

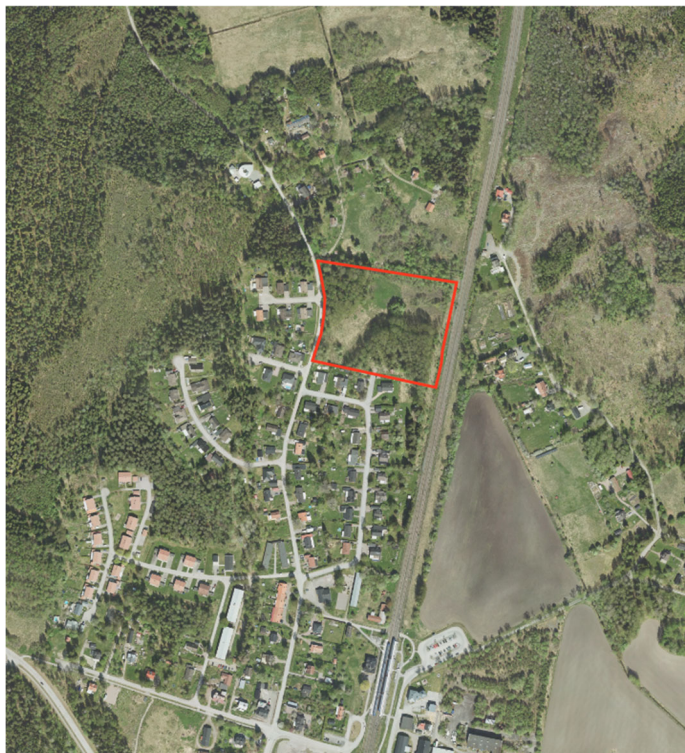
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-001525

Handläggare:
Camilla Björk 018-726 15 80

Planbeskrivning Detaljplan för Tensta-Åsby 18:1, Skyttorp

Standardförfarande



Figur 1 Flygfoto som visar planområdets utbredning med röd linje.

Det här är ett förslag till detaljplan,

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Översiktsplan	6
Landsbygdsprogram	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	9
Skola och förskola	13
Park och natur.....	13
Trafik och tillgänglighet.....	14
Social hållbarhet.....	17
Klimatfrågor	18
Mark och geoteknik	19
Vattenmiljö.....	21
Hälsa och säkerhet	26
Teknisk försörjning.....	31
Motiv till detaljplanens regleringar.....	33
Användning av mark och vatten.....	33
Planens genomförande	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	41
Organisatoriska åtgärder	42
Prövning enligt annan lagstiftning	43
Planens konsekvenser	44
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	44
Miljökonsekvenser	44
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	46

Sociala konsekvenser	47
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	48
Översiktsplanen	48
Miljöbalken	48
Medverkande.....	49

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 36 bostäder i norra Skyttorp. Planen syftar till att skapa utrymme för en variation av bostadsformer och medger i huvudsak småhus och flerbostadshus. Bebyggelsens struktur och utformning är anpassad efter områdets omgivande bebyggelse, natur- och terrängförhållanden samt de riskavstånd som krävs.

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

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

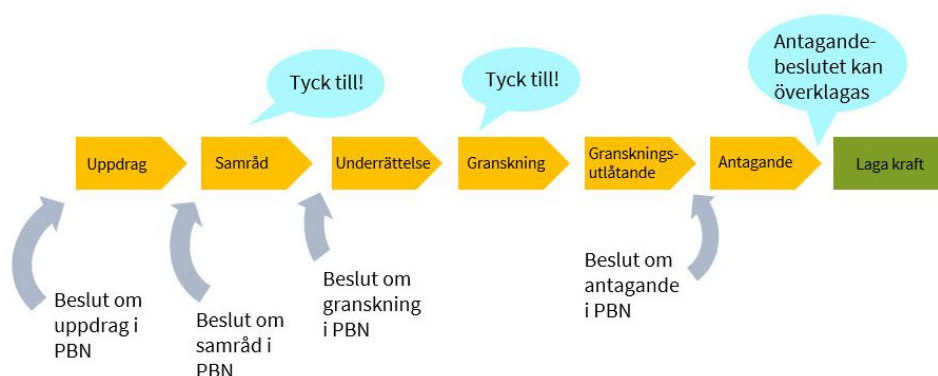
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-02-13. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Figur 2 Illustration över planprocessen vid standardförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Övriga handlingar

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

- Fastighetsförteckning*
- Trafikbullerutredning Tensta-Åsby 18:1, Bjerking AB daterad 20210322. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Inledande PM, Miljö- och Geoteknik Tensta-Åsby 18:1, Bjerking AB, daterad 20220203, rev 20220208. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Markteknisk undersökningsrapport, Miljö- och Geoteknik, Bjerking AB, daterad 20220203, rev 20220208. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Miljötekniskt utlåtande Tensta-Åsby 18:1, Tyrens, daterad 20201118. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Naturvärdesinventering Tensta-Åsby, Naturföretaget, daterad 20210120. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Structor, daterad 20260409. Beställd av Walloxstrand AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Gestaltningsbilaga, Walloxstrand AB, daterad 2026-01-05.

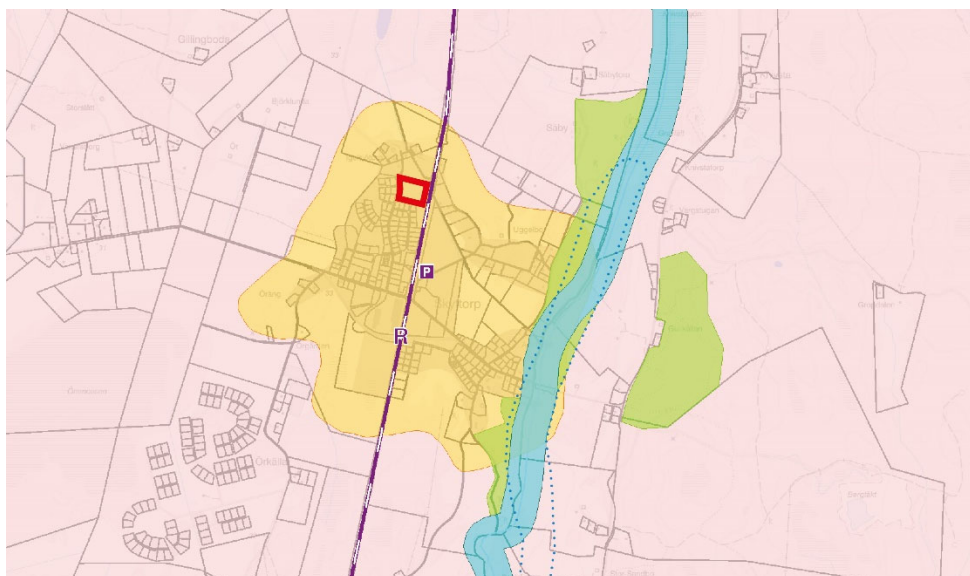
Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/tensta-asby-181 Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

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.

I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Skyttorp utpekad som en prioriterad tätort. Gemensamt för de prioriterade tätorterna är att de utgörs av kommunens större tätorter som ligger bra geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet, med god turtäthet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till kollektivtrafik och omgivande natur. Utvecklingen ska ske i balanserad takt och omfattning, och mot en koncentration av bebyggelse som är mer blandad med exempelvis både flerbostadshus, radhus och villor. Vid expansion av tätorterna är det viktigt att kvaliteten med tätorternas närhet och överblick behålls och att nya områden kopplas samman med befintliga. Skyttorp kan utvecklas med ny bebyggelse upp till kapacitetsgränsen för vatten och avlopp, vilket innebär cirka 150 nya bostäder.



Figur 3 Utdrag från kommunens webbkarta som visar markanvändning enligt översiktsplanen (ÖP 2016). Gult = prioriterad tätort, rosa = landsbygd, blåprickat=viktigt grundvattenavsnitt, blått=åstråk och grönt=grönområde. Planområde är markerat med rödruta.

Landsbygdsprogram

Enligt kommunens landsbygdsprogram (2025) är det viktigt att de prioriterade tätorterna kompletteras med mindre och billiga bostäder i olika upplåtelseformer. Det gynnar boendekedjan och skapar en rotation på bostadsmarknaden. Särskilt boenden

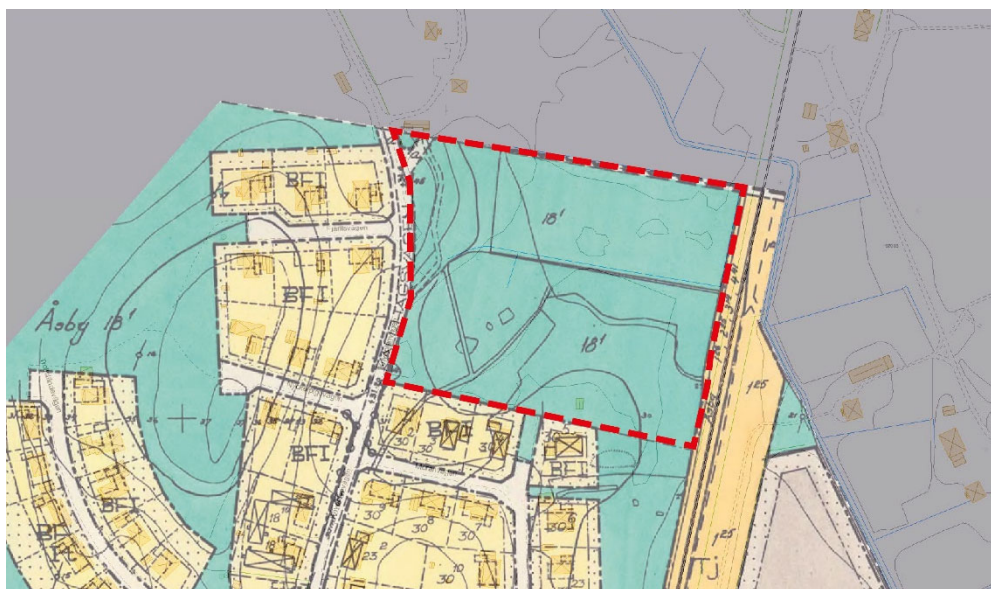
kopplat till den äldre generationen har efterfrågats av lokalsamhället. I ett hållbart samhälle har landsbygderna en viktig roll inom exempelvis energi- och matförsörjning och för återcirkulering av restprodukter i ett slutet kretslopp. Enligt landsbygdsprogrammet ska tekniska och sociala innovationer främjas samt förutsättningar skapas för att öka den hållbara närproduktionen av förnybar energi och livsmedel.

Bostadsbyggandet har varit svagt i några av de prioriterade tätorterna och våren 2021 beslutade kommunstyrelsen om *bostadssatsning på landsbygden*. Ett uppdrag som syftar till att ta fram en strategi för att stimulera och förebygga hinder för bostadsbyggande i de prioriterade tätorterna.

Skyttorp är en av de tätorterna som inom *bostadssatsning på landsbygden* har inventerats och utretts. Som ett resultat av detta arbete finns nu, utöver aktuellt planområde, också en byggaktör som är på gång att utveckla en redan antagen detaljplan. Kommunen tittar också på möjligheten att utveckla ytterligare ett område inom Skyttorp för bostäder. En viktig förutsättning som ingår i uppdraget är att utreda och hantera behov av skola och förskola som följer av utökat bostadsbyggande.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Byggnadsplan för Skyttorp samhälle, fastställd 1971, lantmäteriets beteckning 03-72:299, detaljplanenummer B1216. Gällande plan anger att marken inom planområdet är avsedd för park eller plantering. Omgivande bebyggelse har planbestämmelser som reglerar att hus endast får uppföras som fristående och med en våning. Omgivande bebyggelse har en zon av cirka 6 meter från fastighetsgräns som är punktprickad och därmed inte får bebyggas.



