. Gottsunda allé har bidragit med en ny koppling mot Bäcklösa, centrumbyggnaden har byggts på och ett antal nya bostadskvarter har tillkommit.

Gottsunda centrum med offentlig och kommersiell service, kulturverksamheter och simhallen är målpunkt för såväl boende i området som besökare från andra delar av Uppsala. Söder om centrumanläggningen finns Gottsundaskolan och fritidsverksamheter för barn och unga. Gottsundaområdet innehåller och omges av flera parker och naturområden. Ett Natura 2000-område finns direkt öster om stadsnoden. Där går Gula stigen förbi som bland annat leder till Vårdsätra skogs friluftsområde som ligger söder om Gottsunda.



Figur 6. Flygfoto över delar av Gottsunda och Valsätra, med ungefärlig avgränsning för planområdet.

Planområdet, som ligger norr om Gottsunda centrum, är till stora delar bebyggt och karakteriseras av bostadsbebyggelse med tillhörande parkeringsanläggningar ut mot Hugo Alfvéns väg. I norr gränsar planområdet till bostadsbebyggelse och parkmark med sparad natur, och i söder gränsar det till det planerade kollektivtrafikstråket längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé.



Figur 7. Parkeringsanläggning inom planområdet, belägen mellan Bandstolsvägen och Hugo Alfvéns väg.



Figur 8. Del av bostadsområdet vid Bandstolsvägen.

Stadsbyggnadsvision

Planprogrammet för Gottsundaområdet uttrycker en vision som ligger till grund för detaljplaneringen:

Gottsunda är hjärtat i södra Uppsala – en trivsamt och kreativ stadsdel full av liv och rörelse. Mångfald är ett tydligt signum, här finns plats för alla och något för alla – boende såväl som besökare. Området präglas av närhet till arbete, service och grönska. När Gottsunda förändras tillvaratas lokala krafter och idéer från såväl dagens som framtida Gottsundabor.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

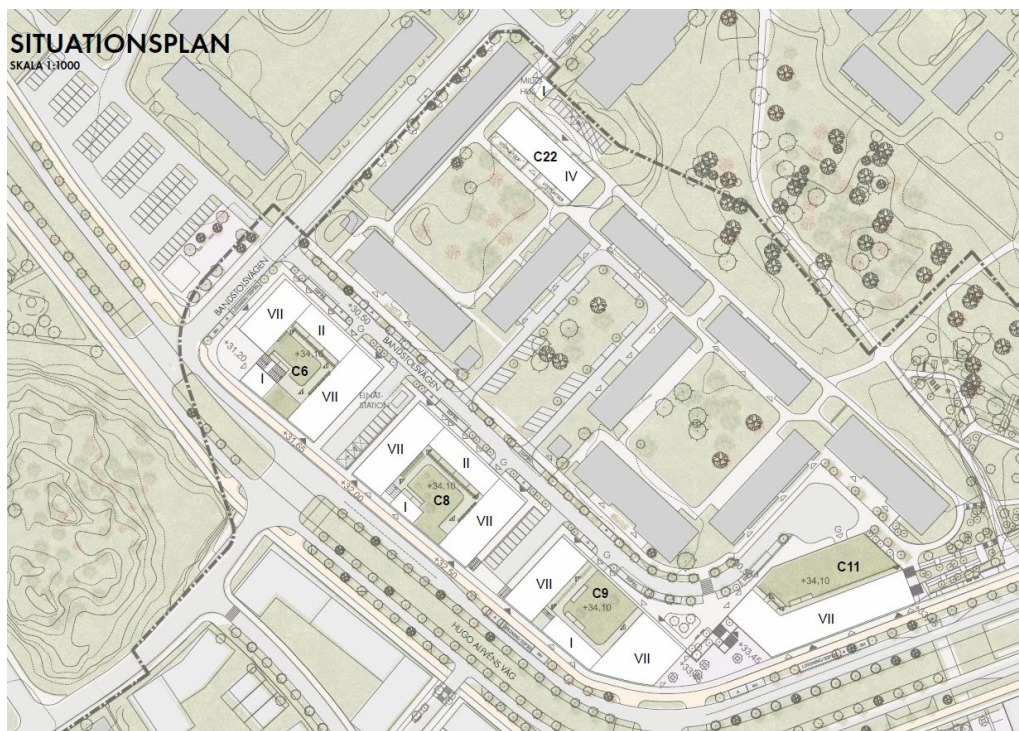
Bostäder är den dominerande markanvändningen i detaljplanen, som omfattar både befintliga bostadshus och tillkommande bostadskvarter. Den nya bebyggelsen ska utformas med en hög andel bostäder i flerbostadshus, och med lokaler i delar av bottenvåningarna som vetter mot det planerade kollektivtrafikstråket. Parkeringsplatser planeras företrädesvis i de nya byggnadernas suterrängvåningar.

De allmänna platserna inom planområdet utgörs av platser som kopplas samman genom olika stråk. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gata, torg och park.

Stadsbyggnadsstruktur

Planområdet ligger norr om korsningen Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Dessa gator utgör det planerade kollektivtrafikstråket genom Gottsunda, som kopplar ihop Gottsunda med andra viktiga noder i Uppsala. Stråket, som inte omfattas av denna detaljplan, kommer att utformas som en trädplanterad stadsgata med

kollektivtrafikkörfält, körfält för biltrafik och gång- och cykelbanor närmast bebyggelsen. Gaturummet ska gestaltas för att vara trivsamt, tryggt och trafiksäkert. Ambitionen är att Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé även fortsättningsvis kommer vara väl sammanlänkade med anslutande lokalgator. På ömse sidor av kollektivtrafikstråket planeras nya stads kvarter med bostäder, service och handel, samt offentliga torg och upprustade parkmiljöer.



Figur 9. Illustrationsplan över planområdet, som ligger norr om Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Nya byggnader illustreras vita och de befintliga med grå färg. Illustration WitteSundell.

Bostadskvarteren planeras enligt en princip om halvslutna kvarter. Principen innebär att öppningar och passager mellan husen släpper in ljus på gårdarna. Det skapas också visuell kontakt mellan gårdar och de allmänna stråken utanför, vilket kan skapa förutsättningar för trygga bostadsmiljöer.

Inom planområdet finns även befintliga bostadskvarter. Detaljplanen medger att lokaler med kommersiell verksamhet kan anordnas även i dessa kvarter, och att utemiljön kan rustas upp.

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens utformning i detalj. Ambitionen är att komplettera Gottsundas tidstypiska och i viss mån storskaliga bostadsenklaver med nya bostadshus. Tillsammans kan den befintliga och den nya bebyggelsen bidra till en miljö där olika planeringsideal och arkitektoniska uttryck ges utrymme. Ett gestaltungsprogram har tagits fram inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Gottsunda stadsnod, där planområdet utgör en del.

För att skapa trivsamma miljöer där människor vill vistas bör gestaltningen av bebyggelsen ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör lokaler i bottenvåningarna, och säkerställer det i strategiska lägen ut mot torget och kollektivtrafikstråket. För att bidra med ytterligare aktivitet i bottenvåningen säkerställer planen att bostadsentréer ska finnas mot allmän plats,

vilket också bidrar till att befolka gatorna. Där bottenvåningen upptas av lokaler för centrumändamål eller parkeringsgarage är det viktigt att även bostadstrapphus får utrymme för att skapa god tillgänglighet. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet, då de kan skapa variation och kvaliteter i kvarterens utformning och i stadsbilden. Planen möjliggör portiker och öppningar inom ramen för alla byggrätter, även där det inte är tvingande. Höjdskillnader mellan de upphöjda gårdarna och allmän plats tas med fördel upp genom trappor och/eller ramper i öppningar mellan byggnadskroppar för att säkerställa en tillgänglig åtkomst till gårdarna. Höjdskillnader bör gestaltas väl med exempelvis inslag av grönska och terrasseringar.

Längs vissa fasader, i huvudsak mot kollektivtrafikstråk och torg, begränsas utkragningar av balkonger och byggnadsdelar. Dels för att möjliggöra generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön, dels för att inte låta balkonger dominera fasaden. Utkragande byggnadsdelar från fasad tillåts över en fri höjd om 4,5 meter.

Bebyggelsens höjd och taklandskap

Bebyggelsens höjd varierar inom planområdet och inom kvarteren. Inom planområdet finns bostadshus i tre, fyra och sju våningar. Den nya bebyggelsen längs med kollektivtrafikstråket byggs i delvis i suterräng för att ta upp höjdskillnaden mellan det omgivande huvudstråket och Bandstolsvägen. De högsta husen får bli högre än de befintliga höghusen, och kan rymma upp till sju till åtta våningar beroende på hur taken utformas. Det hus som kan byggas i direkt anslutning till de befintliga husen i planområdets norra del ("C22" på illustrationsplanen ovan) får byggas till en höjd som motsvarar fyra våningar.

Detaljplanen styr inte hur många våningar som får byggas, utan reglerar hushöjderna genom en bestämmelse om högsta nockhöjd. Nockhöjden är anpassad för att göra det möjligt att bygga stommar av trä (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv men bjälklagen är tjockare än konstruktioner av betong). Höjdbestämmelserna är också anpassade för att säkerställa att eventuella verksamhetslokaler kan byggas med en innertakshöjd som uppfyller dagens standard för lokaler.

I delar av planområdet finns bestämmelser om takform. De gäller de högsta byggnaderna ut mot Hugo Alfvéns väg som ska utformas med sadeltak. Syftet är att ta ner skalan och begränsa fasadhöjden. Oavsett takform ska byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak vara väl integrerade i takens gestaltning.



Figur 10. Visionsbild som illustrerar hur de nya kvarteren längs Hugo Alfvéns väg skulle kunna utformas. Detaljplanen styr inte gestaltningen i detalj, bilden visar en möjlig utformning. Illustration Witte Sundell

Användning av kvartersmark

Bostäder tillåts inom hela planområdet. Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. Detaljplanen innebär att cirka 300 nya bostäder kan byggas inom området.

Centrumverksamhet (C) tillåts i alla kvarter. Det är en bred bestämmelse som möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, caféer, restauranger och gym men den rymmer även till exempel kontor, tandläkare/vårdcentral och bibliotek. I de delar som vetter ut mot kollektivtrafikstråket och det planerade hållplatsläget ställer detaljplanen krav på att lokaler ska finnas i anslutning till torgen.

Två ytor mellan de tillkommande kvarteren längs Hugo Alfvéns väg reserveras för parkering (P). Dessa ytor täcker inte hela parkeringsbehovet, boendeparkering kan även att lösas i suterrängvåning i de nya bostadskvarteren och genom markparkering inom kvarteret Linklubban. I anslutning till den ena parkeringsytan reserveras mark för en elnätstation (E).

Bostadsgårdar och förgårdsmark

För att utemiljön inom kvartersmarken ska kunna bidra till social och ekologisk hållbarhet finns det ett antal kvaliteter som bör eftersträvas. Gårdsstorlek, solljusförhållanden, rumslighet och avgränsning, samt grönska är viktiga aspekter ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv. Andra sociala aspekter som barnets bästa, trygghet och trivsel, samt tillgänglighet och användbarhet är också viktiga faktorer att beakta vid utformningen av utemiljön.

Inom planområdet finns det förutsättningar för att skapa bra gårdsmiljöer, även i de nya kvarteren där storleken är begränsad (600–800 kvadratmeter) och trots att de nya bostadsgårdarna kommer att anläggas på bjälklag, på parkeringsdäck. Strukturen i sig innebär gårdar med tydliga gränser och samlade former och en planbestämmelse

anger att de inre delarna av kvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, samt att de inte får användas för parkering (bestämmelsen gäller för både nya och befintliga kvarter). Den syftar bland annat till att göra det möjligt att forma sammanhängande gårdsrum med vistelsekvaliteter, även när gården är liten.

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

Detaljplanen säkerställer plats för plantering av träd och annan växtlighet på bostadsgårdarna för att tillgodose en kvalitativ utemiljö. Planteringar och växtlighet bidrar till ett gott mikroklimat, ekosystemtjänster, skugga, vistelsevärden, lek och biologisk mångfald. För att bostadsgårdarna, även när de anläggs på bjälklag, ska ha möjlighet till mycket grönska och växtlighet krävs ett tillräckligt jorddjup. En bestämmelse om att fyllning som överskrider angiven högsta nockhöjd är tillåten syftar till att göra det möjligt att anlägga de växtbäddar och planteringsytor som krävs.

Mot Bandstolsvägen reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark, för de nya kvarteren gäller ett mått om minst en meter mot gatan. Förgårdsmarken kan användas för planteringsytor samt entréplatser till bostäder och verksamheter. Den kan användas för hantering av dagvatten och entréplatserna kan till exempel innehålla sittplatser och korttids-/besöksparkering av cyklar om djupet är tillräckligt. Detaljplanen innebär en flexibilitet som gör det möjligt att göra bredare förgårdsmark, men det måste då avvägas mot den samlade bostadsgårdens storlek som kan påverkas om byggnaden placeras längre in i kvarteret.

Gårdarnas solljusförhållanden har studerats översiktligt, se mer i avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

Gestaltning av allmänna platser

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gata, torg och park. De allmänna platserna inom hela Gottsunda utgörs av parker, torg och naturområden som kopplas samman genom olika gator och andra stråk för både rörelse och rekreation. Detaljplanen styr inte i detalj hur olika allmänna platser ska gestaltas men parallellt med planarbetet har både förprojektering och gestaltningsförslag tagits fram.

Det finns flera allmänna parkmiljöer i Gottsunda som kommer att bevaras och utvecklas. Däribland parken som ligger i öster om planområdet (kallas Bandstolsparken eller Centrumparken). Parken övergår till ett litet torg, som delvis ligger inom planområdet (resterande del ingår i etapp 2), och i anslutning till den tillkommande bebyggelsen längs Gottsunda allé.



Figur 11. Bilden illustrerar möjlig utformning av torg i planområdets sydöstra del. Observera att endast den västra halvan av torget ingår i detaljplan för Gottsunda stadsstråk etapp 3, den andra delen ingår i etapp 2. Illustration Karavan

Torget ligger i direkt anslutning till det planerade hållplatsläget och kan utvecklas till ett nav för pendlare på grund av närheten till allmänna kommunikationsmedel och till Gottsunda centrum. Från torget till bostadsgårdarna i norr är nivåskillnaden stor, vilket innebär att en större ramp krävs för att torget ska bli tillgängligt för alla från Bandstolsvägen. I det gestaltningsförslag som tagits fram har höjdskillnaden tagits upp med både trappa och ramper.

I det södra hörnet av planområdet planläggs också ett litet torg. Torget som även det ska ansluta till kollektivtrafikstråket ligger cirka tre meter högre än den lägre placerade Bandstolsvägen. I gestaltningsförslaget har höjdskillnaden tagits upp av en bred trappa.



Figur 12. Bilden visar möjlig utformning av torget i planområdets sydvästra del. Illustration Karavan



Figur 13. Torget har en sammanlänkande funktion för Bandstolsvägen och Gottsunda allé, höjdskillnaden kan tas upp med en trappa. Illustration Karavan

Den del av Bandstolsvägen som ingår i planområdet planläggs som allmän gata. Gatumarkens bredd gör det möjligt att utveckla dess utformning med plats för körbana, angöring och gångbanor på båda sidor om körbanan, se mer under avsnitt *Trafik*.

Park och natur

Förutsättningar

Gottsundaområdet planlades på 1960- och 1970-talet efter den tidens ideal med sparad natur och parker mellan bostadsenklaver. Stadsdelen omges av naturområden och den sammanhängande grönskan ger en bostadsnära natur, samt platser för lek och rekreation. Gottsundas gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till rekreation i både allmänna parker och naturområden. Det stora naturinslaget innebär också att det finns flera områden med värdefull natur, även i nära anslutning till bostäderna.

Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé kantas av gräs- och skogbeksädda områden. I öster ansluter planområdet ansluter till parken mellan Bandstolsvägen och Linrepevägen.

Riktlinjer för Uppsalas träd

I april 2024 tog kommunstyrelsen beslut om *Riktlinjer för Uppsalas träd*. Riktlinjen anger ett förhållningssätt för ett långsiktigt trädbestånd, där träden ges bra förutsättningar att växa och krontäckningen är god. Den genomsnittliga krontäckningen, alltså den andel av markytan som täcks av trädkronor och ger lövsugga, ska vara 30 procent för staden. Stadsträden har betydelse för klimatanpassningen genom att de ger skugga, bidrar till att sänka temperaturen och fördröja kraftiga regn. Stadsträden ger attraktiva stadsmiljöer och är värdefulla för den biologiska mångfalden.

Gottsunda är en stadsdel med förhållandevis många träd, i både naturområden och parkmiljöer, och kröntäckningen överstiger 30 procent.

Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning

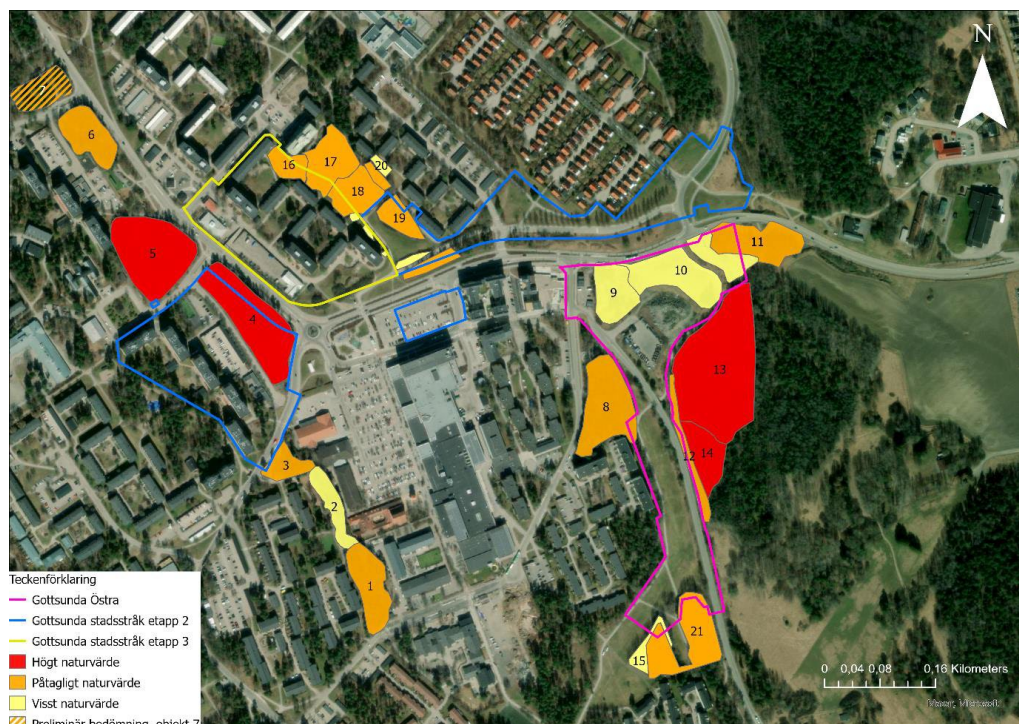
I juni 2024 antog kommunstyrelsen *Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning* som fastställer ett standardiserat arbetssätt för att minimera förluster av biologisk mångfald vid exploatering. Riktlinjen ska även bidra till att skapa nya värden i de fall kommunala projekt tar naturmark i anspråk. Enligt riktlinjen ska områden med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1) undantas från exploatering. Inför ianspråktagande av naturmark i övrigt ska naturvärdena viktas mot projektets betydelse för samhällets utveckling. Skadelindringshierarkin ska då följas för att minska förlust av naturvärden, och ekologisk kompensation är obligatoriskt där kommunen har rådighet (på egen mark).

Detaljplanen omfattar i huvudsak redan exploaterad mark, och det finns inga naturvärden av högsta klass (se mer nedan).

Naturvärden

Under planprocessen har naturvärdesinventeringar genomförts (Ekologigruppen, 2021 och Naturföretaget, 2022). Planområdet berör några naturvärdesobjekt. Naturvärdesobjekt klassificeras i en skala från 1–4 där klass 1 är högsta naturvärde.

De nordöstra delarna av planområdet berör tre naturvärdesobjekt (16, 17, 18) som alla har påtagligt naturvärde, klass 3. Naturvärdesobjekt 16, som till största delen ligger inom planområdet, består av gammal gles tallskog där de äldsta tallarna är uppemot 200 år gamla. Några stående döda aspar finns, men inga lågor. Naturvärdesobjekt 17, som endast till viss del ligger inom planområdet, utgörs av 80-årig barrblandskog med gran och tall blandat med björk, samt enstaka asp, ek och sälg. Inom naturvärdesobjekt 18, som till viss del ligger inom planområdet, finns fuktgynnade arter som älggräs, humleblomster och fräknar kvar, men området är starkt igenväxande av lövsly och buskar. Skogen vårdas och är gallrad, men trots det finns det ganska gott om död ved av klibbal.

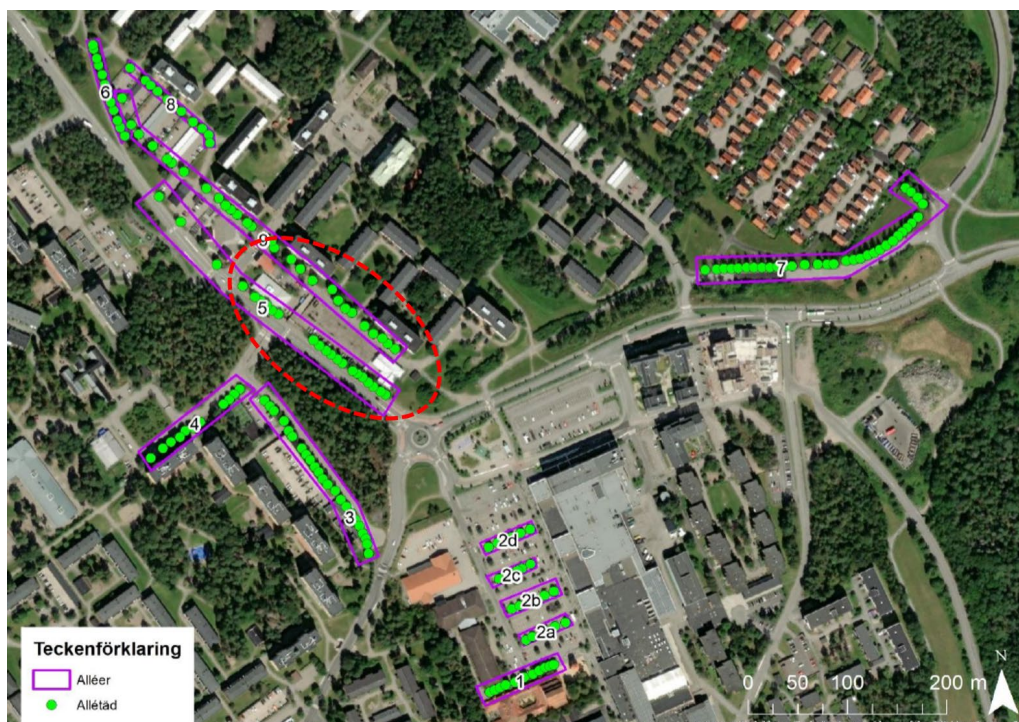


Figur 14. Naturvärdesklassade områden från genomförda naturvärdesinventeringar (Ekologigruppen, 2021 och Naturföretaget, 2022). Planområdet markeras med gul linje.

I samband med planarbetet har en rapport (Ekologigruppen, 2022) med förslag till kompensationsåtgärder för förlust av höga naturvärden inom Gottsundaområdet tagits fram. Rapporten omfattar både detaljplan för Gottsunda östra och detaljplan för Gottsunda stadsstråk (nu etapp 2 och 3). Huvudtemat för åtgärderna är att öka naturvärden kopplade till brynmiljöer och ängsmarker. I rapporten presenteras både generella anpassningar och åtgärder samt platsspecifika åtgärder. De generella åtgärderna handlar bland annat om att bevara och skydda skyddsvärda träd, visa hänsyn till rödlistade arter och spara värdefull död ved.

Alléer

Det finns alléer, det vill säga träd som står planterade i rad, inom planområdet. Alléträd kan omfattas av det generella biotopskyddet under förutsättning att de är tillräckligt många och tillräckligt gamla/stora. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet ska vara godkänd innan detaljplanen kan antas.



Figur 15. Kartbild över alléer och alléträd inom Gottsundaområdet, alléer som berörs av detaljplanen markeras med röd streckad linje. Bild Naturföretaget

Cinnoberbagge

I många av skogsområdena söder om stadskärnan lever den skyddade arten cinnoberbagge, som är rödlistad och klassad som starkt hotad (EN). Cinnoberbagge är upptagen i bilaga 2 och 4 till EU:s art- och habitatdirektiv och skyddas enligt 4a § artskyddsförordningen. Arten behöver kontinuerlig tillgång på nydöda och lämpliga träd i sin närmiljö. Den finns i stort sett bara i Uppsala län och då framför allt i Uppsala kommun. De flesta fynden är gjorda i Uppsalas södra stadsdelar, däribland Gottsundaområdet, men inte inom planområdet.

För att säkerställa cinnoberbaggens bevarandestatus samtidigt som stadsutveckling medges har Uppsala kommun startat ett omfattande utredningsarbete och tagit fram en *Skötselplan för förstärkningsytor i och kring Uppsala stad* (Upplandsstiftelsen 2024). Skötselplanen syftar till att gynna arten i utpekade förstärkningsytor och i utredningen ingår en bedömning och klassning av skogsbestånd som bedömts ha förutsättningar att hysa cinnoberbagge. Planområdet berör inte något av de skogsbestånd som pekats ut som förstärkningsytor inom Gottsundaområdet.

Övriga arter

Av de naturvårdsarter som förekommer i området enligt genomförda inventeringar är de flesta inte skyddade enligt lag.

Inom naturvärdesobjekt 16 har fynd av utgångshål för reliktsbock (NT) och skogsalm (CR) (ungträd och sly) påträffats, naturvärdesobjektet har klassats med visst artvärde. Även förekomster av gökärt, kransmossa, skogsalm (ungträd och sly), kransmossa, stor aspticka har påträffats inom naturvärdesobjekten 17 och 18. Blåsippa förekommer i stor mängd i naturvärdesobjekt 17. Arten är bedömd som livskraftig nationellt, och den är vanlig både regionalt och kommunalt. Därför bedöms dess bevarandestatus inte att riskera att påverkas varken lokalt, regionalt eller nationellt av en eventuell

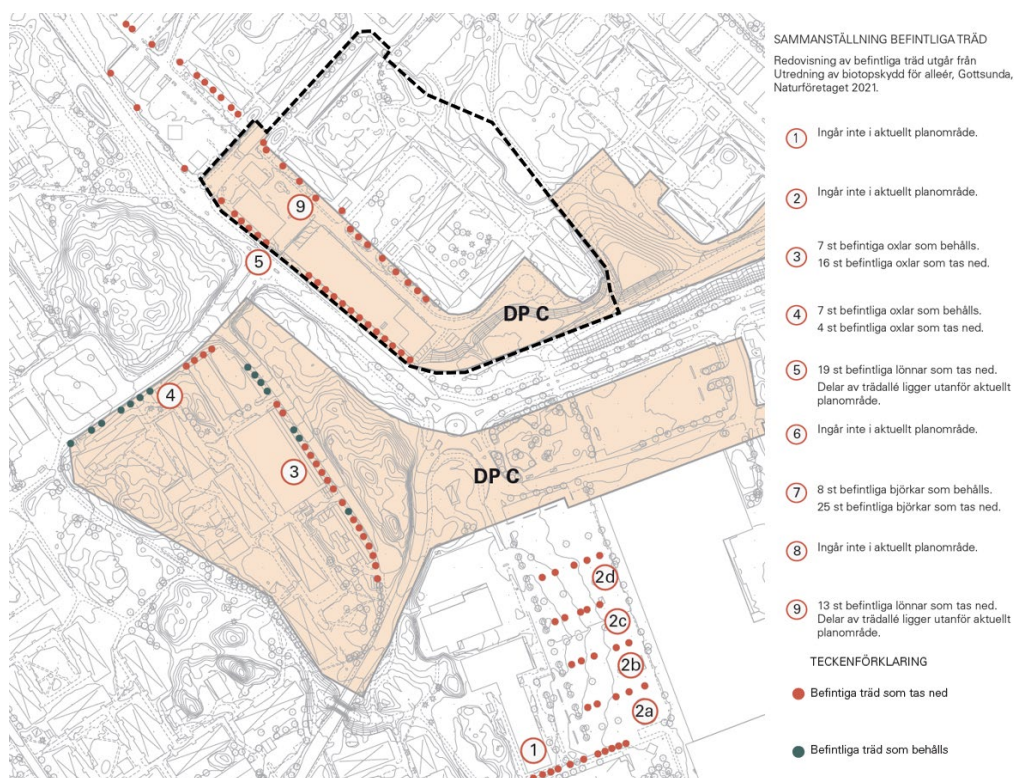
exploatering. Naturvärdesobjekten 17 har klassats med visst artvärde och naturvärdesobjekt 18 har klassats med obetydligt artvärde.

Förändringar

Detaljplanen innebär att en liten andel grönyta, tas i anspråk för bebyggelse. Den berörda delen av naturvärdesobjekt 16 ligger inom Victoriahems fastighet (kvartersmark) och är sedan 1969 planlagt för bostadsändamål, utan byggrätt. Området kommer till största del tas i anspråk för ett nytt bostadshus med tillhörande parkeringsplatser och angöringsytor. Även de berörda delarna av naturvärdesobjekt 17 och 18 ligger inom kvartersmark för bostadsändamål. Området är en del av kvarterets utemiljö, marken får inte bebyggas och avses inte förändras.

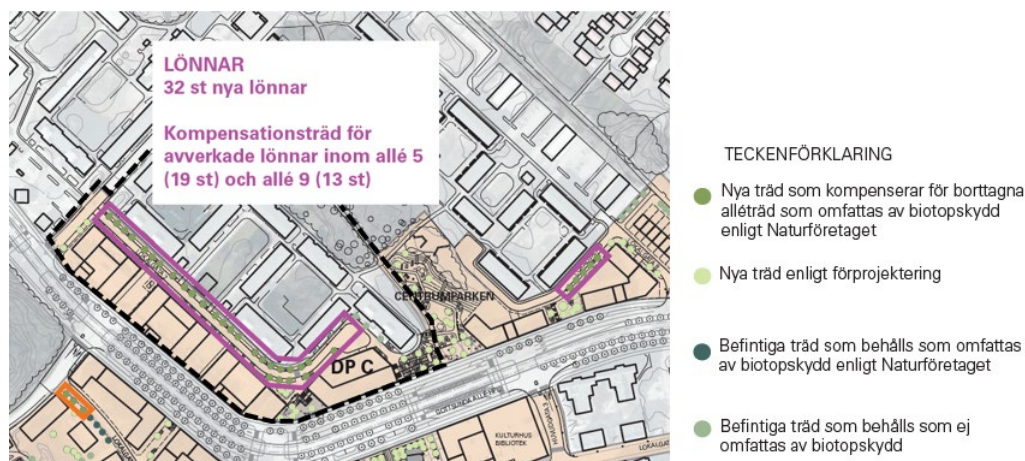
Alléer

Alléer längs med Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen kommer att påverkas genom avverkning. Totalt sett finns 32 alléträd inom planområdet som kommer behöva tas ner. En del träd är i dålig kondition och inget av träden i de berörda alléerna bedöms ha några särskilda naturvärden. För de alléer som påverkas har dispens från biotopskyddsbestämmelser sökts enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Nya träd kommer att planteras för att minska den negativa påverkan som avverkning av biotopskyddade alléer medför.



Figur 16. Karta över de alléträd som ingår i dispensansökan för Gottsunda stadsnod, där planområdet är en del. Illustration Karavan.

Antalet nya alléträd som planteras inom planområdet samt inom det angränsande planområdet för Gottsunda stadsstråk etapp 2 kommer vara minst lika många som de som tas ner. Utöver nya alléträd planeras ytterligare 300 träd att planteras inom stadsnoden. Det innebär att nya träd med marginal kommer att överstiga antalet borttagna eller påverkade alléträd.



Figur 17. Karta som redovisar var nya träd som avses planteras inom planområdet. Illustration Karavan

De nya alléträden som ska ersätta de borttagna alléerna föreslås vara av svensk härkomst med stamomfång 30–35 centimeter. Kompensationsträden ska vara lövträd och ha motsvarande trädslagsfördelning som idag. Övriga träd som planteras inom området bör vara av svensk härkomst samt med ett liknande biologiskt värde.

I gatusektionerna finns plats för trädplantering och på de nya torgen kan träd utgöra ett inslag, vilket bidrar till krontäckningen i området och till ökad lövsugga i enlighet med riktlinjen för Uppsala träd.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Gottsundas infrastruktur är tydligt uppdelad utifrån trafikslag och funktion. Trafiksystemet i området byggdes ut på 1960- och 1970-talen för att ge en hög trafiksäkerhet med långa sammanhängande, bilfria gång- och parkstråk. Bilar och andra fordon matas via stadsdelens huvudgator. Den genomgående huvudgatan Hugo Alfvéns väg, som övergår i Gottsunda allé, trafikeras av omkring 5 000 fordon per årsmedeldygn vid planområdet. De andra huvudgatorna i stadsnoden (Slädvägen, Elfrida Andrées väg samt Musikvägen) trafikeras med mellan 1 000 och 1 700 fordon per årsmedeldygn. Bostadsbebyggelsen ligger separerad från de större matargatorna och nås via lugnare säckgator. En av dessa säckgator, Bandstolsvägen, ligger delvis inom planområdet. Gatan är lågt trafikerad.

Sammantaget uppfylls målsättningarna för mobilitet och trafik väl i stadsdelen. Problembeskrivningen är i stället kopplad till trygghetsfrågor och otrygghet i gatusystemet och på parkeringar.

Figur 18. Gatustrukturen i Gottsunda skapar stora bilfria områden.

Gång- och cykeltrafik

Gottsunda har generellt ett finmaskigt gång- och cykelnät som är separerat från områdets större trafikleder. Gång- och cykelvägarna löper ofta genom grönområden, parkstråk eller genom särskilda gång- och cykelvägspassager i korsning med huvudgatunätet. Detta möjliggör en god och trafiksäker framkomlighet för gående och cyklister. Ett problem är dock att gång- och cykelvägarna kan upplevas som otrygga, särskilt under de mörka delarna av dygnet när få människor är ute.