Figur 4 Utdrag ur kommunens inskannade planmosaik. Planområde markerat med röd streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 36 bostäder i norra Skyttorp. Planen syftar till att skapa utrymme för en variation av bostadsformer och medger i huvudsak småhus och flerbostadshus. Bebyggelsens struktur och utformning är anpassad efter områdets omgivande bebyggelse, natur- och terrängförhållanden samt de riskavstånd som krävs.

Planens huvuddrag

Detaljplanen är utformad med flexibla bestämmelser som möjliggör en variation av bostadsformer med en blandning av radhus, parhus, flerbostadshus och fristående villor. Bebyggelsen ska utformas i trä med sadeltak i två till tre våningar. Bebyggelsen är utformad med hänsyn till den omgivande bebyggelsen, områdets natur- och terrängförhållanden samt gällande riskavstånd till den närliggande järnvägen och den planerade pumpstationen. Gemensamma ytor skapas för att möjliggöra för lek och rekreation samt att bevara en grönstruktur som är viktig för området.

Ny infrastruktur krävs inom planområdet för att förse den föreslagna bebyggelsen med en ny väg och ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar.

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

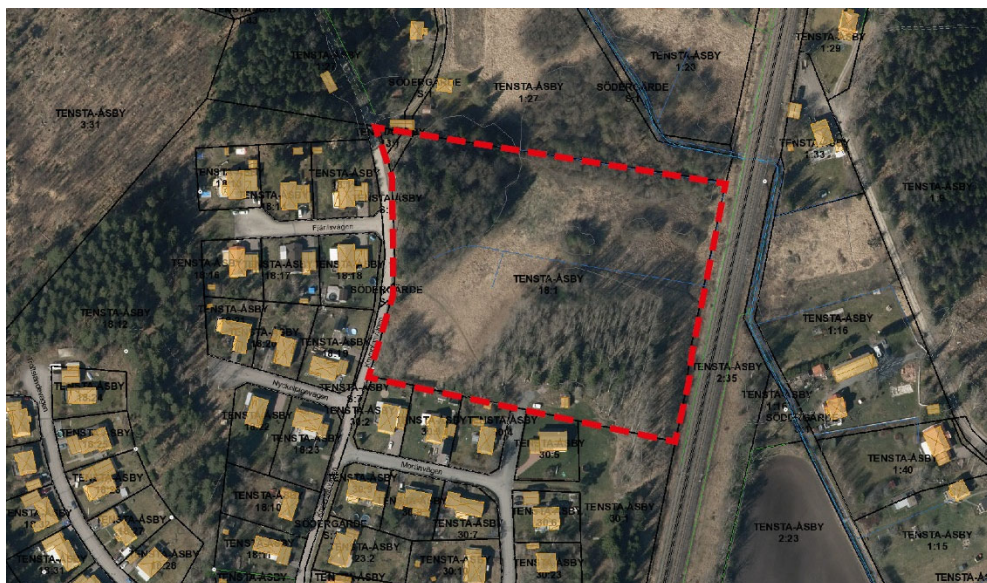
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Skyttorp cirka tre mil norr om Uppsala. Området ligger längs med Ostkustbanan och väg 290, i direkt anslutning till befintligt villaområde och cirka 0,5 kilometer från Skyttorps station. Planområdet är cirka 2,5 hektar och omfattar fastigheten Tensa-Åsby 18:1 som ägs av Walloxstrand AB.



Figur 5 Översiktsskarta som visar Skyttorps förhållande till Uppsala centralstation.



Figur 6 Karta som visar planområdet (röd streckad linje).

Allmän områdesbeskrivning

Skyttorp tillkom som en följd av att järnvägen drogs fram mellan Uppsala och Gävle på 1870-talet. Under 1900-talet utvecklades snickerirörelser som kom att sätta en stark prägel på orten. Bostäder byggdes i takt med industriernas utveckling. Industrimarken ligger centralt placerad i tätorten. Bostadsområdena, som främst består av småhusbebyggelse, är placerade runt industrimarken samlade i tre olika delområden. Befolkningen i tätorten uppgår till cirka 700 personer. Ortens eget serviceutbud är svagt, men tillgången till tågförbindelser innebär goda pendlingsmöjligheter till orter med mer service. Stationen ligger centralt och god kollektivförbindelse till Uppsala finns med tåg. De angränsande skogsområden ger god tillgång till närmatur.



Figur 7 Foton som visar Knyppplanvägen längs planrådets västra sida samt en vy från Knyppplanvägen ut mot planrådets öppna gräsmarker med trädgångar.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

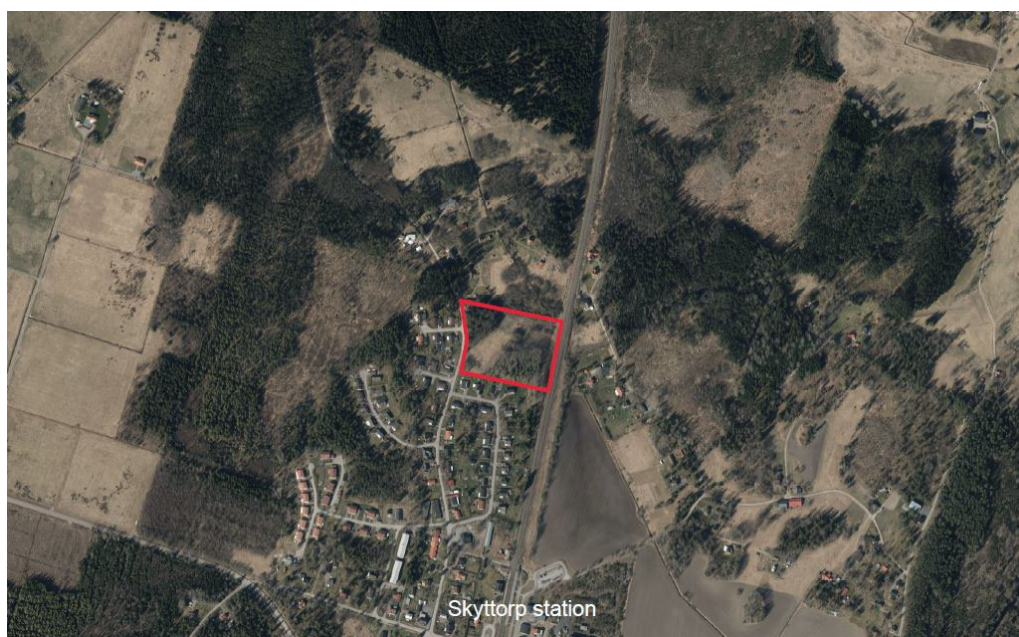
Landskapet runt Skyttorp är skogsmarker och ett öppet jordbrukslandskap som sträcker sig västerut ner mot Fyrisån och följer det i nordsydlig riktning. Järnvägen skär rakt igenom både bebyggelse och landskap. Planområdet avgränsas i öster av den raka järnvägen och i väster av Knyppplanvägen som är en äldre smal väg. Planrådets

omgivande bebyggelsen i söder och i väster är småhus i form av enplansvillor uppförda i slutet på 1970-talet. Området norr om planområdet är ett småbrutet jordbrukslandskap med äldre bebyggelse. De områden som aktivt brukas har minskat i omfattning sedan år 1975 och en igenväxning av markerna har påbörjats.

Planområdet är idag obebyggt med undantag för en gammal garagebyggnad. Planområdet utgörs av en öppen, något igenväxande gräsmark med ett par olikåldrade lövskogspartier runt. En upptrampad stig passerar genom området i sydväst och visar på att marken används som gångstråk. Baserat på historiska flygfoton har fastigheten varit skogs- och ängsmark sedan 1960-talet.



Figur 8 Ortofot från 1975. Planområde markerat med röd ruta.



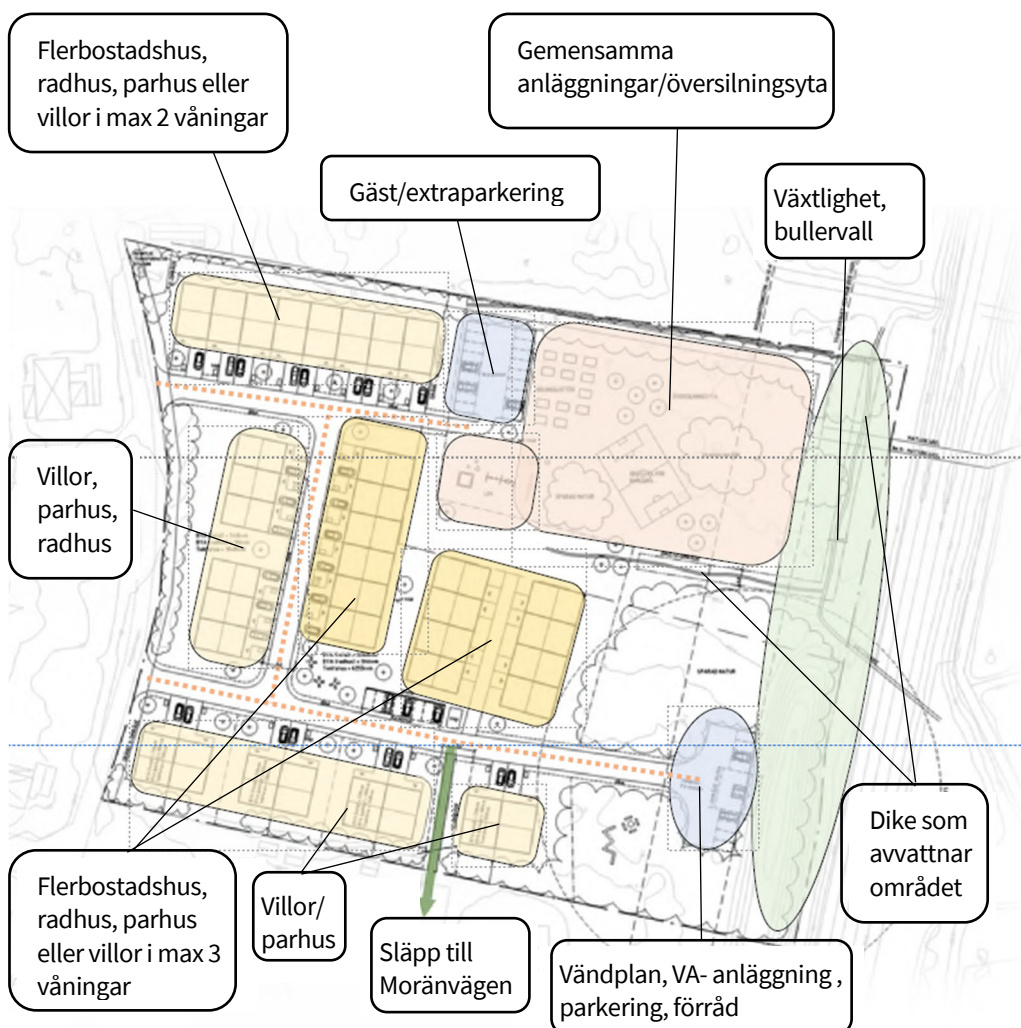
Figur 9 Ortofot från år 2020. Planområde markerat med röd ruta.

Förändringar

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra cirka 36 bostäder. Bebyggelsen föreslås i huvudsak utgöras av friliggande villor, radhus, parhus och flerbostadshus.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram av Walloxstrand AB (2026-01-05). Gestaltningsprogrammet redovisar visionen för planområdet. I de norra delarna av planområdet skapas möjlighet att uppföra flerbostadshus, radhus, parhus eller villor i max 2 våningar. Mot Knyppplanvägen i väster skapas möjlighet att bygga välplanerade villor, parhus eller radhus. Centralt i området prövas möjligheten att uppföra flerbostadshus, radhus, parhus, villor eller en kombination av dem alla i max 3 våningar. I de södra delarna ges möjlighet att uppföra villor och/eller parhus som en anpassning till den lägre befintliga och angränsande bebyggelsen.

I den östra delen av området skapas möjligheter till gemensamma anläggningar som exempelvis park, lekplats, växthus, odlingslotter, parkeringar och/eller bollplan. Här planeras också en yta för att ta hand om skyfall.



Figur 10 Utdrag ur gestaltningsprogrammet (Walloxstrand).

I norra delen av området skapas möjlighet till gemensamma gäst- eller extraparkeringar.

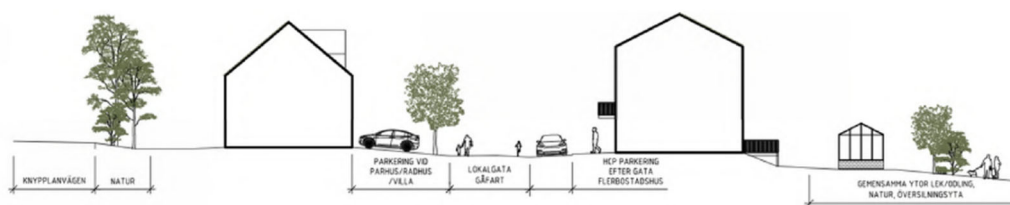
En öppning och "genväg" skapas i söder mot befintlig gata för att de boende skall ha närmaste vägen till stationen med cykel eller till fots via Moränvägen.

I det sydöstra hörnet placeras en pumpstation och här skall även sopbilen ha möjlighet att vända. Här kan också parkeringar och förråd anläggas och byggas i samfällad regi.

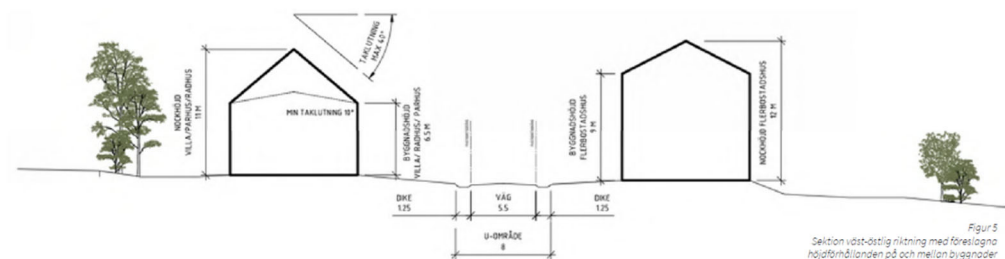
I öster mot järnvägen skapas växtlighet och bullervall ett skydd mot buller från järnvägen.

Lokalgatorna tar hänsyn till tillgängligheten i området och i gatan förläggs infrastruktur som vatten, avlopp, el och fiber.

Gatan mellan husen är central och byggnaderna skall placeras på ett sådant sätt och med en sådan höjd att hus och gårdar ej skuggas. Byggnadernas höjd ska vara lägre mot Knypplavägen och mot söder, för att ta hänsyn mot befintliga bostäder.



Figur 11 Utdrag ur gestaltungsprogrammet som visar en sektion i väst-östlig riktning med framtida ungefärliga höjdförhållanden (Walloxstrand).



Figur 12 Utdrag ur gestaltungsprogrammet som visar en sektion i väst-östlig riktning med föreslagna höjdförhållanden på och mellan byggnader (Walloxstrand).

Byggnaderna är samtliga av trä och med en standardiserad utformning. Genom olika tillval får byggnaderna sin egen individuella karaktär.

Visionen är ett bostadsområde med hög hållbarhetsprofil med förslag på lösningar som solceller på taken, energilagring genom batteri och laddboxar till elfordon med mera.

Skola och förskola

I Skyttorp finns en förskola och en skola för årskurserna F-6. Skolan och förskolan ligger samlat i Skyttorps sydöstra del. Närmaste skola för årskurs 7-9 ligger i Vattholma.

Befintlig förskola bedöms inte täcka det behov som planens nya bostäder innebär. Det är inte aktuellt att planlägga för en ny förskola inom planområdet. Planområdets begränsade storlek samt läge i Skyttorp gör området inte lämpligt för en förskola med 6 avdelningar eller fler. En ny förskola med färre än 6 avdelningar har svårt att ekonomiskt gå runt varvid kommunen vill undvika att planlägga för förskolor med färre än 6 avdelningar.

Den befintliga skolan bedöms i dagsläget täcka behovet som uppstår i och med den nya bostadsbebyggelsen.

Park och natur

Planområdet består av en öppen något igenväxande gräsmark med ett par olikåldrade lövskogspartier runt. Ett gammalt, vattenförande dike går genom östra delen av åkermarken, parallellt med banvallen. Norr om området angränsar ett småbrutet skogs- och jordbrukslandskap. Området berörs inte av några nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet av Naturföretaget (2021). Inom det inventerade området identifierades tre naturvärdesobjekt, de två medelålders lövskogsdungarna (område 1), den yngre lövbården mot diket i norr (område 2) och den igenväxande gräsmarken (område 3). Naturvärdesobjekten bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3) och visst naturvärde (klass 4). Klassificeringen utgår från en fyrgradig skala, där klass 1 definieras av det högsta naturvärdet och klass 4 definieras av visst naturvärde. Nedan följer en sammanfattning av de områden som omfattas av detaljplanen.

De två större lövskogspartierna (område 1) domineras av asp och har inslag av björk, sälg samt ung lönn. I norra partiet finns enstaka yngre medelålders granar. Riktigt gamla träd saknas. Marken är frisk med blockinslag. Avsaknad av ris och fynd av blåsippa antyder att vegetationen kan vara lundartad och kalkgynnad. Området bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3) på grund av dess inslag av grova aspar, mossklädda block och att blåsippa påträffades. Av de två större lövdungarna bedöms det nordvästra området vara mest värdefullt att bevara, dels på grund av lite högre ålder och grova träd, dels för att det österut sammanbinds med lövbården mot det vattenförande diket. Tillsammans utgör de två områdena en större ekologisk enhet vars biotopkvaliteter förstärker varandra.

Lövskogen vid diket (område 2) är en ung igenväxningsskog längs en gammal dikessträcka. Diket är cirka 2 meter brett och ger en sumpmarksartad miljö. Området bedöms ha visst naturvärde (klass 4). Bedömningen baseras på ett visst biotopvärde dels med avseende på rinnande vatten och blöt hydrologi, dels på lövrikedom och inslag av klen död ved. Artvärdet bedöms som lågt, men med reservation för att vattenförande kantmarker ofta är mer artrika än omgivningen och vattenmiljön kan utgöra lokal för groddjur.

Den igenväxande gräsmarken (område 3) är tidigare dikad jordbruksmark. Nu växer där högvuxen vegetation i form av hundäxing, ängskavle, röllika, tuvtåtel, älggräs, gullris och vissna tistlar. Några av arterna antyder att åkermarken är av den fuktigare sorten. Området bedöms ha visst naturvärde (klass 4), men främst ur ett landskapsperspektiv, eftersom öppna blom- och gräsmarker alltid är värdefulla för biologisk mångfald, framförallt för pollinerande insekter och fåglar. Gräsmarkens flora bedöms som relativt trivial. Det vattenfyllda diket som går genom östra delen av åkermarken, parallellt med banvallen, är ett värdeelement som enligt utredningen bör bevaras om möjligt. Diket kan utgöra lekplats för groddjur (skyddade arter).

Naturvärdesinventeringen visar att marken längs diken och delar av åkermarken är fuktig. Den rapporterar dock inga fynd av växter som kräver vatten året runt inom området. Planområdet bedöms utifrån det inte vara ett Vattenområde.



Figur 13 Kartbild från naturvärdesinventeringen (Naturföretaget) som redovisar naturvärdesobjekt.

Park

Området är tidigare planlagt som park. Det finns en stig som passerar över gräsmarken och några övergivna fotbollsmål närmast befintlig villabebyggelse. Området är inte anlagt som park utan karaktäriseras mer av igenvuxen gräsmark med skogsdungar.

I och med den planerade bebyggelsen skapas gemensamma mötesplatser i den östra delen av planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger längs med och angörs via Knyppplanvägen. Den ansluter från Vikstavägen som är huvudgata genom Skyttorp. Knyppplanvägen gränsar till

planområdets västra sida och fortsätter sedan genom skogen och förbinder Skyttorp norrut med mindre byar. Knyppplanvägen är en äldre väg med en cirka 4 meter bred körbana av asfalt. Bredden på gaturummet är dock större i och med att ett cirka 8 meter brett utrymme är planlagt som gata. Mellan fastighetsgräns för småhus och vägkant är det gräs.

Söder om planområdet ligger Moränvägen som tillkom i samband med utbyggnaden av småhusområdet på 70-talet. Moränvägen har hela sin vägbredd asfalterad, cirka 8 meter. Mellan två villatomter går en asfalterad väg som ansluter till planområdet från Moränvägen. Den delen av gatan är planlagd som park.

Hastighetsgräns för gator runt planområdet är 30 km/h.



Figur 14 Situationsplan som visar angränsande vägar till planområdet. Redovisar bildpunkt för foton nedan.



Figur 15 Foton som visar Knyppplanvägen, från bildpunkt A, respektive Moränvägens fortsättning som ansluter planområdet, från bildpunkt B.

Gång- och cykeltrafik

Ingen av planområdets angränsande gator har separerade gång- och cykelvägar. Hela gatuutrymmet är blandtrafik. I närheten av Skyttorp station börjar vägnätet utformas med gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik och skolskjuts

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik via sin närhet till Skyttorps station. Planområdet ligger cirka 500 meter från stationen. Från Skyttorp station avgår tåg med hög turtäthet till Gävle och Uppsala. Det finns även busshållplats för regionbussar samt skolskjuts vid Skyttorp station.

Förändringar

Gatunät

Föreslagen exploatering innebär att en lokalgata inom planområdet anläggs. Gatan ansluter vid två punkter till Knyppplanvägen. Det har inte gjorts någon trafikutredning för planen eftersom de förväntade trafikmängderna inte bedöms som stora. Detaljplanen innebär en tillkomst av cirka 36 nya bostäder.

Gators utformning

Detaljplanen styr inte gators utformning i detalj, den anger vägområden (GATA) inom vilka olika sektioner kan rymmas. I planförslaget föreslås lokalgatan vara 5,5 meter bred och få en beläggning av grus. Karaktären är en lantlig bygata. Cykel, gång och biltrafik delar på utrymmet. På vardera sida om körbanan finns en grön remsa, med möjlighet att anlägga ett dike som kan ta hand om dagvatten. En bredd på totalt 8 meter är planlagd som gata. Alternativa gatusektioner som ryms inom 8 meter är en måsvingegata av asfalt med bredd 8 meter eller en gatusektion uppdelad i trottoar 2,5 meter och körbana 5,5 meter. En vändplan planeras i planområdets sydöstra del med framkomlighet för renhållningsfordon.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluts från söder med en gång och cykelväg som ger en koppling från Moränvägen in till planområdet.