Planområdet berörs dels av huvudcykelstråket längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé, dels av en friliggande gång- och cykelväg som är en del av det lokala nätet, och som går från Valsätra, genom parken öster om planområdet och ner mot Gottsunda centrum.

Kollektivtrafik

Gottsunda är väl trafikerat med kollektivtrafik och flera busslinjer, både stads- och regiontrafik trafikerar stadsdelen. I anslutning till planområdet finns flera busshållplatser.

Parallellt med utvecklingen av Gottsunda pågår planeringen och genomförande av det nya kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket i Uppsala. Stråket kommer att passera i genom Gottsunda, längs Gottsunda allé och Hugo Alfvéns väg, och en hållplats planeras i stadsdelen. Den nya strukturen för kapacitetsstark kollektivtrafik medför ett flertal korsningspunkter genom Gottsunda där kollektivtrafik ges prioritet, vilket innebär att korsningar med vänstersväg behöver regleras med trafiksignal.

Parkering och angöring

I Gottsunda är stora markparkeringar ett vanligt inslag i stadsbilden, framför allt runt Gottsunda centrum. I stadsdelen finns även flera parkeringsdäck i en eller flera

våningar. Inom planområdet finns parkeringsanläggningar för i huvudsak boendeparkering i ett stråk mellan Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen.

Kommunen har som ambition att bilparkering, så långt det är möjligt, ska lösas genom parkeringsköp eller med servitutsavtal där hyran för parkeringsplatsen ska bekostas av den boende eller verksamhet som har behov av platsen.

Parkeringsplan för Uppsala, riktvärden för parkering på kvartersmark (beslutade 2018) syftar till att vägleda planering av parkering på kvartersmark i Uppsala kommun. Utgångspunkten för bostadsfastigheter är åtta bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA). Med avdrag för närhet till kollektivtrafik och lokalt centrum blir det lägesbaserade parkeringsplan i stadsnoden sju bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. För cykelparkering gäller 40 platser per 1 000 kvadratmeter boarea.

Det finns möjlighet att ytterligare reducera antalet parkeringsplatser för bilar genom att till skapa olika mobilitetsåtgärder. Projektet har bedömt att mobilitetsåtgärder kan resultera i en reduktion på 20 procent, vilket innebär 5,6 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Det antalet bilparkeringsplatser har varit utgångspunkten under arbetet med att ta fram en strukturplan för planområdet, samt närliggande planområden i stadsnoden.

Förändringar

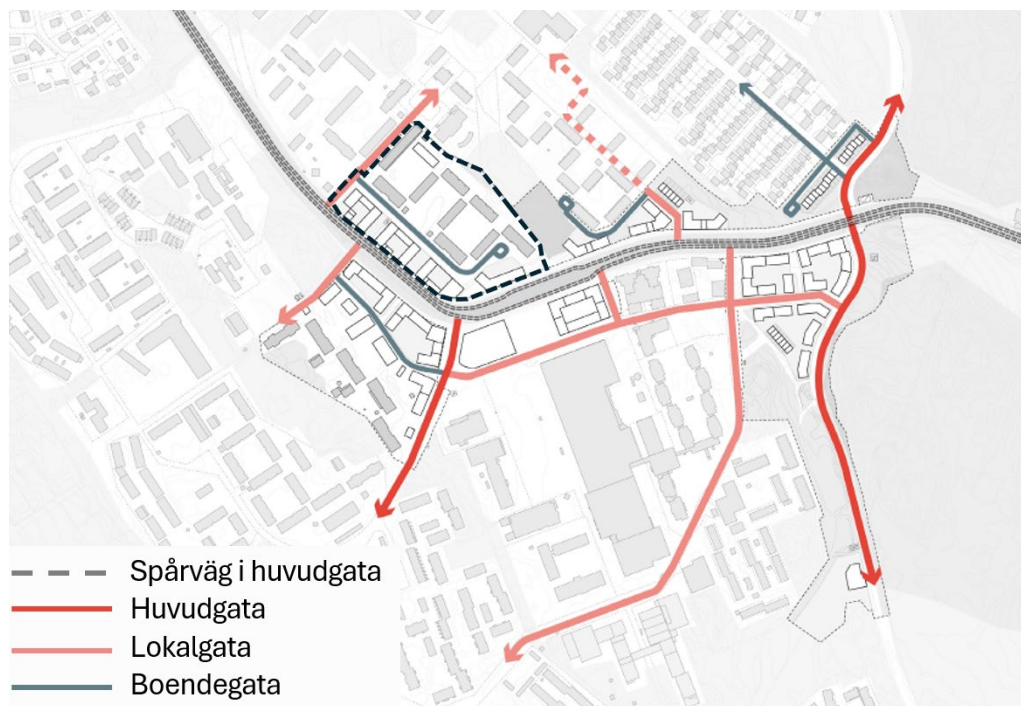
I samband med utvecklingen av Gottsunda planeras ett nytt lokalvägnät där vissa vägar kommer ligga kvar och andra vägar kommer att få ny sträckning.

Gatunät och trafikflöden

För Gottsundaområdet planeras en gatustruktur där området fortsatt matas från huvudgatorna Hugo Alfvéns väg – Gottsunda allé, Slädvägen – Elfrida Andréas väg samt Musikvägen. Till dessa huvudgator ansluter lokalgator som samlar upp trafik från boendegatorna där trafikflödena är låga. Lokalgatorna är också viktiga för att transporter ska nå sina målpunkter samt säkerställa framkomlighet för kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafik leds längs de viktiga stråken där den separeras från biltrafiken.

Detaljplanen bekräftar befintlig gatustruktur inom planområdet, där boendegatan Bandstolsvägen avslutas i en vändplan.

Trafiken i området beräknas öka på de flesta av de studerade vägarna (PM Trafikanalys Gottsunda, WSP, 2024). Prognosåret 2050 beräknas ett flöde på nära 10 000 fordon per årsmedelsdygn längs berörd del av Hugo Alfvéns väg, och mellan 4 000 och 5 600 fordon på Gottsunda allé. På lokalgatan Bandstolsvägen väntas också en ökning till följd av de nya bostäderna.



Figur 19. Övergripande gatustruktur i Gottsunda, planområdet markeras med svart streckad linje. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Gators utformning

Detaljplanen anger ett gatuområde men utformningen regleras inte i detalj. Nedan beskrivs hur den planlagda gatumarken mellan fastighetsgränser kan anordnas inom det avsatta utrymmet. Framtagandet av sektionerna har gjorts med hänsyn till områdets karaktär, trafiksäkerhet, tillgänglighet, drift och underhåll av ledningar, funktioner i gaturummet samt fördröjning av dagvatten. Anpassning måste göras till befintliga förhållanden.

Planområdet innehåller endast en gata, Bandstolsvägen, som är en så kallad boendegata. De har små trafikflöden och låga hastigheter. Det innebär ett litet behov av att separera trafikslagen och körbanan behöver inte vara bredare än att en personbil och en lastbil kan mötas. Sektionen ger utrymme för ledningsstråk, trädrad/möbleringszon samt plats för hantering av dag- och skyfallsvatten.

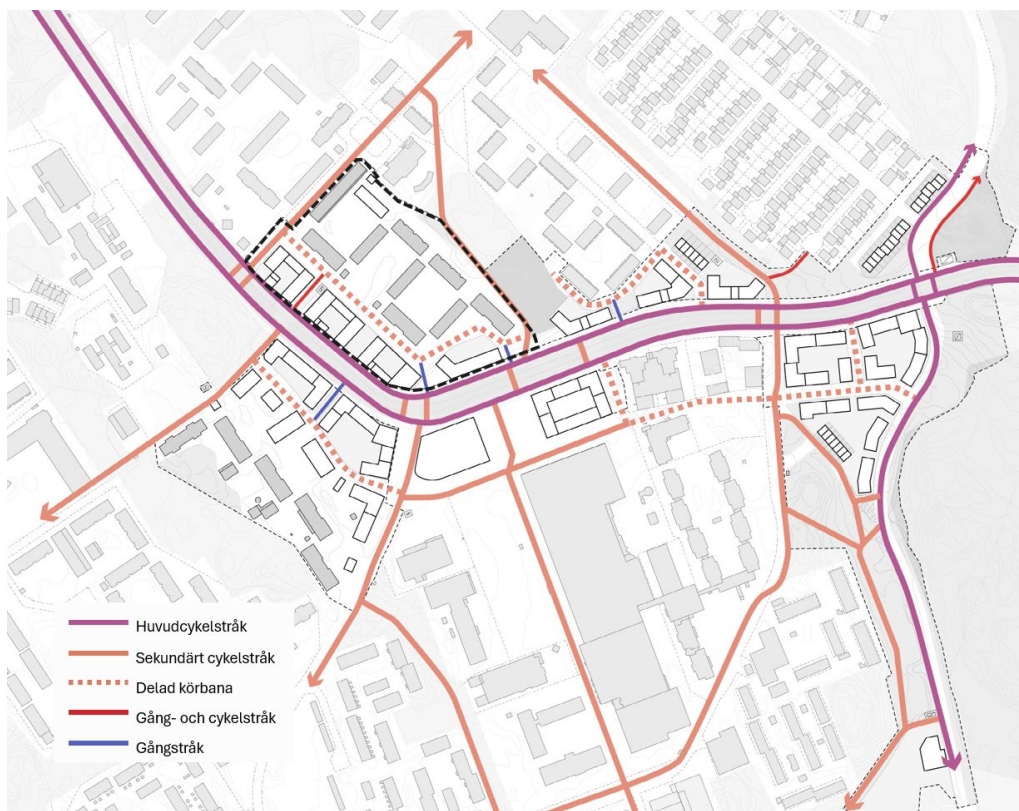


Figur 20. Exempel på möjlig utformning av boendegata. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Gång- och cykeltrafik

I samband med omgestaltningen och bebyggelseutvecklingen i Gottsundaområdet kommer även gång- och cykelvägnätet att utvecklas. Gång- och cykeltrafik leds längs de viktiga stråken där den separeras från biltrafiken. Alla nya gator får gångytor på båda sidor om gatan förutsatt att det finns målpunkter på båda sidor. Inga nya planskilda korsningar byggs men alla övergångsställen som korsar kollektivtrafikstråket längs huvudgatorna planeras att bli signalreglerade. För att underlätta orienteringen och öka tryggheten, särskilt nattetid, integreras cykelstråk i gaturummet, oftast i eget utrymme. På vissa gator samsas cykeltrafiken med bilar i körbanan. Detaljplanens gatubredd tillåter en tillgänglig utformning med tillräcklig yta för gående med naturliga ledstråk och plats för rullstol/rullator.

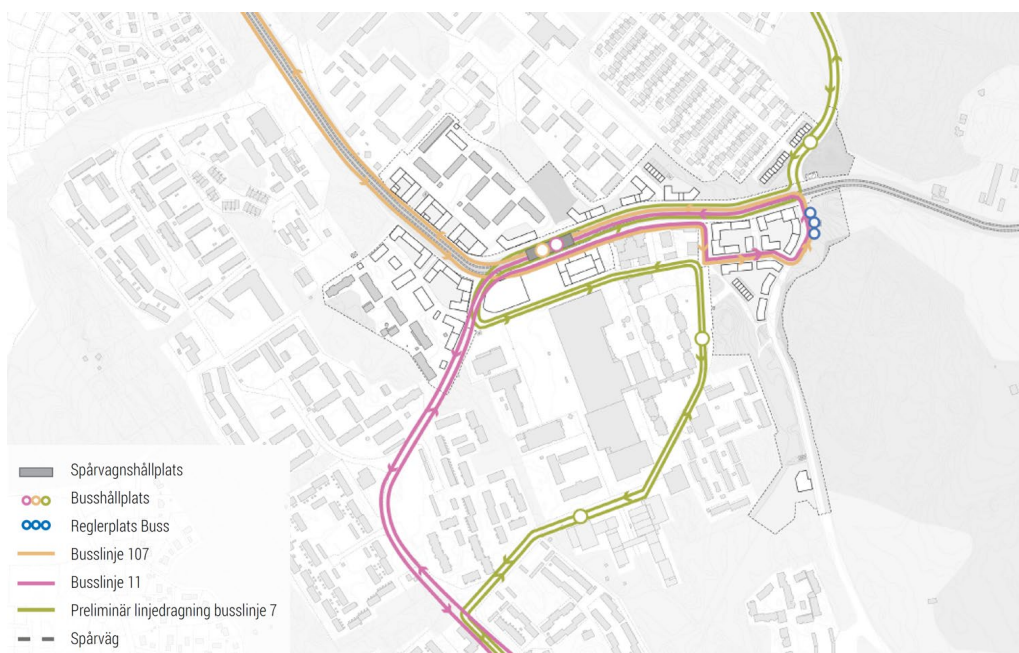
För att knyta ihop bebyggelsen runt Bandstolsvägen med Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé skapas nya gångkopplingar från området. De två torgen som planeras kommer att ligga i nivå med Gottsunda allé och höjdskillnaden ner till Bandstolsvägen kan tas upp genom trappor. Vid det östra torget finns även utrymme för en ramp med vilplan som skapar en tillgänglig koppling från bostadsområdet till hållplatsläget på Gottsunda allé. I den västra delen av området planläggs en gång- och cykelväg från Bandstolsvägen till Hugo Alfvéns väg.



Figur 21. Föreslagna cykel- och gångstråk i området enligt strukturplan Gottsunda. Illustration Mandaworks och Warm in the Winter.

Kollektivtrafik

När gatustrukturen förändrats och det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket genom området tas i bruk, kommer busslinjer och busshållplatser i planområdets närhet att förändras. En hållplats planeras längs med Gottsunda allé, direkt söder om planområdet.



Figur 22 Föreslagen framtida kollektivtrafik i området. Cirkelarna illustrerar föreslagna hållplatslägen. Illustration Mandaworks, Warm in the Winter och WSP.

Parkering, angöring och leveranser

Kommunens ambition om att bilparkering, så långt det är möjligt, ska lösas genom parkeringsköp eller med servitutsavtal där hyran för parkeringsplatsen innebär att parkering inte nödvändigtvis måste ske inom den egna fastigheten. I stället kan den exempelvis ske på grannfastighet eller i mobilitetshus. Planunderlaget visar dock att den huvudsakliga andelen av parkeringarna som behövs enligt kommunens parkeringstal kan lösas inom planområdet.

Detaljplanen innebär att nya bostadskvarter kan uppföras mellan Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen, där nuvarande parkeringsplatser finns. Planunderlaget, som tagits fram av fastighetsägaren Victoriahem, redovisar ett parkeringsbehov på 140–180 parkeringsplatser räknat på sju platser per 1 000 kvadratmeter boarea för nyproduktion och delar av de befintliga bostäderna inom planområdet (del av området har parkeringsplatser utanför planområdet). Bilparkering bedöms kunna lösas i garage under de nya kvarteren till största del, och i planunderlaget illustreras drygt 150 platser i garage, och i viss mån mellan kvarteren samt inom de befintliga bostadskvarteren. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs dock i bygglovsprövningen, utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess boarea respektive verksamhetsyta.



Figur 23. Karta som översiktligt visar hur parkeringsbehovet kan lösas inom planområdet. Illustration WitteSundell

De nya bostadsgårdarna inom planområdet ska vara bilfria, och får inte användas för parkering. Det gäller även cyklar. För att nå upp till mobilitetsmålen ska bostadshusen förses med lättillgängliga och attraktiva cykelrum, helst i entréplanet.

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker i huvudsak från allmän plats (undantaget befintliga gårdar där viss angöring kan ske via gården). Tungt fordon, som till exempel leveranser och avfallshantering, behöver kunna angöra lokaler och avfallsrum. Inom planområdet angör fordonen på olika sätt beroende på läge och typ av gata. Längs huvudgatorna angör fordonen via avsatta lastfickor. Utmed

lokalgator förutsätts normalt att avfallsfordonen kan stanna i körbanan, men gatusektionen medger att fickor kan ordnas längs Bandstolsvägen.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt Boverkets byggregler, BBR, gäller att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från varje entré. Parkeringen ska anordnas om behovet finns eller uppstår hos de boende (eller hos verksamhetsutövare) och måste anordnas inom kvartersmark. Endast allmän besöksparkering/korttidsparkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får upplåtas inom allmän plats. Möjlighet att anlägga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns inom bostadskvarteren.

Bandstolsvägen ligger lägre än Gottsunda allé. För att få till en tillgänglig passage från bostadsområdet till hållplats för kollektivtrafik och vidare mot Gottsunda centrum kan en ramplösning med vilplan förläggas vid minst ett av torgen mot Gottsunda allé.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Det är möjligt för räddningstjänsten att komma fram på samtliga gator i planområdet, inklusive gårdsgator och befintlig räddningsväg längs parken. En förutsättning är att räddningsfordon inte kan stanna längs med Gottsunda allé. Behovet av eventuella uppställningsplatser och räddningsvägar följs upp och kontrolleras inför bygglov. Se även *Hälsa och säkerhet*, avsnitt *Brand*.

Social hållbarhet

Bostadsförsörjning

Uppsala kommun har som ett av sina mål att Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor. Det innebär bland annat att kommunen ska svara mot de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens uppdrag är att förebygga och bryta segregationen och skapa förutsättningar för fler bostäder med låg boendekostnad.

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

Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser. Här har programmet en rad delmål, bland annat att minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter och minst 30 procent ska vara bostadsrätter, att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad, att verka för att fler boendeformer tillskapas på den ordinarie bostadsmarknaden, samt att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna

ett lämpligt boende oavsett livssituation. Programmets delmål för att öka blandningen av hushåll är att alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, samt att underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden.

Sociala förutsättningar

Likt många miljonprogramsområden byggdes Gottsundaområdet som en satellitstadsdel i stadens ytterkant. Gottsundaområdets olika delar ligger också till stor del frånvarande och frånskilda från varandra. Detta gör att området har en begränsad sammankoppling internt och med övriga Uppsala. De socioekonomiska klyftorna har över tid vuxit och gjort avtryck i Gottsundaområdet. Här finns på flera sätt en hög sårbarhet, som märks genom bland annat trångboddhet vilket påverkar de boendes vardag och livsvillkor. Samtidigt som Gottsundaområdet har många utmaningar, ges indikationer på att utvecklingen går åt rätt håll.

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

I Gottsunda och Valsätra bor ungefär 14 000 invånare. Andelen barn och unga (0–18 år) utgör cirka 30 procent av de boende enligt tillgänglig statistik (2023), vilket är en högre andel än kommungenomsnittet. Andelen äldre är lägre än kommunens genomsnitt och utgör cirka 15 procent av invånarna i Gottsunda och Valsätra.

Ungefär 60 procent av befolkningen har utländsk bakgrund och det finns fler än 100 olika nationaliteter representerade bland de boende. Andelen med svensk respektive utländsk bakgrund skiljer sig åt mellan områdets olika delar. Både utbildningsnivån och hushållens inkomster är lägre än i övriga kommunen, men skiftar mellan olika delar av Gottsundaområdet.

Gottsundaområdets bebyggelse är tydligt uppdelad efter funktion – skola, handel, idrott och bostäder för sig. Även olika bostadstyper och upplåtelseformer har en tydlig geografisk uppdelning. I områdets ytterkanter finns småhus och villor, i söder och öster finns bostadsrätter och i områdets centrala delar finns framför allt hyresrätter i flerbostadshus.

I Gottsundaområdet finns det totalt ungefär 6 000 bostäder. Drygt 60 procent av bostäderna är hyresrätter, vilket kan jämföras med att 40 procent av bostäderna i Uppsala stad utgörs av hyresrätter. Mer än hälften av bostäderna i Gottsundaområdet är mellan 50–80 kvadratmeter stora och cirka 30 procent av bostäderna i området är större än 80 kvadratmeter. Till stor del utgörs de större bostäderna av villor i Valsätra och Gamla Gottsunda, och de är ofta större än 80 kvadratmeter. I Gottsundaområdet är det ett underskott på små lägenheter, mindre än var sjunde bostad är under 60 kvadratmeter stor.

Trygghet

Gottsundaområdet förknippas delvis med negativa bilder kopplat till kriminalitet och otrygghet. Det pågår sedan flera år långsiktiga satsningar som ska förebygga och minska brottslighet samt öka tryggheten i området och Gottsunda förflyttades 2023 från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista (Polisens Nationella Operativa avdelning, NOA), vilket är en lägre grad av utsatthet enligt polisen.

Invånarna i Gottsundaområdet känner generellt en större oro för att utsättas för brott än genomsnittet i Uppsala och de begränsar även sin rörlighet, till exempel genom att låta bli att gå ut eller ta omvägar för att undvika platser eller personer i högre utsträckning, enligt Uppsala kommuns tätortsövergripande trygghetsundersökning från 2023. I undersökningen framkommer det också att Gottsundaområdet har en mindre social sammanhållning än andra stadsdelar och att lokala problem, så som förekomst av vapen och droger, skadegörelse och störande beteende, upplevs som vanligare. Samma undersökning visar dock att den upplevda tryggheten har ökat.

Ett av fokusmålen i kommunens övergripande styrdokument är: *Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor*. Trygghet en rättighet för alla och ingen ska begränsas av otrygghet eller oro över att utsättas för brott. Uppsala ska vara en trygg kommun att verka och leva i. Uppsala är en öppen, jämställd och solidarisk kommun som berikas av mångfald och tar ansvar för integrationen.

Förändringar

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

För att nå en blandning av hushåll behövs det en blandning av såväl upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och byggår i olika delområden. Ett breddat bostadsutbud bidrar också till att fler olika typer av hushåll kan finna ett lämpligt boende samtidigt som det möjliggör att hushåll kan finna ett nytt boende i närområdet när livet förändras.

Genom att tillföra de boendeformer, lägenhetsstorlekar, boendetyper och upplåtelseformer som saknas skapas förutsättningar för en ökad social blandning av hushåll. En ökad social blandning av hushåll kan minska boendesegregationen.

I *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra* har kommunen slagit fast målsättningen att det i huvudsak inte ska tillkomma några ytterligare ordinarie hyresrätter inom Gottsunda och Valsätra. Detaljplanen innebär att nya bostäder kan tillskapas i Gottsunda men planen reglerar inte vilka upplåtelseformer som bostäderna ska ha.

Äldreperspektiv

Att bygga olika typer av bostäder i staden är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i kollektivtrafik- och servicenära lägen och användningsbestämmelsen B (Bostäder) innebär att alla olika typer av bostäder kan byggas, även kategoriboenden som trygghetsboenden och seniorboenden.

Äldre som är bosatta i området gynnas av att moderna tillgänglighetskrav tillämpas vid ombyggnad av allmänna platser och nybyggnation av bostäder och lokaler. Äldre gynnas också av trygghetsåtgärder som befolkade stråk och platser samt att belysning och sittplatser ses över. Planen ger förutsättning för träd och annan växtlighet som bidrar till skuggning och svalka vid vistelseytor och rörelsestråk.

Barnperspektivet

Barnens rörelser i området ligger till grund för utformning av gång- och cykelvägar samt anpassning av vägar för biltrafik. Barnens målpunkter, som förskolor, skolor natur, parker, lekplatser och kollektivtrafikens hållplatser knyts ihop av

sammanhängande vägnät för gång och cykel. Det gäller både befintliga och nya målpunkter i stadsdelen.

Detaljplanen styr att bostadsgårdarna ska utformas med växlighet och att parkeringsplatser inte får finnas på gårdarna, vilket skapar förutsättningar för gårdar med plats för lek och vistelse.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig i stadsdelen. Såväl barn som äldre behöver trygga och tillgängliga gångstråk för att kunna ta sig fram på egen hand. Gatubredder ger möjlighet att avsätta minst en av sidorna av en lokalgata som en skyddad gångyta som åtskiljs från den körbara ytan med plantering eller möbleringszon.

Kvarteren har förgårdsmark mot de flesta gatorna, vilket ger en trygg och trafiksäker zon närmast bostadsentrén. Där byggnader ansluter direkt mot allmän plats bör entréer utformas för att hindra dörrar att slå ut över gångbanan eller gågatan.

Trygghet

Utvecklingen av Gottsunda sker i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan och planprogrammet för Gottsundaområdet. Kollektivtrafikstråket genom centrala Gottsunda knyter området till andra delar av Uppsala. Detaljplaneringen syftar till att bygga ihop området med nya stråk och bostadskvarter samtidigt som otrygga platser bebyggs eller byggs om. Torg och gång- och cykelvägar är exempel på mötesplatser som utformas för att stödja stadsliv och motverka otrygghet.

Genom aktiva fasader kan den informella sociala kontrollen och överblickbarheten av platser öka. Med en aktiv fasad avses en fasad med fönster och många entréer, med aktiviteter och olika funktioner i bottenplan. Planen ger inom markanvändningen C (centrumverksamhet), som tillåts i hela planområdet, möjlighet att upplåta lokaler med ett varierat innehåll. På strategiska och personintensiva platser, så som vid torg och hållplatslägen, ställs krav på att lokaler ska finnas i bottenvåningarna. För att aktivera bottenvåningarna, även där det inte finns lokaler, styrs placering av bostadsentréer och att vissa fasader ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier. Längre sträckor av fasadytor utan fönster, exempelvis för teknikutrymmen eller parkeringstvåning, ska undvikas och i förekommande fall gestaltas omsorgsfullt i syfte att undvika upplevelsen av en mur. Parkering i sockelvåning bör kläs in med andra funktioner, som till exempel lokaler eller bostadskomplement.

Det är även viktigt att skapa tydliga gränser mellan privata och offentliga områden, vilket kan åstadkommas genom distans till det offentliga rummet i form av till exempel en låg fysisk avgränsning, uteplats eller trädgård framför lägenheten. Detaljplanen säkerställer förgårdsmark mot lokalgator.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens miljö- och klimatprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet. För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och lokaler. Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostads- och centrumändamål. Allmän plats utgörs av gatumark, torg och park. Planen ger förutsättningar att begränsa klimatpåverkan genom att göra det möjligt att bevara befintliga bostadshus, samt genom att några av de obebyggda grönytor som finns i området planläggs som parkmark eller kvartersmark som inte får bebyggas. De kan då fortsätta att binda koldioxid. Planen medger dock att ett område som utgörs av sparad natur kan hårdgöras och bebyggas, något som kan påverka klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser. I huvudsak planeras dock den nya bebyggelsen uppföras på redan hårdgjord och bebyggd mark. Området är planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt och därmed klimatpåverkan, även om anpassningar kan behöva göras på några platser.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid en detaljplans genomförande. Detaljplanen möjliggör trästommar för all ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån det. Dessa är bättre ur ett klimatperspektiv men är tjockare än betongbjälklag.

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

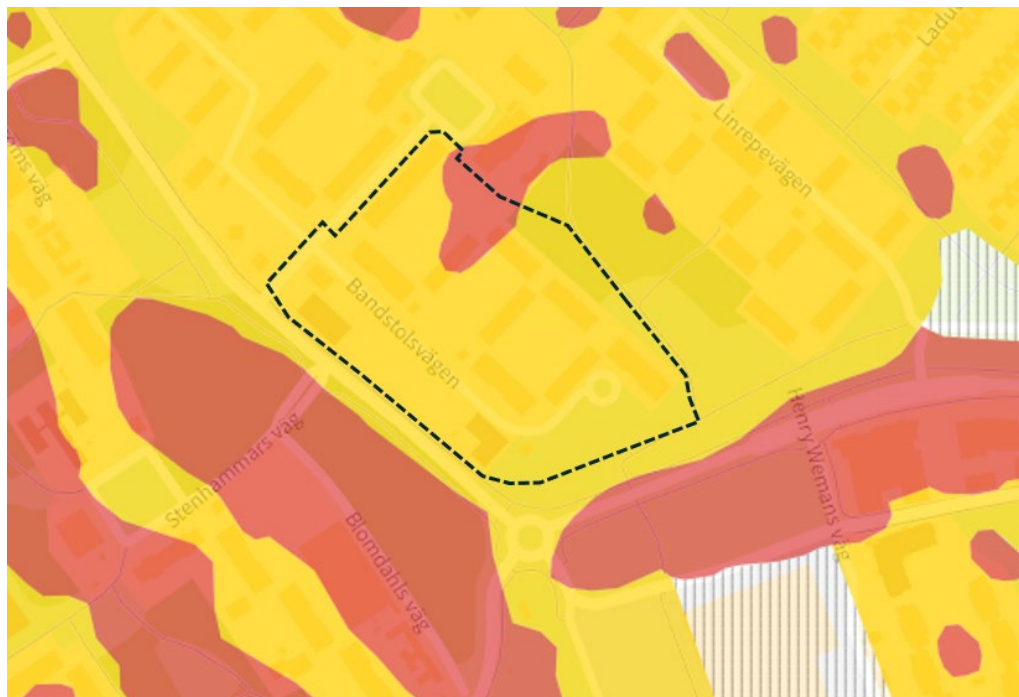
Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Detaljplanen tillåter en relativt tät bebyggelse (flerbostadshus) i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk och nära Gottsunda centrum. Det hållplatsnära läget innebär att många människor får korta avstånd till kollektivtrafiken, vilket kan minska behovet av personbilstransporter för att till exempel besöka centrala Uppsala eller andra delar staden. Närheten till både offentlig och kommersiell service inom stadsdelen gör att behovet av att transportera

sig långt för att uträtta ärenden minskar. Det lokala serviceutbudet samt tillgången till gena gång- och cykelvägar, ger goda förutsättningar för att gå och cykla inom stadsnoden, exempelvis till skolor och annan service.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av glacial lera och ytnära berg.



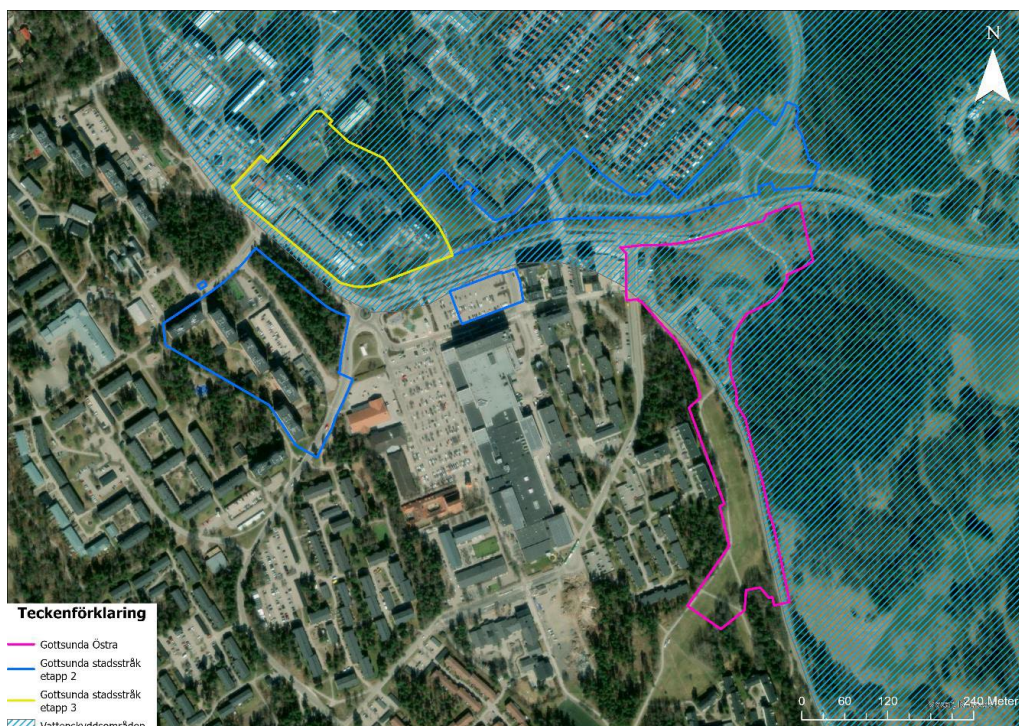
Figur 24. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet som markeras med streckad linje utgörs generellt av berg och lera. I jordartskarta symboliserar rött berg, gult glacial lera och grå ränder fyllning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Vattenskyddsområde

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



Figur 25. Vattenskyddsområde, yttre zon. planområdet markeras med gul linje.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

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

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

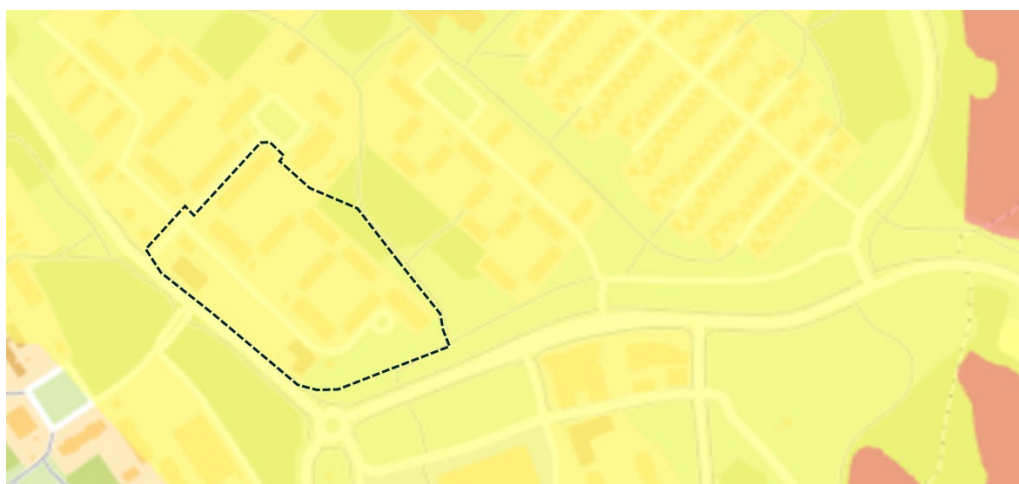
Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Hela planområdet ligger inom område med måttlig känslighet.