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska ske inom kvartersmark. Bilparkering kan ske på den egna bostadsfastigheten eller på gemensamhetsanläggning. Flerbostadshusen och radhusområdena kan med fördel samlokalisera parkeringen. Förslaget visar att det finns utrymme för minst en parkeringsplats per bostad.

Utgångsläget för parkeringstalet för bostäder är 8 bilplatser/1 000 kvm BOA, enligt kommunens riktlinjer för parkering.

Cykelparkeringen ska alltid vara enkel att nå och vara utformad enligt kraven i *Boverkets nya byggregler* med tillhörande standarder. För cykelparkering gäller att platser ska finnas både för långtidsuppställning och korttidsparkering. Platsen för långtidsparkering ska möjliggöra en säker förvaring och vara väderskyddad. Korttidsparkering ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer.

Bostäderna angörs via mindre bostadsgator mellan kvarteren, som angörs från Knyppplanvägen.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Det är möjligt för räddningstjänsten att komma fram på samtliga gator i området och nå vid en eventuell brand eller annan olycka. Se Hälsa och säkerhet avsnitt *Brand*.

Tillgänglighet

Det finns möjlighet att angöra och anlägga parkering för rörelsehindrade inom max 25 meter från varje entré. Om bostäderna uppförs i tre våningar inträder krav på hiss för god tillgänglighet.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

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 taget 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.

Med olika boendeformer finns större möjlighet att få en demografisk spridning inom området. Detaljplanen möjliggör en blandning av bebyggelse typer vilket kan ge goda förutsättningar att få ett område med bostäder för alla generationer och olika inkomstnivåer. En detaljplan kan dock inte reglera upplåtelseform.

Planen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. I den nordöstra delen av planområdet planläggs ett grönområde som ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för boende i området. Det främjar sociala sammanhang och tillhörighet.

Trygghet

Skyttorp är en mindre tätort med cirka 650 invånare och består främst av villor även om hyres- och bostadsrätter förekommer. Det nya bostadsområdet ligger i anslutning till befintligt villaområde och kommer att bindas samman med en gång- och cykelanslutning. De gemensamma ytorna får en sammanlänkande funktion inom området och bidrar tillsammans med det nya gång- och cykelstråket att man på ett tryggt sätt kan ta sig till övriga delar av Skyttorp.

Barnperspektivet

Barn kommer på ett säkert sätt kunna ta sig inom och genomområdet. Gatorna inom Skyttorp saknar separerade gång- och cykelvägar men trafiken är så pass begränsad så att lite större barn kan ta sig säkert till angränsande delar av tätorten. Den planerade parkmarken möjliggör också lek och rekreation.

Äldreperspektivet

Detaljplanen är flexibel och möjliggör även för mindre flerbostadshus där lägenheter kan variera i storlek. Detta kan vara ett alternativt boende för äldre personer i Skyttorp som till exempel säljer sin villa men vill bo kvar i ett mindre och enklare boende. Planen möjliggör också för att bygga äldre- och seniorboende med boende som primärt syfte.

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 en mindre del av Skyttorp med bostäder. Bebyggelsen placeras i anslutning till rekreativa naturmiljöer och utgörs av småhusbebyggelse i form av radhus, parhus, villor och flerbostadshus. Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostadsändamål. Allmän plats utgörs i huvudsak av gatumark. En större del av fastigheten kommer att hårdgöras vid ett genomförande av detaljplanen. Planområdets östra del lämnas obebyggd för att skapa en gemensam yta för lek och rekreation. I huvudsak är området planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt och därmed klimatpåverkan.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid en detaljplans genomförande. Anläggning av gator innebär ett visst

växthusgasutsläpp. Detaljplanen innehåller i princip bara en ny lokalgata som ansluter till befintliga gator. Ambitionen är att husen ska uppföras i trä som har en lägre klimatpåverkan än betong.

Transport

Planområdets lokalisering och utformning skapar goda möjligheter för boende att resa hållbart genom att nya gång- och cykelstråk binds samman med befintliga gång- och cykelvägar. Från planområdet är det cirka 3-5 minuters promenadavstånd till Skyttorp station med både tåg och bussar avgår. Med den nära kopplingen till stationen ges bra möjligheter att kunna resa på ett hållbart sätt.

Mark och geoteknik

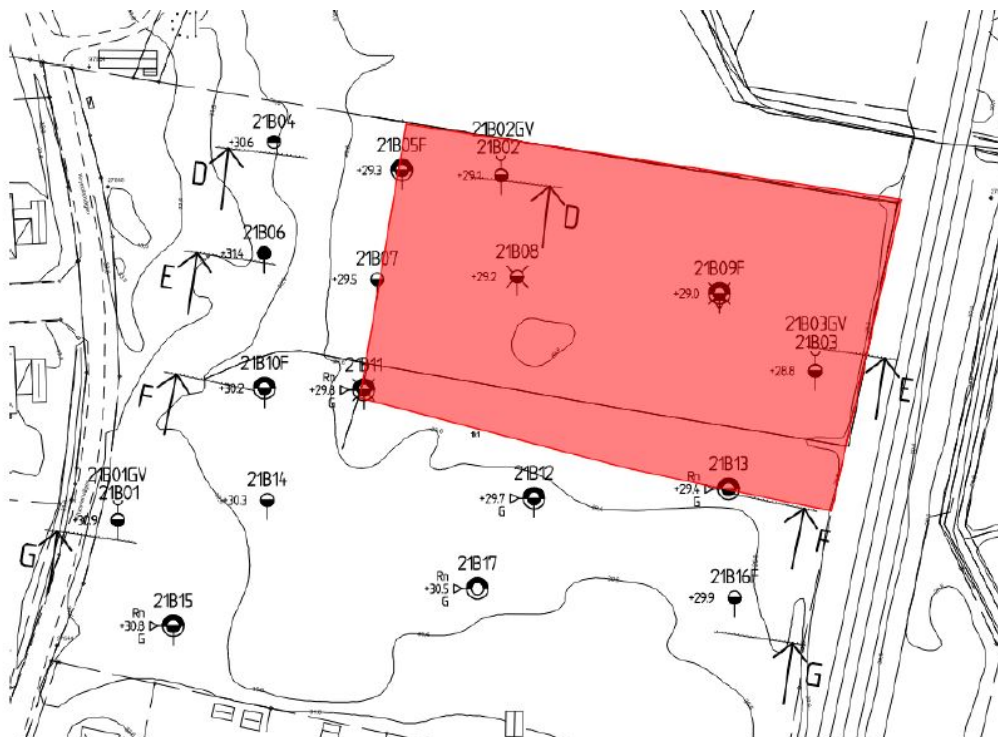
De naturligt lagrade jordarna i området består av sandig morän, postglacial finlera och glacial lera. Den öppna gräsmarken, i områdets nordöstra del, har ett tunt eller osammanhängande ytlager av torv. Skogspartier runt gräsmarken står på sandig morän.

Planområdet är flackt med svag sluttning åt nordost. Den öppna gräsytan ligger lågt i terrängen och skogsdungarna något högre, särskilt den nordvästra. Planområdet i sydväst ligger cirka 1 meter lägre i förhållande till omgivande vägar och bebyggelse medan marken med skogsdungar i nordväst och sydöst ansluter i nivå. Marknivåerna varierar mellan +33.5 i nordväst och +28.6 i nordost.

En inledande miljö- och geoteknisk undersökning har i samband med planarbetet tagits fram av Bjerking (2022). Enligt undersökning består den nordöstra delen av ett övre skikt av humusjord, torv och gytta med en mäktighet som uppgår som mest till 1,1 meter. Vid en byggnation inom det området krävs större geotekniska förstärkningsåtgärder.

I planområdets västra och södra delar består det översta jordlagret av friktionsjord och/eller kohesionsjord. Det översta lagret vilar på friktionsjord som i sin tur ligger ovan berg. Marken utgörs i huvudsak av cirka 0-1,5 meter lera som i huvudsak är av torrskorpekaraktär. Inom detta område bedöms grundläggning kunna utföras utan geotekniska förstärkningsåtgärder. En provpunkt visar på ett övre skikt av fyllning.

De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller höga radonhalter. Marken klassificeras således som högradonmark vilket medför att planerad byggnation skall utföras radonsäkert.



Figur 16 Urklipp från miljö- teknisk undersökning av Bjerking. Utanför rödmarkerat område bedöms grundläggning kunna utföras utan geotekniska förstärkningsåtgärder.



Figur 17 Urklipp från jordartskartan. Blå färg är morän, gul är glacial lera och ljusgul färg är postglaciallera och brunsträckningen visar på ett lager av torv.

Skred

Det finns inte någon risk för skred inom planområdet. Planområdet innehåller inga större höjdskillnader och inga arbeten planeras som skapar förutsättningar för skred.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

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

Föreslagen dagvattenhantering

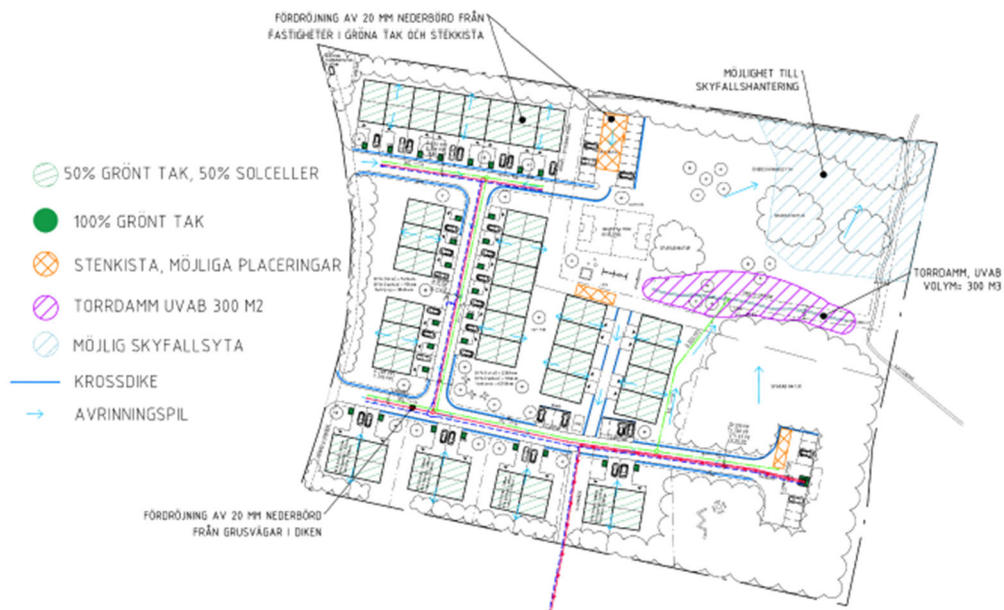
En dagvattenutredning har tagits fram av Structor i samband med planarbetet (2026). I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet.

Dagvatten från utredningsområdet leds både före och efter planerad exploatering till ett markavvattningsföretag som ligger i direkt anslutning till områdets norra gräns (Åsby dikningsföretag av år 1945 (CK0456)).

Den nya exploateringen ska utformas för att omhänderta 20 mm nederbörd inom de ytor där markanvändningen förändras. Erforderlig fördröjningsvolym uppgår till 114 kubikmeter. Markavvattningsföretagets dimensionerande flöde i den punkt där utsläpp planeras är 0,8 l/s, ha. För att uppfylla flödeskravet krävs en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 300 kubikmeter. Markavvattningsföretagets krav blir alltså dimensionerande för beräkningar av erforderlig fördröjningsvolym. En allmän VA-anläggning ska anläggas för att uppfylla flödeskravet mot markavvattningsföretaget med en fördröjningsvolym om cirka 300 kubikmeter.

Följande systemlösning föreslås för dagvattnet:

- Takytor förses med gröna tak på hälften av ytan och solceller på den andra halvan. Gröna tak som har en kapacitet att ta emot 20 mm nederbörd bör väljas för att uppnå kravet på fördröjning.
- Dagvatten från lokalgator och större parkeringar föreslås ledas mot intilliggande gräsbeklädda krossdiken.
- Fördröjning av dagvatten från takytor, gator och parkeringar kan även ske i underjordiska stenkistor.
- I utredningsområdets östra del placeras den allmänna VA-anläggningen i form av en torrdamm. Torrdammen ägs och driftas av Uppsala Vatten och Avfall.
- Stenkistor och krossdiken inom hög känslighetszon för dagvatten ska utformas täta.



Figur 18 Avvattningsplan för utredningsområdet som redovisar föreslagen systemlösning (Structor 2026).

Resultaten av föroreningsberäkningarna visar på blandade resultat. En minskning beräknas ske för mängden bly och suspenderat material. Medan tillförseln av kväve, zink, kadmium, krom och nickel beräknas förbli i princip oförändrad. Och en ökning beräknas ske för fosfor, kopper och BaP.

Recipienten är extra känslig för övergödning, dvs en ökning av fosfor och kväve. Där förbättringsbehovet för ligger på 150 kg för fosfor och 310 kg kväve. Den beräknade ökningen utgör en mycket liten del av den totala tillförseln av fosfor och kväve till recipienten.

Dagvattenhanteringen inom utredningsområdet bedöms ändå uppfylla en rimlig nivå där:

- Inga ytor förutom 50% av takytorna planeras bli hårdgjorda vilket bidrar till långsam avrinning och stor del infiltration.
- Rening och infiltration av dagvatten sker nära källan i gröna lösningar.
- Den totala fördröjningsvolymen som skapas kan ta emot mer dagvatten än ett helt dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Omdaning av naturmark till bostadsmiljö leder oundvikligen till att det uppstår en viss ökning i tillförseln av näringsämnen och föroreningar i dagvattnet. Den planerade exploateringen i form av gles bostadsbebyggelse är dock ingen stor källa till föroreningar.

Till följd av den stora utbredningen av genomsläppliga ytor och avledning av dagvatten via diken kan den faktiska reningen av dagvatten inom utredningsområdet antas bli högre än vad som beräknats i StormTac web.

Sammanfattningsvis bedöms inte exploateringen leda till försämringar gällande recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer då det dels rör sig om mycket små mängder och att föroreningsberäkningarna antas överskatta utsläppen. Dock kan flera mindre påverkningskällor inom avrinningsområdet till recipienten tillsammans leda till kumulativa negativa effekter och resultera i att MKN ej kan uppnås.

Ämne	P [kg/år]	N [kg/år]	Pb [g/år]	Cu [g/år]	Zn [g/år]	Cd [g/år]	Cr [g/år]	Ni [g/år]	SS [kg/år]	BaP [mg/år]
Befintlig situation	0,2	3,3	14	25	76	0,6	9	10	86	21
Planerad situation	Utan rening	0,5	5,3	21	64	1,3	20	16	150	75
	Med rening	0,4	3,6	8	32	0,6	7	8	54	28
Förändring i procent	+110%	+9%	-44%	+28%	-4%	+4%	-16%	-16%	-37%	+33%

Figur 19 Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening (Structor 2026).

Grundvatten

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda MKN som ska följas.

Delsträckan *Vattholmaåsen-Salsta* har en god kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-12-20) har grundvattenförekomsten god kemisk status, men riskerar att inte uppnå god status år 2027 med avseende på sulfat.

Dricksvattenproduktionen i Uppsala

Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaån. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (rev 2023). 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. Känsligheten styr både vilken markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Inom planområdet varierar känsligheten mellan hög och måttlig känslighet. Nedströms planområdet finns områden med extrem känslighet

Föreslagna åtgärder

Dagvattenutredningen har redovisat åtgärder för hantering av vattenskyddsområdet. Då större delen av utredningsområdet utgörs av områden för måttlig känslighet är det riktlinjer för måttlig känslighet som dagvattenutredningen utgår ifrån och föreslår särskilda åtgärder för de områden som omfattas av extrem och hög känslighet.

Med anledning av den höga känslighetsklassen föreslås åtgärderna nedan:

- Infiltration av dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska inte tillåtas. Takvatten kan tillåtas infiltrera om det först genomgår rening i till exempel växtbäddar. Om det finns risk för markföroreningar bör inte infiltration av dagvatten vara tillåten. Byggdagvatten ska inte tillåtas infiltrera.
- Dag- och spillvattenledningar ska vara helt täta. Detta säkerställs genom att till exempel svetsa ledningarna. Detta ska gälla även på områden där VA-# huvudmannen inte har rådighet.
- Bra materialval vid ny- och ombyggnation för att minska den diffusa belastningen
- Drift och underhåll: Befintliga ledningars täthet kontrolleras och eventuella brister åtgärdas. Här måste hänsyn tas till att läckage från ledningar kan spridas via ledningsgraven och infiltrera längre nedströms.
- Planering/projektering: Parkeringsplatser ska undvikas för att minska sannolikheten för bilbränder med efterföljande släckvattenrisker. Höjdsättningen av parkeringen ska vara sådan att avrinning sker mot dagvattenbrunnar eller liknande.
- Drift- och underhåll: Brandbekämpning ska i mesta möjliga mån utföras med vatten.
- Släckvatten ska i största möjliga mån samlas upp och ytavrinning av släckvatten mot icke hårdgjorda ytor ska förhindras.

sällan, det är dock ändå viktigt att planera för att det kan uppstå. Dagvatten måste då rinna mot platser som tillåts att översvämmas tillfälligt och exempelvis inte in mot fasader eller orsaka problem i framkomlighet.

I planerad situation är det viktigt att höjsätta marken efter principen att byggnader och entréer ska ligga högre än omgivande mark, gator ska fungera som sekundära avrinningsvägar och grönytor kan vara nedsänkta och fungera som tillfälliga översvämningsytor.

Beräkning av dagvattenflöden från utredningsområdet vid ett 100-årsregn i befintlig och planerad situation har genomförts. För beräkningarna har justering av avrinningskoefficienterna gjorts för att anpassas till ett skyfallsscenario där marken är mättad och en större andel avrinning sker. Det dimensionerande 100-årsflödet beräknas öka från ca 600 l/s till ca 1000 l/s i och med exploateringen och den ökade hårdgöringen. Vid uppkomsten av ett framtida 100-årsregn kommer samtliga magasinvolymerna för dagvatten vara fyllda. Den fördröjningsvolym som finns inom privat fastighetsmark, krossdikena och torrdammen. För att inte öka flödena nedströms föreslås en skyfallsyta i utredningsområdets nordvästra hörn.

Efter planerad exploatering behöver de befintliga flödesvägarna genom utredningsområdet hitta nya vägar fram till diket i norr. Det föreslås att nya flödesvägar säkerställs med hjälp av diken som leder ytligt avrinnande dagvatten runt utredningsområdet och den planerade exploateringen. För att kunna hantera ett dimensionerande 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 från avrinningsområden som avrinner mot utredningsområdet kan diken utformas enligt nedan:

- Dike som omhändertar flöden från väster och söder kan utformas ca 2,5 m brett och 1,05 m djupt.
- Dike som omhändertar flöden från norr kan utformas ca 0,9 m brett och 30 cm djupt.

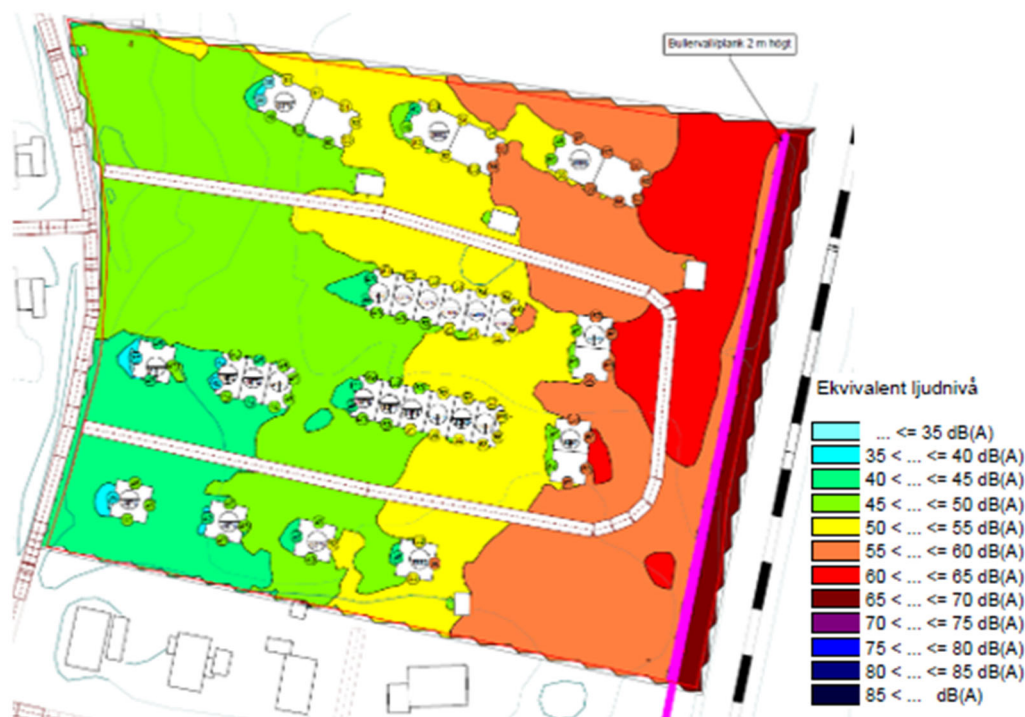
Dikenas exakta utformning kan justeras i detaljprojekteringen. Om grundare diken önskas kan de i stället utformas bredare.

Hälsa och säkerhet

Buller

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Planområdet utsätts för buller från järnvägstrafik och därför har en trafikbullerutredning tagits fram av Bjerking (2021). Beräknade nivåer har förutsatt att plank eller bullervall på minst 2 m högt byggs. Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse utgår från:

- Möjligheten att uppfylla målet högst 60 dBA runt hela fasaden.
- Alternativt möjligheten att uppfylla målet högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje bostad.
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 21 Kartan visar ekvivalenta ljudnivåer, prognosår 2040.

Utredningen visar att riktvärdet för trafikbuller vid fasader uppfylls för alla planerade bostäder utan åtgärder.

En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna anordnas inom området. Om en sådan anordnas uppfylls riktvärden för uteplats för alla bostäder men påverkar inte möjligheten att ha ytterligare uteplats vid varje bostad.

Med rätt dimensionering av yttervägg, fönster och eventuella uteluftsdon uppfylls ljudkrav avseende trafikbuller inomhus.

Vibrationer

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnvägen. Generella riktvärden för vibrationer i bostadsmiljö saknas. Länsstyrelsen i Stockholms län och Trafikverket har tagit fram riktlinjer för vid vilka avstånd till järnvägen som olika sorters markanvändning är lämplig, se avsnitt *Risk*.

Markföroreningar

Baserat på historiska flygfoton och på underlag från länsstyrelsens databas med information om potentiellt förorenade verksamheter EBH-stödet, har det inte funnits några verksamheter på fastigheten. Fastigheten har varit skogs och ängsmark sedan 1950-talet. Järnbruket har inte inventerats då verksamheten lades ner innan år 1880 och räknas därmed varit en mindre verksamhet utan industriell karaktär.

Järnvägen i anslutning till området består av en genomfart utan några växlar eller stickspår. Ett miljötekniskt utlåtande har tagits fram av Tyréns (2021). Risken för spridningar av potentiella föroreningar från järnvägen bedöms som liten. Föroreningar relaterade till järnvägsverksamhet brukar stanna i och nära banvallen. Marken kring

området består av täta jordlagren som ger långsam spridning. Ingen information har hittats om olyckor med större utsläpp i närområdet.

En inledande miljö- geoteknisk undersökning av Bjerking har tagits fram i samband med planarbetet (2022). Uppmätta föroreningshalter i jordprover har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Vilket innebär att alla grupper av människor ska kunna vistas permanent inom området under en livstid.

Den provtagningspunkt som var förlagd nära järnvägen analyserades även med avseende på PFAS och bekämpningsmedel. Analysresultatet för provpunkten visade inga halter över laboratoriets rapporteringsgränser eller halter över riktvärde för KM för något av analyserade ämnen eller metaller.

I provtagningspunkt där fyllning påträffats, visade analysen på arsenikhalter över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Vilket är en markkvalité som begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor och industrier. Samma provpunkt visade även på bariumhalter över riktvärde för känslig markanvändning (KM). Bedömningen är att den påvisade arsenikhalten utgör en hälsorisk. Rekommendationen är att en sanering utförs i samband med markarbetena. Överskridande halter av arsenik och barium påvisades enbart i fyllningslagret, dvs de översta 0,0 – 0,4 meter. Underliggande lager är lera med låg spridningsförmåga. Endast en borrhyp inom planområdet påvisade fyllning. Bedömningen är att det är en begränsad förorening men att den behöver åtgärdas innan byggnation. Genom planbestämmelse om ändrad lovplikt får startbesked inte ges för nya byggnader förrän markförorening har avhjälpats. Föroreningen är anmäld till Miljöförvaltningen och de behöver kontaktas inför sanering.

Resterande analyssvar visade på ämneshalter under riktvärde för KM.

Lukt

En pumpstation placeras i den sydöstra delen av planområdet och ägs och driftas av Uppsala Vatten och Avfall AB. Pumpstationen pumpar spillvattnet från planområdet till omgivande ledningsnät. En pumpstation kan emellanåt innebära luktstörningar. Detaljplanen anpassas därmed så att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan bostadsbebyggelse och pumpstation uppfylls. Det är förenligt med Uppsala Vattens ”Rekommendationer för skyddsavstånd till Uppsala Vatten & Avfall AB:s VA-anläggningar avseende lukt”.

Luft

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan av luften. Området har inga höga halter av förorenad luft. Tillkommande trafik medför inte risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Dags- och solljus

Den föreslagna bebyggelsen är relativt låg i sin skala och tomterna rymliga vilket medför en god tillgång på dags- och solljus för de nya bostäderna. En solstudie har tagits fram för den tätaste exploateringen, resultatet presenteras i bilden nedan.



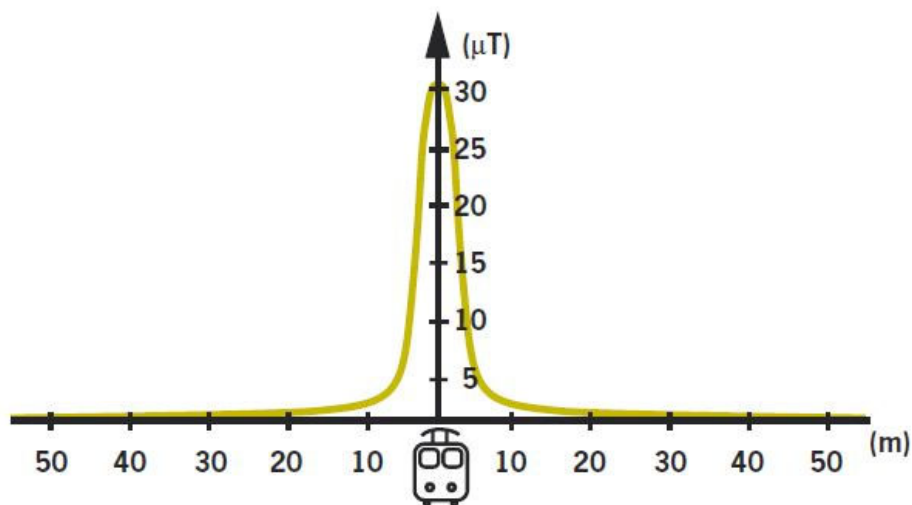
Figur 22 Solstudie från vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning. Wolloxstrand.

Mikroklimat

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan på mikroklimatet.

Magnetfält

En järnvägsräls går längs planområdets östra gräns. Järnvägens kontaktledning, belägen cirka 5 meter ovan räls, bildar ett magnetfält. Magnetfältet är svagt då inga tåg är i närheten men ökar när tåget passerar. Detta magnetfält får en varaktighet på några minuter och avtar snabbt med avståndet från banan. Inom planområdet är bebyggelse placerad cirka 50 meter från järnvägen. Vid det avståndet bedöms den elektromagnetiska strålningen inte innebära någon risk.

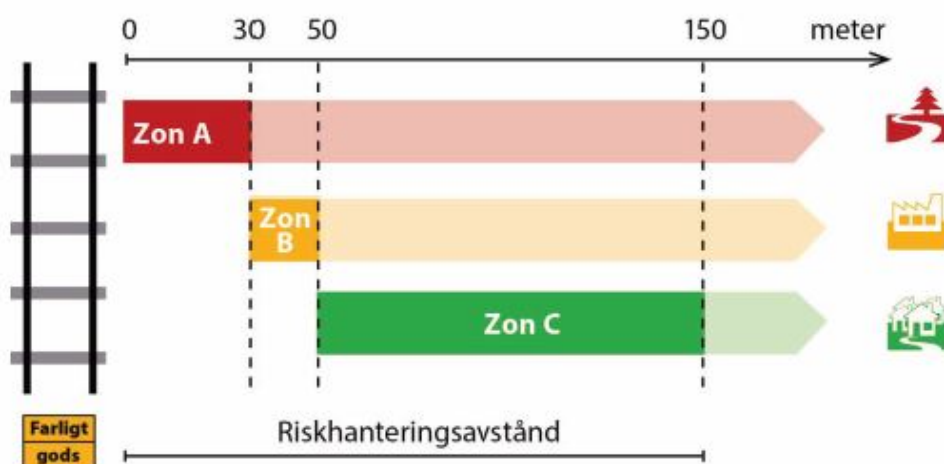


Figur 23 Urklipp från dokument, Elektromagnetiska fält omkring järnväg, framtaget av Banverket 2003. Bild visar magnetfältets styrka på olika avstånd från järnvägen när tåget passerar.

Risk

Planområdet ligger intill järnvägen Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Planområdet ligger dikt an järnvägsområdet.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en riktlinje vid vilka avstånd till järnvägen som olika sorters markanvändning är lämplig. För bostäder anges ett avstånd på 50 meter från spårmittpunkt som lämpligt för att kunna skapa en god bebyggelsemiljö. Motsvarande riktlinjer från Trafikverket anger att bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 m från järnväg. Verksamheter som inte är störningskänsliga och där människor tillfälligt vistas kan finnas inom 30 m från spårmittpunkt. Byggrätt för bostäder tillåts 50 m från spårmittpunkt.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Figur 25 Utdrag från Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen Stockholm, 2016.

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 eventuella sprinklersystem säkerställas.

Utrymning

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

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. 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 7–8 våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 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.

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

Klimatanpassning

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet i form av en ökad resursanvändning då nya hus byggs och gator anläggs. För planens genomförande krävs dessutom att nya system för vatten och avlopp, tele, bredband samt el byggs ut för att ansluta till de befintliga systemen. Den nya bebyggelsen planeras dock i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till tågpendling in till centrala Uppsala på några minuter. Det finns i planen inget hinder för att den nya bebyggelsen kan uppföras i trä. Sammantaget gör detta att den påverkan på klimatet som tillkommer delvis vägs upp av närheten till kollektivtrafik och tågpendling samt möjligheten till att uppföra bebyggelsen i trä. Inom planområdet sparas i viss mån natur och grönområden tillkommer där möjlighet finns att plantera nya träd och annan växtlighet samt att fungera som översvämningssyta vid skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför men i direkt anslutning till Uppsala kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Genomförandet av detaljplanen

innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas och planområde inkluderas i verksamhetsområde. Vatten- och avloppsförsörjningen kommer att ske via anslutning från befintliga spillvatten och vattenledningar i Moränvägen söder om planområdet. Ett u-område planläggs för att säkerställa plats för allmänna ledningar från Moränvägen till allmän plats inom planområdet. Ledningsnätet för vatten och avlopp kommer i övrigt att förläggas på allmänplats inom gata.

Ett område avsätts för en pumpstation i planområdets sydöstra del för att omhänderta spillvatten från den planerade bebyggelsen. Pumpstationen placeras 50 meter från närmaste bostad för att undvika störande lukt. Område för pumpstation planläggs som E-område.

Det planerade bebyggelsestillskottet inryms inom det kapacitetstak som finns avseende vatten och avlopp för Skyttorp.

Brandvatten

Vilket system för brandvattenförsörjning som kan användas beror på bebyggelsen och dess placering. Alternativsystem användas för mindre bostadsområden och annars ska konventionellt brandpostsystem finnas.

Idag finns inga brandposter i Skyttorp och det finns inte tillräcklig ledningskapacitet för att anlägga nya brandposter. En utbyggnad av vattenverk och ledningssystem är inte aktuell i dagsläget.

Alternativsystem bygger på att brandförsvaret transporterar vatten med tankbilar till brandplatsen. Alternativsystem kan tillämpas för mindre bostadsbebyggelse där vattenförbrukningen och risken för brandspridning förväntas vara liten. För att alternativsystem ska kunna användas ska det också finnas en vattenkälla till exempel en vattenkiosk inom 3 kilometers avstånd till planområdet. Närmaste vattenkiosk finns i Stolvreta cirka 1,5 mil bort.

Brandvattenförsörjningen behöver utredas vidare under planprocessen både vad gäller tillgång till brandvatten samt placering och utformning av bebyggelsen.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger i anslutning till Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas och planområde inkluderas i verksamhetsområde.

Ledningsnätet för dagvatten kommer att förläggas på allmän plats inom gata. För att kunna avleda dagvatten med självfall föreslås dagvattnet anslutas till diket norr om planområdet. Diket ingår i ett markavvattningsföretag och en exploatering ska inte påverka flödet i dess anläggningar.

För beskrivning av miljöaspekter kopplat till dagvattenhantering se avsnitt *Vattenmiljö*.

Avfall

Arbetsmiljöverkets krav ska uppfyllas avseende avfallshämtning. Vid flerbostadshus gäller att maximalt avstånd mellan soprum och bostadsentréer ska vara 50 meter. Från soprum till upp-ställningsplats för sopbil får det vara maximalt 10 meter.

Avfallshantering sker via lokalgatan vid respektive bostad eller en samordnad lösning mellan flera bostäder.

El

Planområdet ligger inom Upplands energis elförsörjningsområde. I planområdets nordöstra hörn, längs Knypplingevägen, finns en befintlig transformatorstation. Det utökade behovet av elkapacitet kan innebära att en ny transformatorstation behöver anläggas. Ett område, 10 x 10 meter, kring den befintliga transformatorstationen regleras som teknisk anläggning.

Upplandsenergi har ledningar längs Knyppplanvägen som delvis ligger inom planområde samt längs med norra fastighetsgränsen. U-område tillsammans med prickmark säkerställer att ledningar inte påverkas av ny exploatering.

Värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband. IP-only och Skanova har ledningar i anslutande gata.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<i>Gata</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner för att utöver körbana också rymma funktioner som dagvattenhantering, gatugrönka och snöupplag inom gatumark.
GCVÄG₁	<i>Gång- och cykelväg</i> Bestämmelsen syftar till att koppla samman angränsande småhusområde med planområdet för att främja framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter mellan planområde och Skyttorps station.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****PARK₁***Park*

Bestämmelsen syftar till att naturområdet ska vara allmänt tillgängligt för lek och rekreation samt att bevara en grönstruktur som är viktig för området.

SKYDD₁*Översvämningsyta*

Bestämmelsen syftar till säkerställa tillräcklig yta för omhändertagande av skyfall.

SKYDD₂*Bullerskydd*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att plank alternativt bullervall om 2 meter uppförs.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B₁***Bostad*

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggrätter för en variation av bostadsformer.

E₁*Transformatorstation*

En befintlig transformatorstation finns i planområdets nordvästra hörn, med god åtkomst från väg. Det utökade behovet av elkapacitet kan innebära att en ny transformatorstation behöver anläggas. Den nya transformatorstationen anläggs då inom samma område som den befintliga transformatorstationen.

E₂*Pumpstation*

En pumpstation är planerad i planområdets sydöstra del för att kunna omhänderta spillvatten från den omgivande bostadsbebyggelsen och pumpa vidare det till VA-nätet.

E₃*Dagvattenanläggning*


Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta för att fördröja och rena dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****a₁**

Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata, gc- väg, park, översvämningsyta och bullerskydd).
dike₁	<i>Dike ska finnas</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att diken som kan ta emot skyfallsregn anläggs.
g₁	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för dike</i> Bestämmelsen syftar till att reglera ansvaret för drift och underhåll av diket.
lek₁	<i>Lekplats ska anordnas.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en lekplats anläggs inom den del som planläggs som PARK.
serviceväg₁	<i>Serviceväg</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till dagvattenanläggningen, E ₃ .
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledning inom allmän plats GATA.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett bebyggelsefritt område invid gc- vägen samt den södra, västra och norra planområdesgränsen för åtkomst till allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar också till att förhindra bebyggelse inom säkerhetsavstånd från järnvägen och den planerade pumpstationen. Bestämmelsen medger parkering inom området med prickad mark.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁ 0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens skala anpassas utifrån områdets karaktär och närbelägna bostadsområden. Med den angivna nockhöjden kan bebyggelse bli två våningar samt tre våningar i den centrala delen av planområdet. Bestämmelsen gör att det är möjligt att bygga med trästomme.</p>
u₂	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för befintlig starkströmskabel längs den västra planområdesgränsen samt nya vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar på kvartersmark intill gc- vägen.</p>
p₁	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Placeringen av friliggande villor ska ske på ett sätt som minimerar brandspridning, möjliggör underhåll, samt gör att bebyggelse upplevs luftig. Bestämmelse finns eftersom detaljplanen inte begränsar typ av bebyggelse och även friliggande villor kan bli aktuellt.</p>
n₁	<p><i>Dike ska finnas</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att diken som kan ta emot skyfallsregn anläggs.</p>
g₂	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för dike</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera ansvaret för drift och underhåll av diket.</p>
f₁	<p><i>Tak ska utformas som sadeltak.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett sammanhållet uttryck som överensstämmer med den omgivande bebyggelsens karaktär.</p>
e₁ 0,0	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Bestämmelser syftar till att skapa uppdelade husvolymmer för en glesare struktur och mjukare övergång till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar också till att möjliggöra olika typer av bebyggelse som villor, radhus, parhus och flerbostadshus i planområdets centrala del men samtidigt begränsa byggnadernas totala fotavtryck. Planområdets totala byggnadsarea syftar till att möjliggöra maximalt cirka 35-40 bostäder.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₂	<p><i>Villkor för startbesked</i></p> <p>Bestämmelsen Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.</p>

Planens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Tensta-Åsby 18:1 som ägs av Walloxstrand AB.

Fastigheten berörs av samfälligheterna Norunda allmänning S:1 och Norunda allmänning S:2. Delar av samfälligheten Norunda allmänning S:1 låg inom planområdet men har genom en lantmäteriförrättning i samband med planarbetet tagits bort.

Gemensamhetsanläggningar

Allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap, vilket medför ett behov av en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av flera fastigheter ihop. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom en delägarförvaltning eller en föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. En samfällighetsförening bör lämpligen bildas för att sköta förvaltningen av den gemensamma anläggningen, eller att allmän plats inom planområdet ansluts till befintlig samfällighetsförening i närområdet.

För gemensamma anläggningarna inom kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas, om bostäderna är tänkta att delas upp i enskilda fastigheter. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Servitut och rättigheter

Fastigheten Tensta-Åsby 18:1 belastas av servitut:

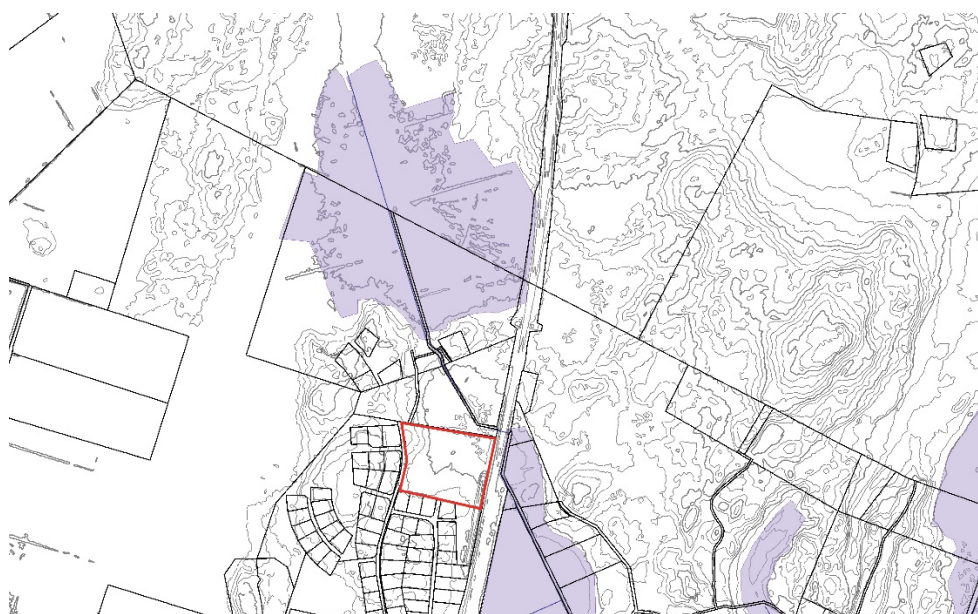
Ledningsrätt: STARKSTRÖM (akt 0380-2006/3.1) till förmån för Upplands Energi. Ledningsrätten berör planområdets norra gräns och enligt ledningsrätten berörs ett område 3 meter på vardera sida av ledning.

Ledningsrätt behövs för den allmänna va-anläggningen eftersom det är enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Överenskommelse om ledningsrätt ska träffas för den allmänna va-anläggningen och det ska inte utgå ersättning för ledningsrätten.

Ett samordningsavtal avses tecknas mellan VA-huvudmannen och exploatören som reglerar arbetsinsatser och ekonomiska åtaganden gällande exploatörens ansvar för utbyggnad av allmän plats och VA-huvudmannens ansvar för förläggning av allmänna ledningar i allmän plats. UVAB söker ledningsrätt för sina ledningar.

Markavvattningsföretag

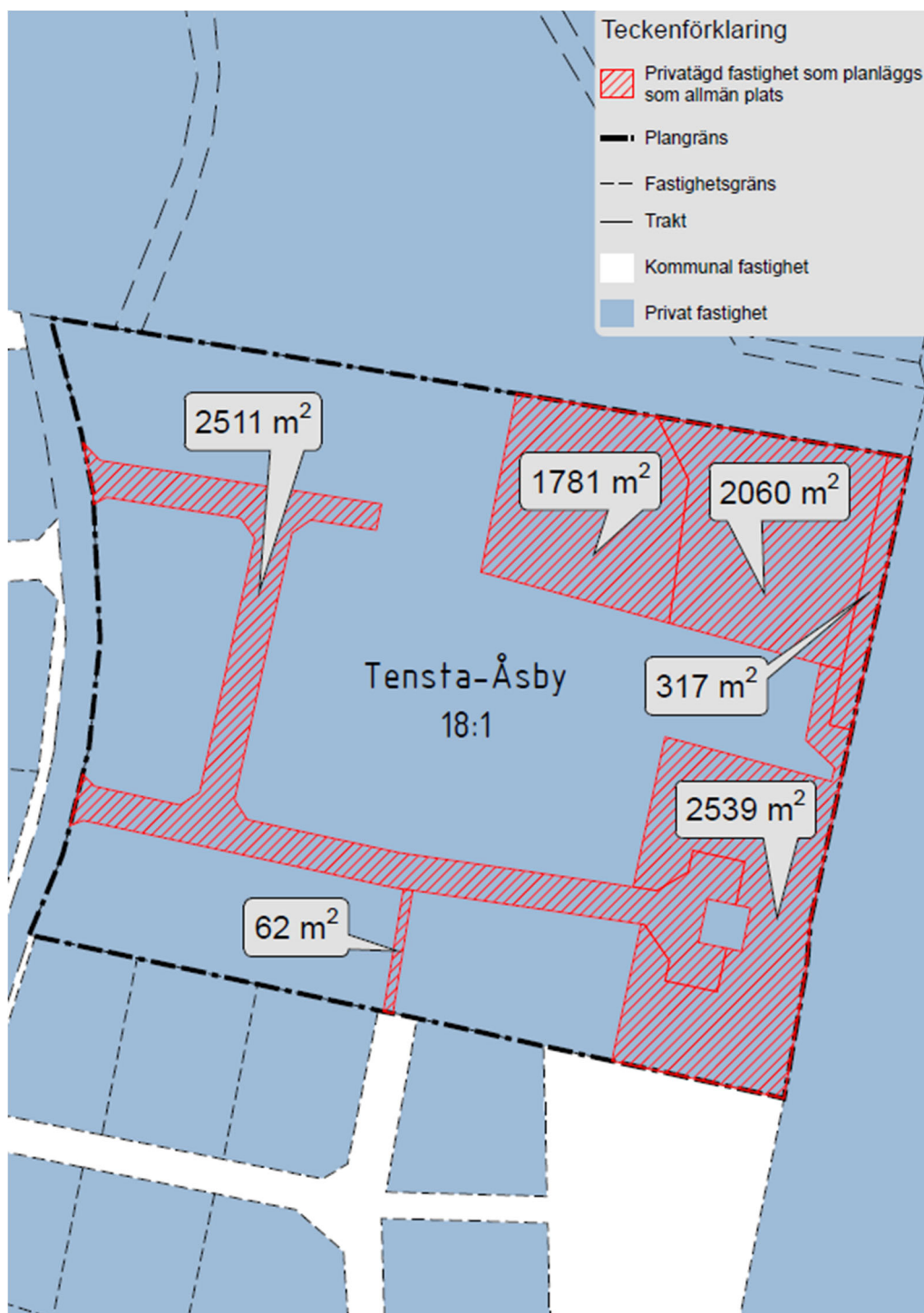
I anslutning till planområdet finns markavvattningsföretaget Åsby diktningföretag från år 1945 (CK0456). Den planerade exploateringen ligger utanför markavvattningsföretagets båtnadsområde men avvattnar till dess anläggningar. Exploateringen får inte påverka flödet i markavvattningsföretagets anläggningar. Markavvattningsföretagets handlingar beskriver ingående de vattenanläggningar som ingår i markavvattningsföretaget och den dimensionering som gjordes när företaget utfördes. I handlingarna kan det utläsas att det dimensionerande flödet i den punkt där utsläpp planeras är 0,8 l/s, ha. Det dimensionerande flödet utgör utsläppskrav för exploateringen. Detaljplanens föreslagna fördröjningsanläggningar för dagvatten ska anpassas till dimensionerad kapacitet i markavvattningsföretaget.



Figur 26 Bild som redovisar markavvattningsföretagets båtnadsområde, markerat med lila, i förhållande till planområdet, markerat med röd linje. Urklipp från kommunens GIS-karta.

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. Delar av den privatägda fastigheten Tensta-Åsby 18:1 ska planläggas som allmän plats.



Figur 27 Karta som redovisar privat mark 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 byggrelaterade skador. Med anledning av närliggande spårområde kan ett bevakningsuppdrag via Trafikverket erfordras. Eventuellt kommer också ett kontrollprogram spårområde (KSO) behöva upprättas.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2025-11-19 inom och i anslutning till planområde:

- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Upplands Energi
- IP-Only Networks AB
- Skanova

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

Upplandsenergi har ledningar längs Knyppplanvägen och längs med den norra fastighetsgränsen som säkras med u-område.

Ett u-område planläggs för att säkerställa plats för allmänna ledningar från anslutningspunkt för vatten och spillvatten i Moränvägen till allmän plats inom planområdet.

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

Dagvattenhantering

Förslag till dagvattenhantering har tagits fram i en dagvattenutredning. Dagvatten inom planområdet kommer renas och fördröjas med hjälp av stenkistor, gröna tak, diken/krossdiken och en torrdamm/översilningsyta, se tidigare avsnitt Vattenmiljö.

Grundvatten

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Planområdet ligger både inom områden med måttlig och hög känslighet för grundvattnet enligt karteringen. Då det nedströms utredningsområdet finns områden med extrem känslighet för grundvatten är det viktigt att det vid en eventuell olycka inte riskerar att spridas kontaminerat dagvatten till de känsligare områdena.

Exakt utbredning för täta lösningar sammanfaller med utbredning av sandig morän med god infiltration. Stenkistor och diken inom områden för högkänslighet, ska utformas med täta lösningar och avstängningsmöjlighet för att förhindra infiltration av exempelvis släckvatten.

Släckvatten ska i största möjliga mån samlas upp och ytavrinning av släckvatten mot icke hårdgjorda ytor ska förhindras. Rutin för släckvattenhantering inom området behöver sättas upp i samband med projektering.

Dagvattenlösningar som möjliggör infiltration är tillåtna för områden inom måttlig känslighetszon.

Villkor från dispenser och tillstånd

Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen ska utredas vidare under planprocessen både vad gäller tillgång till brandvatten samt placering och utformning av bebyggelsen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. För utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen ska anläggningsavgiften erläggas enligt gällande taxa. Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Kostnadsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska ansvaret för anläggande av gata inom allmän plats samt samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det blivande kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa anläggningar. Exploatören ansvarar även för anläggande av rekreationsytor på parkmark inom planområdet samt översvämningyta och bullerskyddsåtgärd inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för inrättande av gemensamhetsanläggningar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av de allmänna vatten och avloppsanläggningarna samt anläggning av dagvattenanläggning med tillhörande serviceväg. Anläggningsavgift betalas av exploatör alternativt fastighetsägare.

Ledningar

Kostnader för flytt av eventuella ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag för berörda fastigheter.

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

Planavtal

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

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2027. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och kan komma att byggas ut i etapper i enlighet med marknadsefterfrågan och en rationell utbyggnad av området.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att det finns en god efterfrågan på bostäder med varierande boendeform i detta läge.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar samt dagvattenanläggning med tillhörande serviceväg.

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande bedöms kunna lösas utan stöd av exploateringsavtal med anledning av att allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap. Kommunen har följaktligen inget åtagande att bygga ut allmän plats, vilket vanligtvis regleras med ett exploateringsavtal.

Ett samordningsavtal/genomförandeavtal ska tecknas mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören som reglerar utbyggnaden av gator och VA. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen får laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Runt planområdet har samtliga gator enskild väghållare, vilket även gäller för övervägande del av gatorna i Skyttorp. Den föreslagna bebyggelsen innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Skyttorps tätort. Enskilt

huvudmannaskap bedöms som ändamålsenligt och bidrar till en enhetlig förvaltning av hela Skyttorp.

En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningens ansvarsområde ges kommunalt huvudmannaskap är det inte rationellt att denna detaljplan föreslår kommunalt huvudmannaskap.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och eventuellt ledningsrättslagen.

Miljöbalken

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 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

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

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

Eventuellt bildande av ledningsrätter kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144). UVAB söker ledningsrätt för sina ledningar.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2026-03-03, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanens miljöeffekter framför allt utgörs av påverkan på grundvatten och ytvatten samt risker med avseende på närhet till järnväg med farligt gods, förekomst av markföroreningar samt översvämning. Nödvändiga åtgärder och anpassningar ska göras i detaljplanen för att minska riskerna.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i 10 § MBF *inte* behöver beaktas i denna undersökning då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte heller att förslaget är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett mindre redan exploaterat område i Skyttorp, och syftar till en utveckling av de markanvändningar som redan pågår i anslutning till planområdet.

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljökonsekvenser

Landskapsbild

Tillskottet av ny bebyggelse i planen innebär en lokal påverkan på landskapsbilden och en marginell påverkan sett utifrån det öppna landskapet.

Naturmiljö

Området berör inte några riksintressen för naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

I Skyttorp finns god tillgång på naturmark. Planen anses kunna tillgodose områdets behov av ytor för rekreation. I den nordöstra delen av planområdet planläggs ett grönområde som ska fungera som en gemensam mötesplats och vistelseyta för boende i området. De gemensamma ytorna får en sammanlänkande funktion inom området och bidrar tillsammans med det nya gång- och cykelstråket att man på ett tryggt sätt kan ta sig till övriga delar av Skyttorp.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då naturmarken omvandlas till bostadsändamål. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande recipient negativt.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

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

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

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp eftersom befintlig naturmark bebyggs med bostäder och marken hårdgörs i större utsträckning. Därmed minskar möjligheten till kolinlagring. Utsläpp sker även i byggskedet och vid drift av nya byggnader och anläggningar. Däremot innebär planförslaget att fler får möjlighet att bo nära kollektivtrafik som buss och tåg samt naturområden. Detaljplanen innebär även att verksamhetsområdet för vatten och avlopp byggs ut.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

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

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

Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på resurshushållningen eftersom planområdet är beläget i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Almunge. Bebyggelsen uppförs på en plats med goda kommunikationer och där det redan finns infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp. Detta innebär att det är möjligt att ta till vara på redan gjorda investeringar.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är framför allt utsatt för buller från järnvägen. Bullernivåerna är dock inte så höga att det krävs några särskilda åtgärder, utan nivåerna understiger riktvärdena för trafikbuller. Detta gäller underförutsättning att en bullervall/bullerplank byggs i nära anslutning till järnvägen.

Elektriska och magnetiska fält

Detaljplanen möjliggör ett område för elnätstation, som har placerats med ett avstånd på mer än 5 meter från bostäder. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotlesa.

Inom planområdet är bebyggelse placerad cirka 50 meter från järnvägen. Vid det avståndet bedöms den elektromagnetiska strålningen inte innebära någon risk.

Risk

Planområdet ligger intill järnvägen Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Planen uppfyller de riktlinjer som finns för ny bebyggelse vid spårrområde genom att placera tillkommande byggrätter minst 50 meter från spårmit.

Luft

Detaljplanen möjliggör småhusbebyggelse i en relativt luftig struktur. Ny bebyggelse kommer därmed inte att täppa till några gaturum.

Markföroreningar

Inom planområdet har det konstaterats förekomst av markföroreningar. Detaljplanen innebär att både kända och eventuella nu okända föroreningar saneras.

Dags- och solljus

Den föreslagna bebyggelsen är relativt låg i sin skala och tomterna rymliga vilket medför en god tillgång på dags- och solljus för de nya bostäderna. Den lägre bebyggelsen innebär ingen beskuggning av omgivande bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Variation av bostäder

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer, men möjliggör en variation av boendeformer som flerbostadshus, parhus, radhus och villor. Det bidrar till att människor i olika åldrar och med olika behov kan bosätta sig i området.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Det nya bostadsområdet ligger i anslutning till befintligt villaområde och kommer att bindas samman med gång- och cykelanslutningar. De gemensamma ytorna får en sammanlänkande funktion inom området och bidrar tillsammans med de nya gång- och cykelstråken att man på ett tryggt sätt kan ta sig till övriga delar av Skyttorp.

Barn kommer på ett säkert sätt kunna ta sig inom och genom området. Det finns goda förutsättningar för lek och rekreation i och med närheten till naturen och de gemensamma ytor som planeras.

Detaljplanen är flexibel och möjliggör även för mindre flerbostadshus där lägenheter kan variera i storlek. Detta kan vara ett alternativt boende för äldre personer i Skyttorp som till exempel säljer sin villa men vill bo kvar i ett mindre och enklare boende. Planen möjliggör också att bygga äldre- och seniorboende med boende som primärt syfte.

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

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

Folkhälsa

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk

aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen. Detaljplanens utformning bidrar till detta.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Detaljplanen bidrar till utvecklingen av den prioriterade tätorten Skyttorp.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för totalförsvaret, stoppområde för höga objekt. Detaljplanen innehåller inga höga objekt som riskerar att påverka totalförsvarets riksintressen. Detaljplanen berör också riksintresse för kommunikationer, järnväg Uppsala C- Gävle (Ostkustbanan). Detaljplanen uppfyller de riktlinjer som finns för ny bebyggelse vid järnväg. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs innan det leds vidare till recipienten. Detaljplanen som sådan, bedöms inte äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer. Ett antal åtgärder föreslås för planeringsskede, byggskede och driftsskede med avseende på skydd av grundvatten. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Ett genomförande av planen kommer att kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna. I dispensansökan kommer skyddsåtgärder att föreslås för att inte riskera grundvattenkvaliteten negativt.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatören, fastighetsägaren och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan, illustrationer har gjorts av Walloxstrand, dagvattenutredning har tagits fram av Structor Mark Uppsala AB, Naturvärdesinventeringen har tagit fram av Naturföretaget, miljötekniskt utlåtande har tagits fram an Tyréns, geoteknisk utredning och trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Camilla Björk Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör
Sarah Olsson, planarkitekt
Emma Söderström, planarkitekt
Nina Pisto-Forsberg, planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2026-05-21