Figur 26. Riskklassning enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma 2018). Revidering av känslighetskartan 2022. Det gula området redovisar måttlig känslighet och röda områden visar områden med hög och extrem känslighet. Planområdet markeras med svart streckad linje

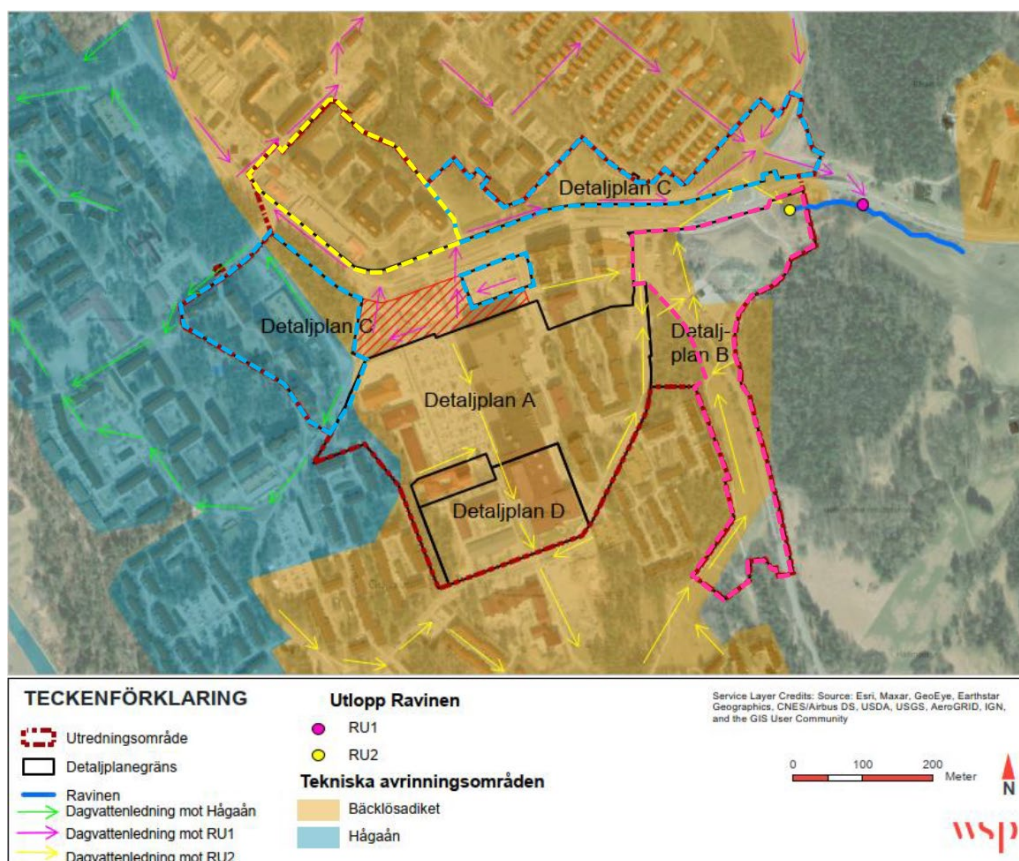
Föreslagna åtgärder

Användningen av marken inom planområdet kommer inte att innebära några högre risker. Efter att planen genomförs kommer det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. I samband med eventuell vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas i huvudsak mot recipienten Fyrisån Ekoln – Sävjaån (SE663334-160460) via den så kallade "Ravinen" och Bäcklösadiket.



Figur 27. Blå linje visar Ravinen. Rosa cirkel (RU 1) visar utloppet till Ravinen bland annat från planområdet och områden norr om Gottsunda allé. Gul cirkel (RU 2) visar utloppet till Ravinen från områden söder om Gottsunda allé. Pilar visar schematiska befintliga dagvattenledningar där gröna pilar motsvarar ledningar som leds mot Hågaån, rosa pilar ledningar som leds mot Ravinens östra utlopp (RU 1) och gula pilar ledningar som leds mot Ravinens västra utlopp (RU 2). Tekniska avrinningsområden utifrån befintligt ledningsnät, med recipienterna Bäcklösadiket och Hågaån, är markerade med blå respektive orange färg.

Fyrisån omfattas av miljö kvalitetsnormer och enligt de senaste klassningarna har vattendraget måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Eftersom 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 att använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Detaljplanernas genomförande får inte medföra en negativ påverkan på recipienternas status eller försvåra att miljö kvalitetsnormerna kan uppfyllas.

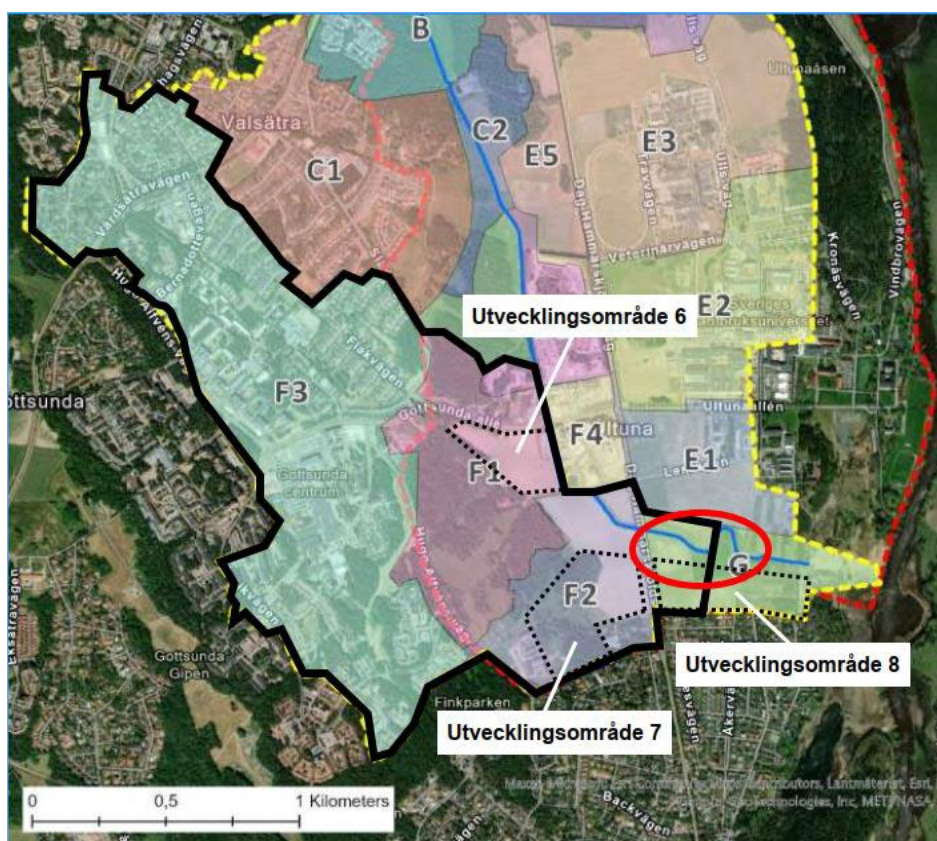
Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning (WSP, 2025) för projektet Gottsunda stadsnod, där planområdet ingår, har tagits fram under planprocessen. Syftet med dagvattenutredningen är att utreda vilken påverkan ett genomförande av detaljplanerna inom stadsnoden skulle ge ur ett dagvattenperspektiv, samt att visa på en hållbar dagvattenhantering inom planområdena.

Det befintliga ledningsnätet i Gottsunda är dimensionerat för ett tvåårsregn. Befintliga dagvattenledningar finns i de större gatorna och flödet avrinner mot två utlopp i ”Ravinen” som sedan mynnar i Bäcklösadiket. Ledningsnätet kommer att läggas om i

de berörda delarna av Gottsunda för att öka kapaciteten och kunna avleda motsvarande ett 20-årsregn.

Nedströms planområdet planerar Uppsala kommun och Uppsala Vatten en större dagvattendamm, Bäcklösa dagvattendamm. Dammen är en del i ett större dagvattensystem i syfte att hantera dagvatten från utvecklingen av Södra staden med upp till 25 000 bostäder fram till år 2050. Dagvattendammen är dimensionerad för att kunna ta emot ett framtida tioårsregn från Gottsunda. Först när ledningsomläggning till större dimensioner i hela området (F3 i bilden nedan) har gjorts kommer flödet motsvara det dammen är dimensionerad för. Detta bygger på att de nya ledningsdragningarna mellan "Ravinen" och dammen har kapacitet för motsvarande flöde vid ett framtida tioårsregn.



Figur 28 Bäcklösa dagvattendamm är dimensionerad för att ta emot dagvatten från området inringat med svart linje, motsvarande avrinningsområde F1, F2, F3 och delar av område G. Placeringen av Bäcklösa dagvattendamm visas schematiskt i rött (Sweco, 2024).

Enligt de teoretiska flödesberäkningarna (*PM Gottsunda stadsnod dagvattenflöden*, WSP, 2025) förväntas flödesökningen, till följd av en omläggning av ledningsnätet inom Gottsunda Stadsnod för att kunna avleda ett 20-årsregn, totalt sett inte överstiga det flöde (tioårsregn) som Bäcklösa dagvattendamm är dimensionerad för att ta emot från avrinningsområde F3. Ett behov av kompletterande fördröjningsåtgärder inom detaljplanerna för Gottsunda Stadsnod bedöms därmed inte finnas, givet att "Ravinen" med hjälp av förstärkningsåtgärder klarar av flödesökningen motsvarande tioårsregn (inklusive klimatfaktor).

"Ravinen" är erosionspåverkad och det föreligger ett behov av förstärkningsåtgärder, även för befintligt flöde. Ett antagande har gjorts om att förstärkningsåtgärder kommer att utföras i "Ravinen", vilka gör att "Ravinen" kan klara av motsvarande flöde som

Bäcklösa dagvattendamm är dimensionerad för. Vilken omfattning och typ av förstärkningsåtgärder som behövs i "Ravinen" ska utredas innan planen antas.

Den föreslagna systemlösningen i dagvattenutredningen bygger på åtgärder som både har en renande och fördröjande förmåga. Dagvattenanläggningar som hanterar de första 20 millimeter nederbörd föreslås genomgående i hela planområdet, både på allmän platsmark och kvartersmark. För kvartersmark har regnbäddar valts som en generell reningsåtgärd, och en schematisk placering av regnbäddarna redovisas inom kvartersmarken. Hanteringen av dagvattnet på kvartersmark behöver respektive byggherre utreda i detalj för att en säker och hållbar dagvattenhantering ska uppnås. För allmän platsmark föreslås att det anläggs regnbäddar eller infiltrationsytor längs med gatorna. Träd i dessa ytor ger en ytterligare fördröjning och rening. På torgytor anläggs skelettjordar och regnbäddar.

Totalt sett ger exploateringen i sig upphov till relativt små förändringar i föroreningsbelastningen, detta då planområdet i stor utsträckning är exploaterad med kvarter, vägar och parkeringar. Den förändrade markanvändningen medför mindre ökning för fosfor, kadmium, krom och BaP. Med rening i dagvattenanläggningar som hanterar de första 20 millimeter av nederbörden beräknas föroreningsbelastningen minska för samtliga undersökta ämnen.

En minskad föroreningsbelastning är positiv för recipienten och bidrar till möjligheten att nå en förbättrad status. Utöver de föreslagna dagvattenanläggningarna inom planområdet så kommer dagvattnet längre nedströms dessutom passera öppna anläggningar som "Ravinen", den planerade dagvattendammen och Bäcklösadiket vilket kan innebära ytterligare rening innan vattnet når Fyrisån.

Översvämning

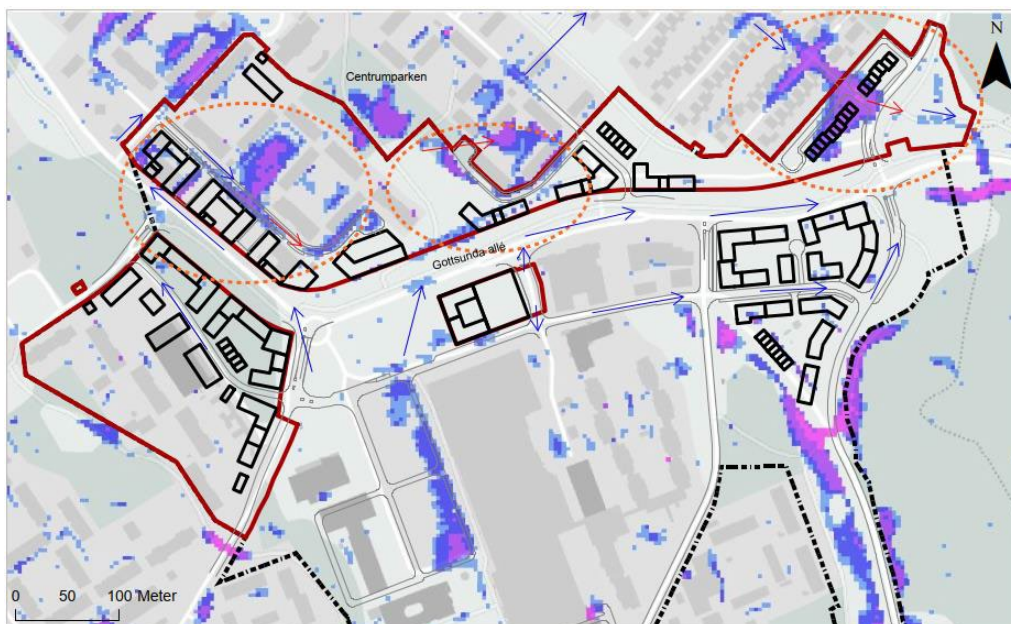
Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

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. Planområdet berörs inte av översvämning från angränsande vattendrag.

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 för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

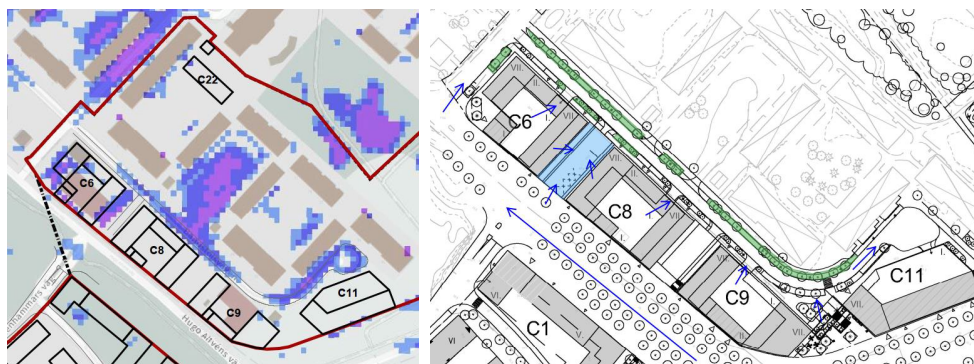
När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Figur 29. Skyfallskarteringen baseras på befintliga markhöjder. Föreslagen nybyggnation inritad med svarta linjer. Blå pilar visar sekundära flödesvägar. Röda pilar visar rinnvägar där en viss tröskelnivå behöver uppnås för att vattnet ska kunna rinna vidare söderut (Uppsala kommun, 2020).

Bostadsområdet kring Bandstolsvägen ligger i ett lågområde, och är instängt eftersom det inte finns någon yttlig flödesväg från området. Vid skyfall kan det uppstå stora vattendjup på innergårdarna (mellan befintliga hus) innan avrinning mot parken sker. Marken mellan Bandstolsvägen och Hugo Alfvéns väg är uteslutande hårdgjord och består av tak- och parkeringsytor. Området avvattas idag genom konventionell dagvattenhantering, via dagvattenbrunnar till ledningsnätet.

Detaljplanen innebär att området förändras, från parkeringsanläggningar och lokaler till bostadskvarter och mindre markparkeringar där dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken. Utöver åtgärder på kvartersmark tillkommer dagvattenhantering inom allmän platsmark eftersom Bandstolsvägen och torgen avses att förses med regnbäddar. Inom det västligaste kvarteret (C6) samt i släppet öster om kvarteret bör dagvattenhantering med fördröjande förmåga implementeras. Åtgärderna bör införas för att inte försämrade för nedströms liggande bebyggelse. Med föreslagna åtgärder bedöms skyfallssituationen inom området kunna förbättras.



Figur 30 Till vänster: Skyfallskartering för området kring Bandstolsvägen. Figur 31 Till höger: Regnbäddar planeras i lokalgatan för omhändertagande av dagvatten vid normala regn men de yttliga magasinerna i anläggningarna kan även avlasta vid kraftiga regn. I släppet mellan kvarter C6 och C8 bör dagvattenhantering med fördröjande förmåga (blå markering) implementeras.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram (Norconsult 2022, rev 2025). 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 ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalentljudnivå 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 ekvivalentljudnivå 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.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé som ska utvecklas till ett kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk samt Bandstolsvägen, inom planområdet.

Bullerutredningen, som tar höjd för prognostiserad väg- och spårtrafik år 2050, visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalentljudnivå klaras för samtliga byggnader inom planområdet, undantaget en liten del av kvarteret som ligger närmast korsningen Hugo Alfvéns väg – Gottsunda allé. Riktvärdena uppfylls om bostäderna i den berörda delen utformas med genomgående planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot innergården som uppfyller riktvärdena för luddämpad sida. Alternativt kan mindre bostäder, det vill säga lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter, placeras mot gatan då ljudnivån inte överskrider 65 dBA.



Figur 32 Beräknade ljudnivåer från väg- och spårtrafik. I ett kvarter mot Hugo Alfvéns väg överskrider riktvärdet på 60 dBA. Utdrag från bullerutredning utförd av Norconsult Utdrag ur bullerutredningen.

För de befintliga husen blir bullersituationen bättre vid ett genomförande av detaljplanen eftersom de nya husen skärmar av mot huvudgatorna.

På gårdarna finns tillräcklig yta för att planera gemensamma uteplatser som klarar både 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vilket frigör möjligheten att planera ytterligare balkonger och uteplatser i valfria lägen.

Vibrationer

Planområdet ligger i direkt anslutning Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé som planeras för spårvagnstrafik. Spårvagnar, och bussar, kan orsaka vibrationer i marken.

Generella riktvärden för vibrationer i bostadsmiljö saknas. Som bedömningsgrund används Trafikverkets riktlinje Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg (TDOK 2014:1021) som anger att vibrationer högst får uppgå till 0,4 millimeter per sekund.

Från spårtrafik alstras vibrationer som fortplantas via fasta material, exempelvis räls och mark, till närliggande byggnader där de kan orsaka nedsatt boendekomfort. Lågfrekventa vibrationer uppfattas som skakningar och benämns komfortvibrationer. Om riktvärdet för komfortvibrationer klaras kan risken för vibrationsskador på byggnader ofta uteslutas eftersom det normalt sett krävs vibrationer som är cirka 10–100 gånger större för att orsaka byggnadsskador.

Kännbara vibrationer i byggnader i närheten av spårväg uppstår när vibrationerna fortplantas genom lösa jordlager fram till byggnaden. Lera är en extra vibrationskänslig jordart. Siltiga och sandiga jordar är också relativt vibrationskänsliga, medan morän har en god förmåga att dämpa vibrationer. Träbyggnader är i grunden känsligare för vibrationsstörningar än tyngre betongstommar eftersom det behövs mer kraft för att

sätta betong i svängning. Detta medför att nyare bebyggelse, som generellt oftare är pålad än äldre bebyggelse, i regel har bättre förmåga att dämpa vibrationer.

De högfrekventa vibrationerna, mellan cirka 50 och 200 Hertz, omvandlas i stället till ljud och benämns stomljud. Stomljud fortplantas genom marken till en husgrund och vidare upp i byggnaden, där det strålar ut som ett lågfrekvent mullrande ljud från väggar, tak och golv. Stomljud måste främst beaktas där tåg trafikerar spår på berg.

Stomljud i byggnader grundlagda på berg i närheten av spåranläggning i markplan uppstår endast i undantagsfall. Sådana fall kan vara om fasadjudisoleringen på byggnaden är extremt hög så att bakgrundsnivån inne i byggnaden är så låg att stomljud kan uppfattas. Eventuell stomljudproblematik förväntas endast uppstå i byggnader grundlagda på berg. Det är framförallt den planerade bebyggelsen som kan få stomljudsproblematik. Eventuella åtgärder hanteras i samband med projektering av dessa byggnader.

Genomförandet av *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A–B* ska följa Trafikverkets riktlinjer om att vibrationsnivåer högst får uppgå till 0,4 millimeter per sekund. 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

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. I samband med upp- och utbyggnaden av Gottsunda under 1960- och 1970-talen skedde troligtvis en omfattande hantering, tillförsel och omflyttning av schakt- och jordmassor.

För att utreda och klargöra potentiellt förorenade massor inom stadsnoden har en miljöhistorisk inventering (WSP, 2021) genomförts. Inventeringen syftar till att undersöka fyllnadsmassornas ursprung inom de centrala delarna av Gottsunda, och om möjligt när i tiden massorna tillkom i stadsdelen.

Tre områden har pekats ut där behov av utredning krävs till följd av misstanke om förorening i och med tidigare markanvändning: parkområdet mellan planområdet och Linrepevägen, en jordvall norr om Gottsunda allé samt området kring nuvarande återvinningscentral som tidigare nyttjats som deponi. En miljöteknisk markundersökning (MMU) (Sigma 2023) har gjorts i samband med planarbetena i Gottsunda stadsnod med syfte att utreda förekomst av föroreningar i fyllnadsmassor. Parken som ligger i direkt anslutning till planområdet har undersökts. Analyserade jordprover underskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) så som bostäder.

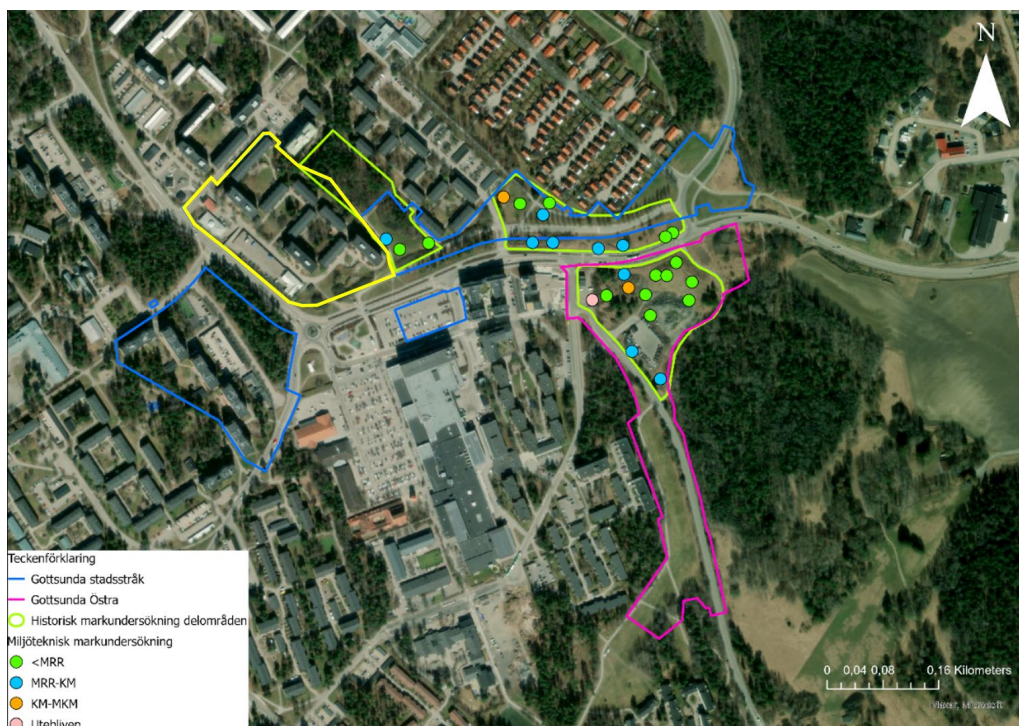


Bild 1 Provtagningar och provtagningsresultat (Sigma Civil, 2023). Planområdet markeras med gul linje.

Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet Frisk luft är högre ställt än miljökvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

SLB-analys har på uppdrag av Uppsala kommun tagit fram en luftkvalitetsutredning (2022). Luftkvaliteten inom planområdet är generellt sett god, miljökvalitetsnormen klaras i nuläget (beräknat på år 2020) både för PM10 och kvävedioxid. Inom planområdet uppnås även det nationella miljömålet för både PM10 och för kvävedioxid.

Utredningen redovisar spridningsberäkningar för partiklar, PM10, och kvävedioxid. Utsläppsfaktorer och fordonssammansättning representerar förhållandena år 2050, det vill säga när hela planområdet kan antas vara fullt utbyggt.

De förändringar i bebyggelsen och de nya vägdragningarna som planen medför bedöms inte orsaka att miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) eller kvävedioxid överskrids på platser där människor ska bo eller vistas år 2050.

Beräkningarna visar att även de nationella miljökvalitetsmålen för PM10 uppnås inom planområdet.

De nationella miljökvalitetsmålen för kvävedioxid uppnås inom planområdet, de beräknade halterna blir lägre än i nuläget, trots ett högre trafikflöde. Detta då fordonsparken förväntas bli renare i och med hårdare avgaskrav och fler elektrifierade fordon till år 2050.

Dags- och solljus

Dagsljuskraven anger, något förenklat, att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när lägenhetsplanerna är framtagna. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. 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.

Mandaworks och Warm In the Winter har vid arbetet med strukturplanen för Gottsunda stadsnod (vilken inkluderar planområdet) tagit fram en skuggstudie för att ge en indikation på om bostäderna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR).

Simuleringarna visar översiktligt att det är möjligt att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus för ny bebyggelse i många lägen. Generellt sett brukar hög bebyggelse (det vill säga hus med mer än fem våningar) i kombination med små gårdar och smala gaturum innebära svårigheter att uppnå dagsljuskraven. Innerhörn kan innebära svårigheter, även vid ett färre antal våningar.

Detaljplanen omfattar bebyggelse i upp till åtta till nio våningar men har förhållandevis breda gaturum. Särskilda åtgärder kan ändå bli aktuella för att klara dagsljuskraven i vissa lägen. Lägenhetsytor i sådana lägen kan till exempel användas till badrum, förråd eller andra ytor som inte innebär stadigvarande vistelse. Förutom planlösning påverkar fönstersättning, fönsterstorlek, fasadkulör, materialval och balkongsättning dagsljuset inne i lägenheterna.

Skuggstudien visar att utemiljöer och bostadsgårdar kommer vara solbelysta under stora delar av dagen och att gällande riktlinjer kan uppfyllas för sol och skugga. För kvarter C11, där gårdsmiljön ligger i norrläge, är förhållandena något sämre.

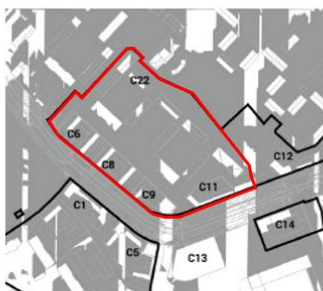
Volymstudier, dagsljusstudier och sol- och skuggstudier till en detaljplan är ofta generella. Bilderna, som redovisas nedan, utgår ifrån ett antagande att detaljplanens fulla byggrätter utnyttjas och kan därför ses som värsta-fallscenarion. I realiteten kommer byggnaderna ha en större detaljeringsgrad och sannolikt variera i höjd, djup, takvinkel med mera inom ramen för byggrätten. Inom varje kvarter kan detaljstudier av byggnaderna bidra till bättre kvaliteter.

VINTERSOLSTÅND (21.12)

09.00



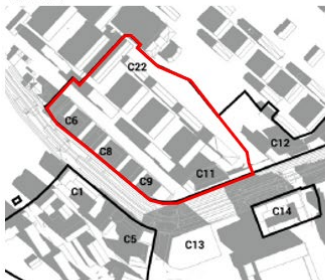
12.00



15.00

**VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING (20.03 OCH 22.06)**

09.00



12.00



15.00

**SOMMARSOLSTÅND (21.06)**

09.00



12.00



15.00



Figur 33. Skuggstudie som redovisar sol- och skuggförhållanden vid Blomdahls väg under vintersolstånd, vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd vid 09:00, 12:00 och 15:00. Skuggstudien finns som bilaga till detaljplanen där redovisas även skuggförhållandena vid klockan 18:00. Mandaworks och Warm in the Winter.

Mikroklimat

Parkerna, den sparade naturmarken och gatuträden i området bidrar till ett gott mikroklimat i stadsdelen. Träden ger bland annat lövsugga under soliga och varma dagar, de jämnar ut temperaturen på de öppna platserna och binder partiklar i luften. Flera alléträd kommer att tas ner och en liten andel sparad naturmark inom nuvarande bostadsgård kommer att försvinna vid omvandlingen av området. Alléträd som tas ner kommer att ersättas med nya träd, och planen ger utrymme och förutsättningar att utforma bostadsgårdarna och förgårdsmarken med växtlighet. Nya träd och planteringar bidrar också till ett fortsatt gott mikroklimatet, men även till stadsgrönskan.

Elektriska och magnetiska fält

Elledningar, transformatorstationer och annan elektrisk utrustning omges av två typer av fält, elektriska och magnetiska fält. Tillsammans kallas fälten för elektromagnetiska fält. Dessa är starkast närmast källan och avtar snabbt med avståndet.

Inom planområdet reserveras plats för en elnätstation. På plankartan preciseras läget för nätstationen genom markanvändningen E, tekniska anläggningar (se mer under avsnitt *Teknisk försörjning*). Runt nätstationer uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel om fem meter. Om det inte klaras behöver byggnaden, eller den del av byggnaden som ligger inom fem meter att utföras med skydd.

Planområdet ligger i anslutning till kollektivtrafikstråket, där spårväg planeras. Traditionell spårvägstrafik med kontaktledning alstrar elektriska fält och magnetiska fält. De magnetiska fälten uppstår huvudsakligen av strömmen i kontaktledningen och rälerarna. Normala byggnadsmaterial som trä, betong och tegel skärmar det elektriska fältet från spårvägen, vilket gör att påverkan inomhus blir mycket låg. Inom planområdet planeras inte för någon särskilt känslig apparatur såsom laboratorieutrustning eller liknande.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Gatorna i Gottsunda är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter inom planområdet går att nå från allmänna gator och bedömningen är att det finns plats att ställa upp brandbil för släckning på avstånd som inte överstiger 50 meter. Det finns även körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till flera entréer.

Utrymning

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

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon inom planområdet under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad

i sju till åtta våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Inom planområdet tillåts bebyggelse i en höjd som motsvarar sju-åtta våningar men där uppställningsplatser inte kan säkerställas, vilket gör att brand- och röksäkra trapphus kommer att vara nödvändiga i samtliga nya kvarter mot kollektivtrafikstråket. I den norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen en byggnad (C22) i ett befintlig kvarter som planeras bli fyra våningar hög. Där kan bärbar stege användas under förutsättning att det finns uppställningsplatser för den bärbara stegen. Eftersom stegen är tung ska den inte behöva transporteras längre än 50 meter från fordon till uppställningsplatsen. Vägen ska vara lättframkomlig, stegen ska inte behöva lyftas över murar, plank eller liknande och vägen ska snöröjas. Uppställningsplatserna för stege upptar en yta om fyra gånger sex meter, ytan ska ha ett plant och hårdgjort underlag och får inte försvåras av till exempel uteplatser. Uppställningsplatserna ska därutöver vara tillgängliga under hela byggnadens livstid, eller under den tid som byggnaden är dimensionerad med alternativ utrymning via brandförsvaret. Brandbil kan köras via den befintliga räddningsvägen längs parken.

Förskolor, skolor och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

Klimatanpassning

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

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

För höga hus kan tryckstegringsstationer behövas för att säkerställa tillräckligt vattentryck på de högre våningsplanen.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenledningar finns i de större gatorna i Gottsunda. Utifrån de tekniska avrinningsområdena avrinner den största delen av befintligt dagvattenledningsnät mot två utlopp i Ravinen, som sedan mynnar i Bäcklösadiket. Dagvattnet i planområdet leds via ledningsnätet till det östra utloppet i Ravinen.

För dagvattenhantering, se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Hämtningsfordon för avfall ska kunna stanna högst tio meter från avfallsutrymmet och hämtningen ska kunna göras utan att fordonet behöver backa. Detaljplanen har i flera fall flexibla byggrätter, där byggnader kan placeras och utföras på olika sätt för att uppfylla krav för avfallshämtning.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde. Elkapaciteten behöver utökas på grund av planområdets tillkommande bebyggelse varför ett område har avsatts för elnätstation inom planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Som stöd för genomförande, markanvisningar och bygglovsgivning finns ett gestaltungsprogram som tagits fram inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Gottsunda stadsnod, där planområdet utgör en del.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Den berörda delen av Bandstolsvägen planläggs som allmän gata. Gatuområdet medger en bredare sektion än nuvarande utformning i syfte att rymma gångbanor och möbleringszon med plats för träd och angöring.
PARK	<i>Park</i> Mellan bostäderna vid Bandstolsvägen och Linrepevägen finns en central park som ansluter till planområdet. Parken kommer att utvecklas för rekreation och dagvattenhantering i samband med att Gottsunda allé byggs om och nya gång- och cykelstråk skapas genom området och över intilliggande torg mot Gottsunda allé.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Mellan Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen planläggs en allmän koppling för gående och cyklister. Syftet är att möjliggöra fler stråk och gena kopplingar för prioriterade trafikanter i stadsdelen.
TORG	<i>Torg</i> Längs kollektivtrafikstråket som går igenom Gottsunda planeras flera torg, varav några ligger inom detta planområde. Användningen TORG ger möjlighet till en flexibel användning över tid, både till innehåll och funktion. Genom att ge förutsättningar till varierade miljöer inom allmän plats finns möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser.

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

Detaljplanens huvudsakliga syfte är bland annat att göra det möjligt att utveckla området med fler bostäder. Markanvändningen *Bostäder* avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande om inte vårdinslaget är för stort.

C*Centrum*

Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i stora delar av planområdet. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika lokaler för publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger/caféer men kan även rymma kontor och tandläkare/vårdcentral. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i stadsdelen som gör vardagslivet enkelt för de som bor och verkar i området. I delar av bottenvåningarna som möter kollektivtrafikstråket och vid torg och platser är centrumlokaler ett krav.

E₁*Elnäststation*

För att möta det behov av el som den nya bebyggelsen genererar avsätts mark för en elnätsstation i anslutning till Bandstolsvägen.

P*Parkering*

Två ytor för parkeringsändamål avsätts mellan de nya bostadskvarteren längs Hugo Alfvéns väg. Syftet är att anordna parkeringsplatser som kan nyttjas som till exempel boendeparkering för befintliga bostäder. Parkeringarna angörs från Bandstolsvägen, men bör kompletteras med gångpassage till Hugo Alfvéns väg.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse

+0,0|

Beskrivning och motiv

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Allmän plats höjdsätts för att säkerställa att gator kan fungera som sekundära avrinningsvägar inom området och underlätta för dagvattnet att ledas till parkmark så att det kan fördröjas där. Höjderna sätts för att säkerställa hantering av 100-års regn. Höjderna baseras på en systemhandling (2024). Vid detaljprojektering tillåts avvikelse med +/-3 centimeter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

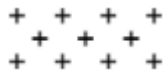
Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen reglerar byggnader i förhållande till gatan och säkerställer en minsta förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra plats för gårdar och/eller angöringsytor. På mark med prickar får andra byggnadsverk än byggnader uppföras.



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

Bostadsgårdarna ska i huvudsak vara tillgängliga för utevistelse och lek. För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, miljöhus, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över sopkärl, eller över uteplatser och lekytor i syfte att skugga/skydda från regn. Placeringen av komplementbyggnader har stor betydelse för gårdens rumslighet och funktion, och bör därför ägnas stor omsorg.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv** **$h_1 +0,0$**

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till stadsbilden, samt för utsikten från grannar och utsiktspunkter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli olika antal våningar inom den tillåtna högsta höjden beroende på val av stomme, utformning och rumshöjd.

Tekniska installationer får överskrida nockhöjden, inom ramen för utformningsbestämmelsen f_1 .

 $h_2 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

De befintliga husen (och det nya huset i anslutning till dessa) regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter från mark. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till stadsbilden, samt för utsikten från grannar och utsiktspunkter.

 $e_1 0,0$

Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 .

Bestämmelsen syftar till att begränsa hur stor del av marken som sammanlagt får bebyggas inom ett givet område, och avser komplementbyggnader. Värdet rymmer befintliga komplementbyggnader och gör det möjligt att komplettera dessa med en eller flera nya komplementbyggnader.

 e_2

Största byggnadsarea för enskild byggnad är $60 m^2$.

Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra flera komplementbyggnader med en största area om 60 kvadratmeter i syfte att förhindra att för stora byggnadsvolymer uppförs på bostadsgårdarna.

 f_1

Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takens gestaltning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnaders siluettverkan har betydelse för hur byggnaden upplevs och taket bör därför utformas med omsorg.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₂**

Gemensam gård ska utformas med växtlighet och vistelseytor, och får inte användas för parkering.

I flera kvarter finns möjlighet att bygga en lägre del innehållande lokaler/parkeringsgarage/förråd, i kombination med högre bostadshus runt om. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå den lägre byggnadens tak. Om byggrätten inte utnyttjas ska gården anordnas i marknivå. Gården ska bidra till en kvalitativ utemiljö och får inte användas för parkering.

Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Syftet är också att kunna omhänderta dagvatten. För att växtlighet i form av buskar och träd ska kunna finnas ovanpå ett takbjälklag behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräckligt jorddjup (se även f₈). Beroende på bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget.

f₃

Bostadsentré ska finnas mot torg.

Entréer mot allmänna platser är viktiga för att skapa aktiva fasader, och att bostadshusen bidrar till stadslivet. Entréer mot torgen är också viktiga för att möjliggöra angöring från anslutande gator.

f₄

Bostadsentré ska finnas mot Hugo Alfvéns väg

Entréer mot huvudgatan är viktiga för att skapa aktiva fasader, och att bostadshusen bidrar till stadslivet. Entréer mot gator är också viktiga för att möjliggöra angöring.

f₅

Tak ska utformas som sadeltak

Bestämmelsen gäller de högsta husen mot Hugo Alfvéns väg och syftar till att ta ner skalan.

f₆

Balkong och andra byggnadsdelar får kraga ut högst 0,8 meter från fasad mot Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé. Lägsta fri höjd är 4,5 meter ovan mark.

Utkragningar mot huvudgatorna begränsas för att balkonger inte ska dominera fasaden mot stadsstråket, värna solinstrålning i det offentliga rummet och möjligheten till dagsljus i lägenheter och lokaler. Den fria höjden om 4,5 meter säkerställer utrymme för olika typer av fordon i gaturummet men också att bottenvåningarna kan bidra till upplevelsen av gaturummet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₇**

Sockelvåningens fasad ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot torg och Gottsunda allé.

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningen. Det kan uppnås med en accentuerad sockelvåning som oavsett innehåll har en öppen karaktär med uppglasade partier, som till exempel fönster och entréer till bostäder eller lokaler. Längre sträckor av fasadytor utan fönster ska undvikas och i förekommande fall gestaltas omsorgsfullt i syfte att undvika upplevelsen av en mur.

f₈

Fyllning som överskrider angiven högsta nockhöjd är tillåten.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckligt jorddjup för rik växtlighet även på de gårdar som anläggs på terrassbjälklag. Olika växter kräver olika jorddjup, bestämmelsen syftar därmed också till att göra det möjligt att anpassa och variera jorddjupet.

b₁

Byggnadsdel inom 5 meter från nätstation ska utföras i obrännbart material.

Inom 5 meter från elnätsstation ska byggnad utföras i obrännbart material, i enlighet med elsäkerhetskraven.

s₁

Byggnadens bottenvåning mot torg och Gottsunda allé ska användas för centrumverksamhet. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.

Vid strategiska platser längs med kollektivtrafikstråket ska våningen som ansluter till stråket och torgen i huvudsak användas till lokaler, gärna av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet i stadsdelen och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med kollektivtrafikstråket. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som cykelrum. Även entréer och trapphus till garagevåning får finnas.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****s₂**

För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mest bullerutsatta delarna av de berörda kvarteren.

n₁

Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering.

Bostadskvarter ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de som bor i kvarteret. Vistelseytor ska inte användas för parkering, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta bilparkering är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter, ger ett gott mikroklimat och skapar förutsättningar för att ta hand om dagvatten. För att bostadsgården ska kunna innehålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse, ska den inte heller användas för cykelparkering i någon större omfattning. Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Privata uteplatser vid marklägenheter får anläggas närmast husen.

n₂

Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréplatser och får inte användas för bilparkering.

Bestämmelsen avser i huvudsak förgårdsmark. Marken ska rymma planteringar som bidrar med grönska och dagvattenhantering, men också entréplatser och cykelparkering för besökande (korttidsparkering). Syftet är också att utformningen av funktionerna som behövs vid bostädernas entréer ska bidra till upplevelsen av gaturummet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Valsätra 36:1, fastigheterna Valsätra 36:7 och Valsätra 36:8 som ägs av Victoriahem AB samt delar av Valsätra 1:23 som ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, Valsätra GA:10 och Valsätra GA:11.

- Valsätra GA:10 består av undercentral och huvudledningar för värme, varm- och kallvatten. Till butik (Valsätra 36:7) och Musikens hus (Valsätra 36:8) finns kallvattenledningar. Fastigheterna Valsätra 36:7 och 36:8 ska inte vara med i gemensamhetsanläggningen utan ska få egna anslutningspunkter från det allmänna VA-nätet. Gemensamhetsanläggningen kan beröras utifrån hur E-området är placerat.
- Valsätra GA:11 består av underjordiska dag- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar. Eventuella omprövningar av gemensamhetsanläggningarna och fastighetsbildning studeras inför antagande och genomförande.

Eventuella omprövningar av gemensamhetsanläggningarna och fastighetsbildning studeras inför antagande och genomförande.



Figur 34. Karta över gemensamhetsanläggningarna Valsätra GA:10 och GA:11.

Det kan komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där fastigheter behöver anlägga och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering etcetera. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Det är den enskilde fastighetsägaren, inledningsvis byggaktörerna inom respektive kvarter, som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar om behov uppstår. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Servitut och rättigheter

Valsätra 36:1, Valsätra 36:7 och Valsätra 36:8 belastas av följande servitut:

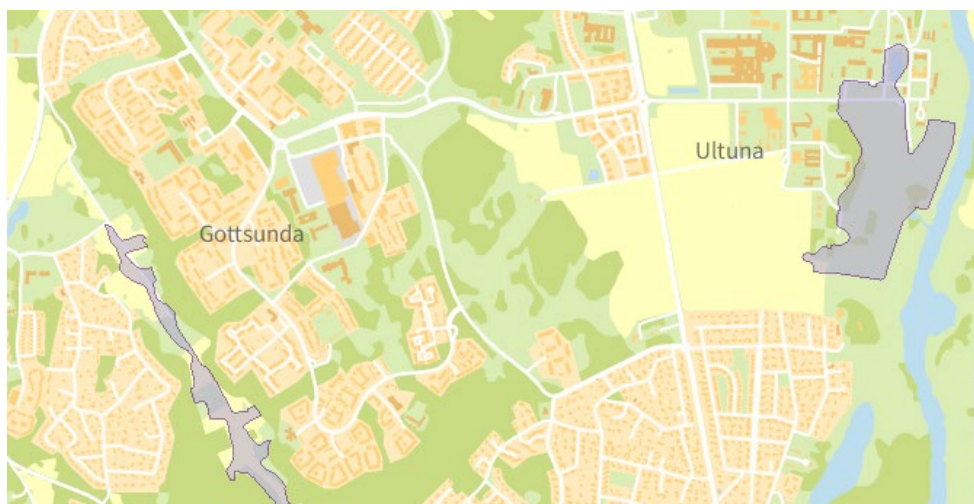
- 2015-00475008. Avtalsservitut. Område. Förmånsfastighet Boländerna 13:2, ägd av Vattenfall AB.

Servitutet kan komma att ersättas av ett markupplåtelseavtal som en följd av ändrad användning från kvartersmark till allmän plats.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avvattnas till Bäcklösadiket, vars senare del sammanfaller med markavvattningsföretaget Ultuna inv CK0916. Det pågår utredningar kring Bäcklösadiket inom ramen för utvecklingen av de södra stadsdelarna och en planerad dagvattendamm och eventuell påverkan på markavvattningsföretaget behandlas i de utredningarna.

Ett annat markavvattningsföretag, Gottsunda df, beläget vid Gottsundagipen, finns i anslutning till Gottsunda (Gottsunda df). Detaljplanen påverkar inte detta markavvattningsföretag då ingen avrinning sker via Gottsundagipen.

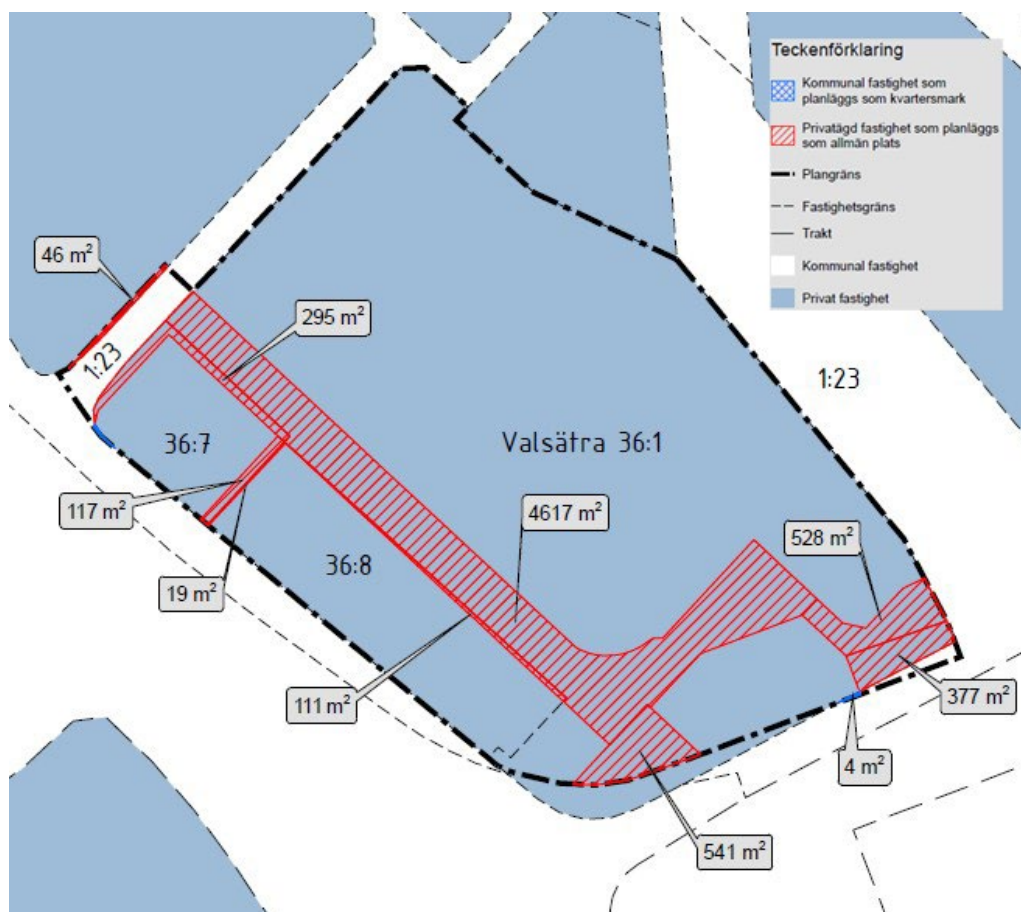


Figur 35 Karta över markavvattningsföretagens båtadsområden, med Ultuna invallningsföretag till höger i bild.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Större delen av planområdet utgörs av privatägd kvartersmark. Delar av den marken planläggs som allmän plats. Det gäller i huvudsak Bandstolsvägen, som är en kvartersgata, men den del som ligger inom planområdet övergår i detaljplanen till att allmän plats.



Figur 36. Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Blåa ytor symboliserar privatägda fastigheter, rödrandiga ytor redovisar hur stor areal av den privatägda marken som planläggs som allmän plats.

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.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll i maj 2022 inom och i anslutning till planområdet:

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

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kommunen som genomförare av allmän plats tar initiativ till ledningssamordning i samband med projektering.

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

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* och stycket *Dagvattenledningar* under *Teknisk försörjning*.

Dagvatten från området leds via ledningar, som kommer dimensioneras upp vid planens genomförande. Ledningsnätet ansluter till den så kallade "Ravinen" som i sin tur ansluter till en dagvattendamm och dikesystem innan det når recipienten Fyrisån. Dagvattnet ska renas och fördröjas innan det leds på ledning. Hanteringen av dagvattnet inom kvartersmark behöver respektive byggherre utreda i detalj under bygglovsskedet.

Vid genomförande av detaljplanen måste hänsyn tas till befintliga flödesvägar, lågpunkter och instängda områden.

Uppsala kommun kommer tillsammans med Uppsala Vatten inleda en utredning för att fastställa vilka förstärkningsåtgärder som är nödvändiga i "Ravinen". Utredningen kommer inkludera en samlad bedömning som behandlar geoteknik, påverkan på naturmiljö (eventuell dispens från det generella biotopskyddet), samt underlag till anmälan om vattenverksamhet eftersom "Ravinen" eventuellt klassas som vattenområde. Genomförandet av förstärkningsåtgärder, eller alternativ hantering av dagvattenflödet, regleras mellan Uppsala Vatten och Uppsala kommun.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde, yttre zon. Gällande forskrifter ska följas. Det innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Hela planområdet ligger inom område med måttlig känslighet enligt känslighetskartan.

För mer information om skydd av grundvatten, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Dokumentation och kontroll

Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera huruvida de förebyggande åtgärder som föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats i det fortsatta arbetet. Detta bör göras löpande under byggskedet, exempelvis genom en miljöchecklista. Uppföljning bör även ske direkt efter färdigställande av planområdet. Utifrån denna uppföljning kan det sedan vara relevant att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga eller om ytterligare åtgärder krävs. Det är lämpligt att integrera uppföljningen av planen i redan befintliga uppföljnings- och övervakningsprogram.

I denna plan bedöms särskilt påverkan på naturmiljö behöva följas upp och då kopplat till påverkan gamla träd och biotopskyddade alléer i området. Det är även av stor vikt att följa upp de kompensationsåtgärder som föreslås. Tydligare redogörelse av uppföljning bedöms tillkomma under planprocessens gång och vara fullständig inför detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt som utgår från planprogrammet för Gottsundaområdet (KSN-2015-0654). Genomförandet av detaljplanen finansieras delvis genom exploateringar inom planprogramsområdet. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Den aktör som bygger ut kvartersmark ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Planområdet är en del av en etappvis utbyggnad inom *Planprogram för Gottsundaområdet* (KSN-2015-0654) vilket innebär att exploateringsavtal även kan avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har utförts före avtalets ingående, eller för åtgärder som ingår i framtida detaljplaner. Fastighetsägare inom andra delar av planprogramsområdet kan också komma att finansiera anläggningar inom denna detaljplan. Kommunen kan även komma att fastställa en fördelning av exploateringskostnader för etappvis utbyggnad av planprogramområdet. Fastighetsägarna som även blir byggaktörer betalar då en ersättning för en fastställd andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar.

En mindre platsbildning/hörntorg tillskapas vid korsningen Musikvägen och Gottsunda allé. Hörntorget utformning och innehåll fastställs under detaljprojektering. Ett tillgängligt sluttande torgstråk tillskapas bredvid spårvägsstråket. Anläggningarnas kostnad avses fördelas på alla nya byggrätter i detaljplanen.

För utbyggnaden av VA-anläggningar som förläggs på allmän plats inom planområdet tecknar kommunen och VA-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansieringen av utbyggnaden av anläggningarna sker genom uttag av anläggnings- och bruksavgifter enligt gällande VA-taxa. Respektive byggaktör erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark.

Vattenfall ansvarar och är huvudman för el, fjärrvärme och dess distribution.

Uppsala kommun har markavtal med de stora ledningsbolagen. Avtalen reglerar villkor för bolagens ledningsdragning inom allmän plats samt principer för kostnadsfördelning mellan parterna vid till exempel flytt av befintlig ledning och tillhörande anläggning. Respektive ledningsägare bekostar frambyggnaden av ny ledningsinfrastruktur. Utbyggnaden finansieras genom anslutningsavgifter till respektive system.

Kostnad för fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren av kvartersmark inom detaljplanen.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Eventuell anslutnings- och anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Genom detaljplanen får kommunen såväl rätt som skyldighet att lösa in mark för allmän plats. Inom planområdet finns mark som planläggs som allmän plats som ska överlåtas till kommunen. Överenskommelser som rör mark som övergår till allmän plats avser kommunen reglera genom avtal med berörd fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planens genomförande är preliminär och kan komma att justeras när det finns mer detaljerad information kring detaljprojektering av allmän plats och de tekniska förutsättningarna.

Beslut om antagande av detaljplan	Första kvartalet 2026
Start för fastighetsbildning	2027
Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar	2028
Start för utbyggnad av kvartersmark	2029

Etapputbyggnad

Utbyggnaden av hela stadsnoden Gottsunda, som omfattar flera detaljplaner, kommer ske i etapper. Kvarteren inom detaljplanen kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut etappvis. Utbyggnaden av planområdet sker utifrån behoven av anpassning till andra projekt, till exempel utbyggnad av spårvägen. Dessutom kan en utbyggnad av

allmänna gator och VA-anläggningar behövas före bostadskvarteren byggs ut. Utbyggnad av anläggningar som gata, gång- och cykelbana samt torg anpassas efter utbyggnad av bostadskvarter samt allmän plats i intilliggande detaljplaner.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs. Motivet för en kort genomförandetid är att det kan uppstå behov att göra förändringar i delar av området på grund av nya förutsättningar, eller tidsförskjutningar i angränsande projekt.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Uppsala kommun behöver säkerställa markåtkomst för Bäcklösadammens genomförbarhet. Uppsala Vatten och Avfall AB har ansvar för anläggningen.

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

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen fått laga kraft ansöker exploatörerna om bygglov hos plan- och byggnadsnämnden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Avtal

Planavtal

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera fördelning av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. Anslutande gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok. Exploatör ersätter kommunen för faktiska kostnader för åtgärder inom allmän plats. Exploateringsavtalet reglerar fördelning av exploatörens del av andel av områdets beräknade totalkostnad för allmänna anläggningar.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning som till exempel miljöbalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar), ledningsrättslagen.

Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)

Dispens från biotopskydd för alléträd. Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Uppsala kommun har ansökt om dispens. Detaljplanen kommer inte antas innan beslut meddelats.

Dispens från biotopskydd för småvatten. Bäckdalen längs Gottsunda allé, ”Ravinen”, är ett så kallat småvatten. Småvatten omfattas av det generella biotopskyddet. Åtgärder kräver dispens enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken.

Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning. Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är utredda.

Övriga prövningar

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort en befintlig fornlämning. En arkeologisk undersökning har genomförts, men inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

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

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

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel riskanalys samt dagvatten, buller och geoteknik.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2020-12-02, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen, som omfattar ett större område än planområdet, att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekten naturmiljö på grund av planens närhet till Natura 2000-området Bäcklösa. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 13 april 2021. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter:

- Naturmiljö och ekologiska spridningssamband – avgränsas till Natura 2000-området Bäcklösa, biotopskyddade alléer och andra trädmiljöer, hotade och/eller skyddade arter, ekologiska stråk.
- Ytvatten – avgränsas till konsekvenser för ytvattenkvalitet i närliggande sjöar och vattendrag, dock ej på naturmiljöer. Aspekten inkluderar påverkan på vattenförsörjning och skyddsobjekt.
- Markföroreningar.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

WSP har anlitats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet nedan under rubrikerna naturmiljö, mark och vatten. Miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet granskas samtidigt som detaljplanen.

Miljöaspekter

Kulturmiljö och stadsbild

Planområdet omfattas inte av någon skyddad kulturmiljö men Gottsundaområdet som växte fram under det så kallade miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen är tydligt präglad av modernismens planeringsideal.

Den nya bebyggelsen lokaliseras till ytor som används till parkering och till impedimentmark mellan den befintliga bebyggelsen och huvudvägarna. Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden förändras, men på ett sätt som innebär att Gottsundaområdets olika delar knyts närmre varandra. Stadsbilden förändras när öppna ytor för parkering och impediment längs de stora genomfartsgatorna utvecklas med bostadskvarter och torg. Den nya bebyggelsen inom planområdet bidrar till mer definierade gaturum och ett sammanhängande stadsrum längs kollektivtrafikstråket genom Gottsunda.

Naturmiljö

Direkt öster om Gottsunda Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291). Planområdet ligger cirka 400 meter från det skyddade områdets gräns, och ingen direkt påverkan på Natura 2000-området planeras inom planområdet. Bedömningen är därmed att detaljplanen inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken (1998:808).

Detaljplanen påverkar miljöaspekten naturmiljö genom en minskning av naturmark och avverkning av äldre träd, inom kvartersmark, vilket innebär en förlust av biologisk mångfald. Den mark som tas i anspråk bedöms ha låga till måttliga naturvärden.

Sammantaget bedöms detaljplan för Gottsunda stadsstråk etapp 3 medföra små negativa effekter för aspekten naturmiljö. Effekten är främst kopplad till avverkningen av alléträd. Inget av träden i de berörda alléerna längs Hugo Alfvéns väg och Bandstolsvägen bedöms ha några särskilda naturvärden.

Därmed bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för aspekten naturmiljö.

Mark och vatten

Ytvatten

En detaljplans genomförande får inte medföra en negativ påverkan på recipienternas status eller försvåra att miljökvalitetsnormerna kan uppfyllas. Planområdets recipient Fyrisån Ekoln-Sävjaån uppnår enligt de senaste klassningarna inte god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig.

Föroreningsberäkningarna visar att ett genomförande av planen kommer leda till en ökad föroreningstransport av de flesta undersökta ämnen om inga reningsanläggningar anläggs. Orsaken är förändrad markanvändning i den del av planområdet där grönytor ersätts torg och nya bostadskvarter. Med rening i föreslagna anläggningar beräknas föroreningsbelastningen minska för de undersökta föroreningarna. En minskad belastning bedöms som positiv för recipienterna och bidrar till en ökad status, vilket är en förutsättning för att nå satta miljökvalitetsnormer för recipienten.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för miljöaspekten ytvatten.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde yttre zon, gällande föreskrifter ska följas. Planområdet ligger inom område med måttlig känslighet för grundvattnet enligt känslighetskartan i *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

Klimatpåverkan

Detaljplanens klimatpåverkan

Merparten av den nya bebyggelsen möjliggörs på mark som redan är bebyggd eller hårdgjord i form av parkeringsdäck eller markparkering. Men detaljplanens genomförande innebär en viss klimatpåverkan eftersom även grönytor bebyggs och mark hårdgörs i något större utsträckning än innan.

Utsläpp genereras exempelvis i byggskedet och vid drift av nya byggnader och anläggningar. Andra orsaker till ökade koldioxidutsläpp är mer biltrafik till och från planområdet i och med ny bebyggelse. Planförslagets genomförande innebär att träd avverkas och att gräsytor tas i anspråk och därmed minskar möjligheten till kolinlagring. Samtidigt innebär detaljplanen att fler får möjlighet att bo nära kollektivtrafik, service och naturområden.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan vid ett genomförande av planen. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trästomme kan begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Ett annat sätt är att återanvända material som av olika skäl måste demonteras, gärna inom området eller så nära som möjligt för att minska behovet av transporter. Planen ger

möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning. Planen gör det också möjligt att bevara befintliga byggnader.

Utformningen av allmän plats kommer bestämmas i detalj under projekteringsskedet, bland annat i syfte att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandning av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet.

Sammanfattningsvis möjliggör detaljplanens flexibilitet olika innovativa lösningar för att minska klimatpåverkan, men det är i genomförandeskedet som dessa kan åstadkommas.

Hushållningsbestämmelser

En effektivare markanvändning inom centrala Gottsunda innebär ett gott nyttjande av befintliga samhällsresurser och infrastrukturer.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningen negativt utifrån hälsa och säkerhet.

Trafikbuller

Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet, och för befintlig bebyggelse innebär planens genomförande positiva konsekvenser med avseende på buller. Detta då högre och avskärmande bebyggelse kan byggas längs Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé.

Riktvärden för buller ska följas. Bebyggelsen längs huvudgatorna är mer bullerutsatt, men klarar gällande riktvärden utom i en begränsad del. I den mest bullerutsatta delen förskriver planen att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot den luddämpade sidan.

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i området. Trots att detaljplanens genomförande innebär att högre bebyggelse än nuvarande kan uppföras längs huvudgatorna (Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé) är gaturummet fortfarande brett och relativt öppet, vilket innebär att luften kan cirkulera och att luftföroreningar från till exempel avgaser inte koncentreras.

Markföroreningar

Detaljplanen medger bostäder vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig markanvändning (KM). Det innebär att markföroreningar behöver tas om hand så att halterna inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning inför uppförande av bostäder. Det finns inga indikationer på markföroreningar inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Sammanhållet och jämlikt

Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och lokaler för centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör ett ökat invånarantal, vilket ger ett större underlag för service och handel och därmed även möjlighet till fler verksamheter och arbetsplatser i Gottsunda. Det ger också möjlighet att upprätthålla och utveckla befintliga verksamheter i stadsdelen.

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

Möten mellan människor av olika åldrar och bakgrund bidrar till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder, lokaler och allmänna platser som torg och parker kan bidra till att utveckla olika mötesplatser i stadsdelen, där människor kan träffas i vardagen. Det är dock viktigt att det finns tillräckligt stora sammanhängande ytor för att olika aktiviteter ska kunna pågå samtidigt, utan att någon grupp utesluts. Inom planområdet, finns endast små platsbildningar men de ansluter till större stråk och parker i stadsdelen, vilket ger förutsättningar för en variation av aktiviteter i planområdets närhet.

Tryggt och inkluderande

Den stadsbyggnadsstruktur som planeras i stadsnoden syftar till att koppla samman bostadsområdena runt Hugo Alfvéns väg och Gottsunda allé genom både bebyggelse och vägar. Gena gång- och cykelvägar bidrar till hög genomsläpplighet mellan de halvslutna kvarteren och vidare till den befintliga bebyggelsen.

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i hela planområdet, men koncentreras längs kollektivtrafikstråket. Det bidrar till liv och rörelse, och att allmänna platser befolkas och därmed upplevs trygga att röra sig på.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. Den obebyggda ytan inom varje kvarter är främst avsedd för bostadsgård, fredad från parkering. Bestämmelsen om genomgående entréer innebär att den avgränsade och skyddade gården ska kunna nås direkt från bostadshuset, vilket också bidrar till en trygg boendemiljö.

Tillgänglighet

Det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket, som kommer att byggas ut i stadsdelen, stärker kopplingarna till Uppsala i stort och ökar Gottsundaområdets upplevda närhet och tillgänglighet. Detta är särskilt tydligt för till exempel barn, unga och äldre, det vill säga grupper som är mer beroende av kollektivtrafik. God tillgänglighet för cyklister och gående säkerhetsställs genom både primära huvudstråk och sekundära stråk mellan bostadskvarter och genom parker och grönområden. Kollektivtrafiken och tillgången till flera gång- och cykelvägar ger goda förutsättningar att välja andra färdssätt än bilen.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i stadsdelen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i närområdet.

Jämställdhet

Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen samt behov och stadsplaneringen behöver ta hänsyn till det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till jämställdhet. Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet och att tryggt och säkert kunna gå eller cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform, men den hindrar inte en blandning. Projektets ambition är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer inom planområdet, och i stadsdelen på helhet. Detaljplanen utgår ifrån det befintliga gatunätet men säkerställer plats för nya gång- och cykelkopplingar mellan kvarteren och huvudstråken för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar, liksom förekomsten av olika typer av mötesplatser och krav på lokaler i olika lägen, innebär att det finns förutsättningar för att tillgodose olika intressen, behov och rörelsemönster inom planområdet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Barn är extra utsatta i trafiken då de saknar förutsättningar att bedöma risker, hastigheter och avstånd. Det mest effektiva sättet att minska trafikolyckor är att åtgärda den fysiska miljön. Gottsunda präglas av modernistiska planeringsideal där trafikseparering skulle skapa trygga miljöer för barn att vistas i. Många bostadsgårdar i Gottsunda är öppna, och sammankopplade med varandra genom naturmark eller parkområden vilket möjliggör för barn att självständigt och enkelt röra sig mellan gårdar utan att korsa trafikerade vägar.

Denna detaljplan möjliggör nya bostadskvarter, som är mer integrerade i gatustrukturen än vad befintliga bostadsmiljöer i stadsdelen är. Ett finmaskigt trafiknät med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik är generellt sett positivt ur ett barnperspektiv men gatorna bör utformas så att biltrafiken är tydligt avläsbar och trafikmiljön måste utformas med säkra passager. Detaljplanen reglerar inte den allmänna marken i detalj, men gatusektionerna har utrymme för separata gångytor för oskyddade trafikanter och passager.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter och en yta som är reserverad för bostadsgård. De bilfria gårdarna innebär goda förutsättningar för barn att röra sig fritt på gården och att det finns plats för lek. Entréer mot gården underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. I några kvarter finns bestämmelser om släpp mellan byggnader. Släpp mellan byggnader bidrar till att skapa större rörelsefrihet inom närområdet för barn och unga.

Grönt och hälsofrämjande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till god folkhälsa genom bland annat genom närhet till gång-, cykel och kollektivtrafikstråk. Möjligheten att skapa och

utveckla olika typer av mötesplatser kan också bidra till en god folkhälsa. De nya bostäderna planeras även med närhet till park och natur. Att de boendes bilparkeringar företrädesvis samlas i parkeringsdäck innebär bilfria och gröna bostadsgårdar. Den förhållandevis höga exploateringen i delar av området innebär utmaningar kopplade till bland annat solljus och dagsljus, vilket har resulterat i bestämmelser om bland annat höjder och placering av byggrätter. Den förhållandevis generella detaljplanen innebär dock att dessa utmaningar måste studeras vidare i den fortsatta projektutvecklingen.

Identitet och kvalitet

Inom planområdet, och dess direkta närhet, finns flera allmänna platser som gator, torg och parker. Det ger förutsättningar till varierade miljöer och möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser som på olika sätt berikar både bostadsmiljön och stadsrummet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

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

Riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret

Hela centrala staden ligger inom riksintresse för totalförsvaret; MSA-område, påverkansområde för våderradar och stoppområde för höga objekt. Totalhöjden för byggnader inom planområdet regleras för att understiga försvarets stoppområde för höga objekt. De högsta byggnaderna får som högst bli cirka 30 meter höga, och planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Miljökvalitetsnormer

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

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft. Detaljplanens genomförande bedöms inte resultera i något överskridande av miljökvalitetsnormerna för PM10 eller NO2.

Med det dagvattensystem inklusive åtgärder som planeras och beskrivs i detaljplanen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i de berörda ytvattenförekomsterna inte försämrats. Under förutsättning att de planerade åtgärderna genomförs bedöms detaljplanen inte äventyra möjligheterna att följa beslutade miljökvalitetsnormer för aktuella yt- och grundvattenförekomster.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Hela planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. Med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet, och de skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken samt förordning (1998:1252) om områdesskydd. Inom eller i direkt anslutning till planområdet kommer drygt 30 alléträd att behöva dispens för att planen ska kunna

genomföras i sin helhet. Under förutsättning att dispens erhålls bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Skyddade arter

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter. Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. En flytt av en fridlyst art eller ianspråktagande av mark som kan utgöra livsmiljö kräver dispens från 4 § artskyddsförordningen, vilken söks hos länsstyrelsen.

Den art som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är blåsippa. Inga andra fridlysta arter enligt 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) har påträffats inom planområdet. Den del av planområdet som berör området där blåsippa växer utgörs av sparad naturmark, inom kvartersmarken. Området får inte bebyggas, det avses inte förändras och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Victoriahem AB. Planläggningens initiativtagare är fastighetsägaren, Uppsala kommun genom kommunstyrelsen/mark- och exploatering.

Strukturplan och illustrationer kopplade till strukturplanen samt skuggstudie har gjorts Mandaworks och Warm in the Winter. Bullerutredning har gjorts av Norconsult och luftkvalitetsutredning har gjorts av SLB-analys. Bouvier Advisory har bistått med trafikkompetens. Ekologigruppen har gjort en Naturvärdesinventering och Naturföretaget har utrett biotopskydd av alléer. WSP har tagit fram utredningar avseende dagvatten, geoteknik, markteknik, handel, trafikanalys, parkering och mobilitet. WSP har även gjort miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Eleonore Albenius och plankonsult Kajsa Reslegård, Tyréns. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Elin Eriksson, planarkitekt
 Lena Mattsson, kartingenjör
 Amanda Lindstedt, projektledare mark- och exploatering
 Sara Jansson, projektledare mark- och exploatering
 Anna Nystedt, projektledare anläggning
 Aynur Akgül, projektledare anläggning
 Nina Gustafson Hassaine, trafikplanerare mobilitet
 Anders Håkman, trafikplanerare
 Malin Sundqvist, bygglovshandläggare
 Anna Jakobsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2022-06-23 |
| • granskning | 2025-05-22 |
| • godkännande | |
| • antagande | |

Antagen i kommunfullmäktige:

Laga kraft: