

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-002296Handläggare:
Sara Jergander

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Laboratorn

Standardförfarande



Figur 1. Illustration som visar en möjlig utformning av planområdet (White Arkitekter, 2026).

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Skola och förskola	16
Kulturmiljö	16
Natur.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	18
Social hållbarhet.....	24
Klimatfrågor	25
Mark och geoteknik	26
Vattenmiljö.....	26
Hälsa och säkerhet	31
Teknisk försörjning.....	35
Motiv till detaljplanens regleringar.....	37
Användning av mark och vatten.....	37
Genomförandefrågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	43
Organisatoriska frågor.....	45
Prövning enligt annan lagstiftning	45
Planens konsekvenser	46
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	46
Miljökonsekvenser	47
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	48

Sociala konsekvenser	48
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	50
Översiktsplanen	50
Miljöbalken	50
Medverkande.....	51

Inledning

Sammanfattning

Planområdet ligger i sydöstra Rosendal, norr om Vårdsätravägen och i direkt anslutning till Kronparkens naturreservat. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att omvandla fastigheten till ett kvarter med flerbostadshus i sex våningar. Planområdet består i huvudsak av fastigheten Valsätra 54:6, som är uppdelad i två tomter med enplansbyggnader samt tillhörande komplementbyggnader.

Detaljplanen möjliggör bostäder i hela kvarteret. I den södra delen av kvarteret, som vetter ut mot omgivande gator, tillåts även vårdverksamhet, samt centrumverksamhet i bottenplan och en elnätsstation. Skogspartiet i öster, som avgränsar planområdet mot intilliggande cykelväg, planläggs som allmän plats, natur.

I byggaktörens projektförslag redovisas två alternativ. Ett med endast bostäder och ett med bostäder i kombination med ett vård- och omsorgsboende.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Vad är en detaljplan?

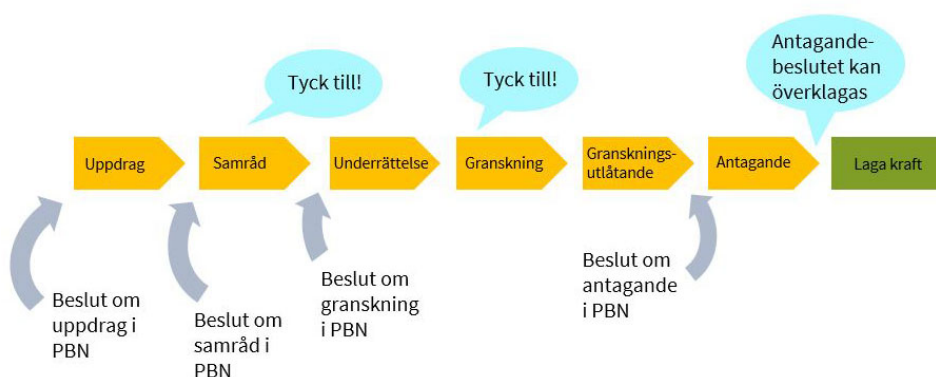
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 2024-11-21. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 2. Diagram som visar planprocessen vid standardförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvatten- och skyfallsutredning, WSP, 2026-05-22
- Riskbedömning för påverkan på grundvattnet, WSP, 2026-05-26
- Markteknisk undersökningsrapport, miljö- och geoteknik, Bjerking, 2017-04-21
- Naturvärdesinventering, White Arkitekter, december 2025
- Fladdermusinventering, Fladdermusdetektiven, 2025-09-15
- Trafikbullerutredning, Structor, 2026-03-25
- Trafik- och mobilitetsutredning, iterio, maj 2026
- Solstudier, White Arkitekter, 2026-04-30

Alla underlagsutredningar är beställda av Rikshem, samt granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

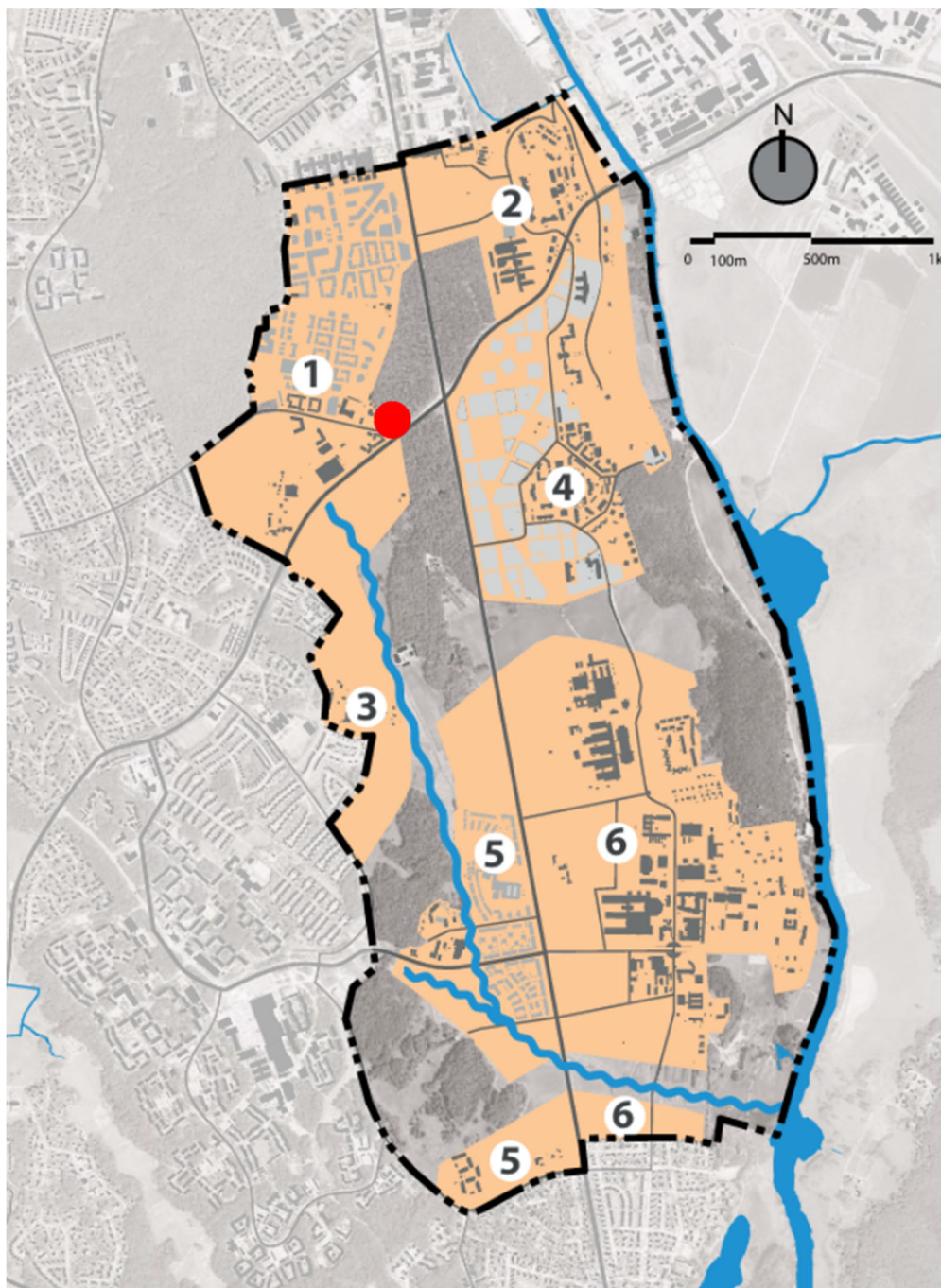
Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, som antogs 2016, ligger planområdet inom *stadsbygden*. Stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på bostadsutveckling med inslag av lokaler och verksamheter. Planområdet ligger i utkanten av stadsdelen Rosendal, vars centrala delar ska utgöra en *stadsdelsnod* med hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

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

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, som antogs 2018. Rosendal är ett av sex utpekade utvecklingsområden som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen. Fördjupningen hänvisar till att inriktningarna i översiktsplanen ska tillämpas för området, vilket innebär att centrala Rosendal ska utvecklas till en stadsdelsnod och Vårdsätravägen till ett stadsstråk.

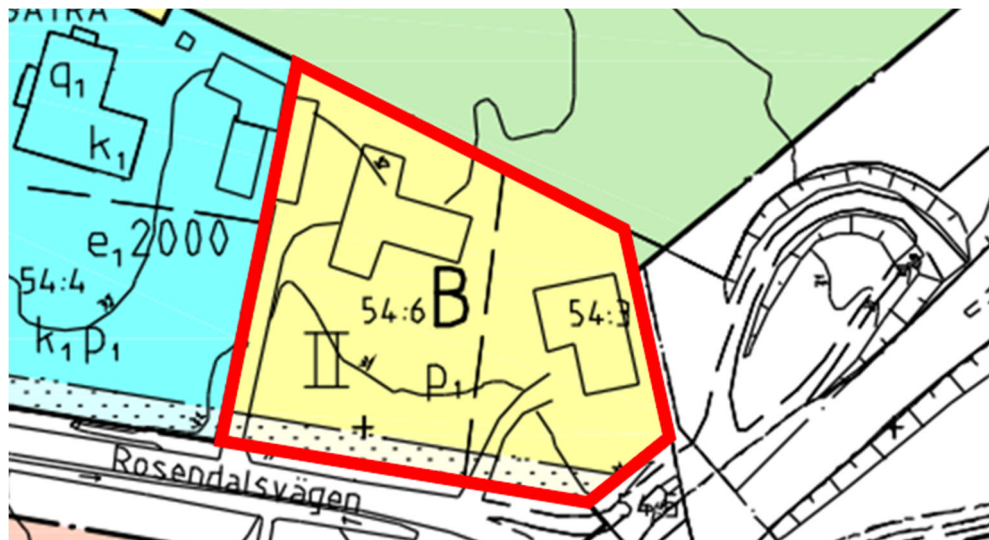
Vårdsätravägen ska utvecklas till ett livfullt gaturum där framkomlighet för kollektivtrafik prioriteras. Längs gatan kan en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av verksamheter, vardagsservice och besöksfunktioner utvecklas.



Figur 3. Karta som visar området för den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Planområdet är markerat med en röd prick.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Rosendalsfältet*, 0380-P2007/7, som fick laga kraft 2007. Detaljplanen anger att fastigheten Valsätra 54:6 får bebyggas med bostadshus i två våningar, placerade minst 4,5 meter från tomtgräns. Vårdsätravägen är planlagd som huvudgata, och Rosendalsvägen är planlagd som lokalgata.



Figur 4. Utdrag ut *Detaljplan för Rosendalsfältet*. Fastigheten Valsätra 54:6 är markerad med en röd linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att omvandla fastigheten till ett kvarter med flerbostadshus i sex våningar. Detaljplanen möjliggör bostäder i hela kvarteret. I den södra delen av kvarteret, som vetter ut mot omgivande gator, tillåts även vårdverksamhet, samt centrumverksamhet i bottenplan.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att den sydöstra delen av Rosendal utvecklas med flerbostadshus i ett natur- och kollektivtrafikhärläge. Planen möjliggör ett kvarter med två bostadshus i sex våningar och med 140 till 165 lägenheter. Den norra byggnaden får endast användas för bostäder. I den södra delen av kvarteret, som vetter ut mot omgivande gator, tillåts även vårdverksamhet, samt centrumverksamhet i bottenplan och en elnätstation. I sydväst möjliggörs en elnätstation. Skogspartiet i öster, som avgränsar planområdet mot intilliggande cykelväg, planläggs som allmän plats, natur.

I byggaktörens projektförslag redovisas två alternativ. Ett med endast bostäder och ett med bostäder i kombination med ett vård- och omsorgsboende. Eftersom bostäder och vårdboenden har olika stora behov av parkeringsplatser för bil kan bostadsgården utformas på olika sätt. Om endast bostäder byggs kan en bostadsgård anläggas på ett garage i marknivå. Om bostäder byggs i kombination med ett vårdboende kan bostadsgården anläggas i marknivå och markparkering kan ske i planområdets sydvästra del.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



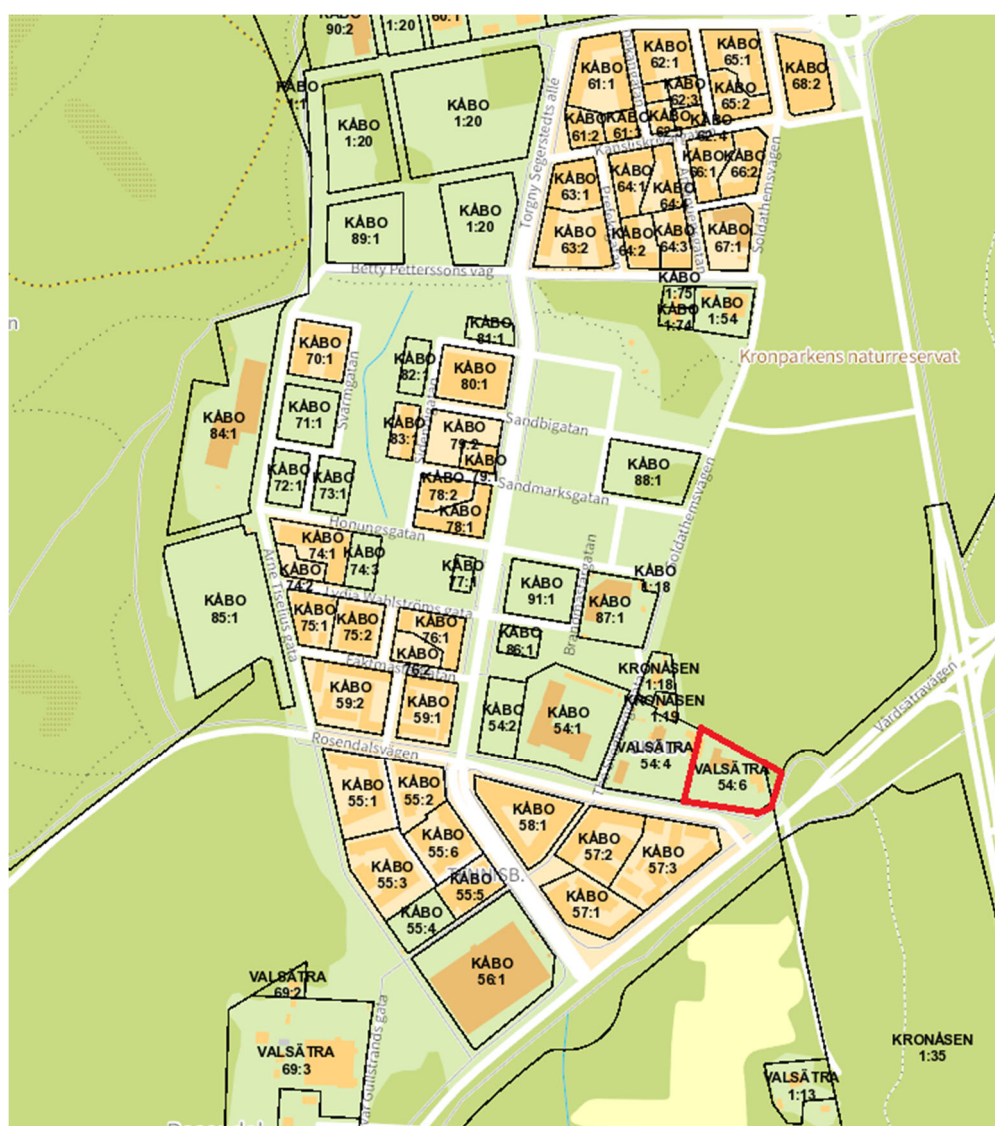
Figur 5. Orienteringskarta som visar detaljplanens läge i staden. Planområdet är markerat med en röd prick.

Planområdet är cirka 4 700 kvadratmeter stort och ligger i den södra delen av Rosendal, cirka 3 kilometer söder om Uppsala Resecentrum. Planområdet omfattar fastigheten Valsätra 54:6, samt en del av Kronåsen 1:25.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i utkanten av Rosendal och består av en fastighet med två enplansbyggnader med tillhörande komplementbyggnader: ett LSS-boende i en byggnad från 1981 och en villa från 1977 som har varit tomställd i cirka tio år.

Öster om planområdet finns en gång- och cykelväg som går ner i en tunnel under Vårdsätravägen. Vägen, cykelvägen, samt skogsmarken närmast intill, ligger inom Uppsala kommuns fastighet Kronåsen 1:25. Skogsmarken mellan cykelvägen och fastigheten Valsätra 54:6 ingår i planområdet.



Figur 6. Orienteringskarta som visar fastigheter i anslutning till planområdet. Planområdet ungefärliga gräns är markerad med en rödlinje.



Figur 7. Foto över planområdet idag (Uppsala kommun, 2025).



Figur 8. Foto över planområdet idag (Uppsala kommun, 2025).

I norr gränsar planområdet till Kronparkens naturreservat. I öst ligger Vårdsätravägen där även en busshållplats finns. På den södra sidan av Vårdsätravägen ligger ett skogsområde som ingår i Gula stigens naturreservat. I söder gränsar planområdet till Rosendalsvägen som avlutas i en vändplan vid planområdet. Vändplanen är utformad som ett torg, och har en utfart mot Vårdsätravägen där endast utryckningsfordon får köra. På andra sidan Rosendalsvägen, mitt emot planområdet, finns ett bostadskvarter. I väst gränsar planområdet till en för- och grundskola, och ett stenkast bort ligger Rosendals brandstation.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

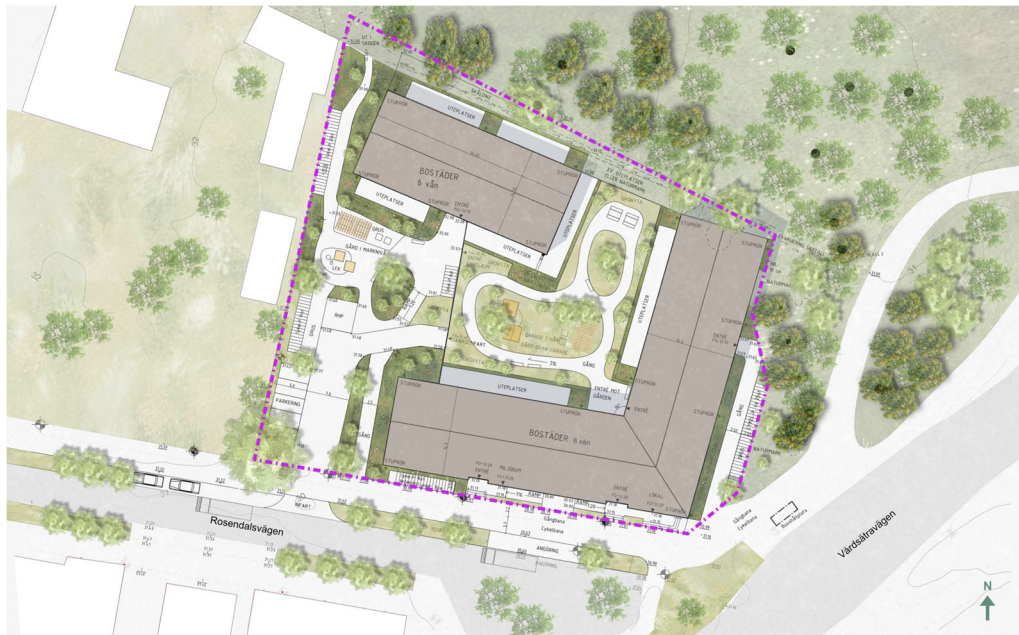
Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i flerbostadshus. I den södra delen av kvarteret, som vetter ut mot omgivande gator, tillåts även vårdverksamhet, samt centrumverksamhet i bottenplan. Planen medger även komplementbyggnader och en elnätstation.

Byggnadskropparna ska placeras på ett sätt som skapar en öppen gårdsmiljö, liksom parkeringsmöjligheter, på fastigheten. Plankartan reglerar byggnadernas placering genom prick- och plusmark.

Detaljplanen möjliggör alternativa uppföranden. I byggaktörens projektförslag redovisas två alternativ. Ett med endast bostäder och ett med bostäder i kombination med ett vård- och omsorgsboende.

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Byggnadernas placering regleras genom mark som inte får förses med byggnad (prickmark) och mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader (plusmark). Eftersom fastigheten är relativt liten säkerställer plankartan att tillräcklig yta finns för bostadsgård, parkering och andra komplementbyggnader såsom miljöhus. Närmast Rosendalsvägen ska det finnas förgårdsmark om minst 2,5 meter, detta regleras med prickmark, mark som inte får förses med byggnad. Inom förgårdsmarken finns utrymme för dagvattenhantering och planteringar som kan berika gaturummet. Förgårdsmarken har även en bestämmelse som förhindrar att bilparkering kan ske invid fasad. I sydvästra hörnet får även en elnätstation uppföras.



Figur 9. Illustrationsplan som visar planområdet utformat som ett bostadskvarter med flerbostadshus (White arkitekter, 2026). Notera att illustrationen är schematisk, slutlig utformning av byggnader och bostadsgård regleras inte av detaljplanen.



Figur 10. Illustrationsplan som visar planområdet utformat med ett flerbostadshus och ett vård- och omsorgsboende (White arkitekter, 2026). Notera att illustrationen är schematisk, slutlig utformning av byggnader och bostadsgård regleras inte av detaljplanen.

Bebyggelsens höjd och taklandskap

Byggnadernas tak ska utformas som sadeltak med en lutning på mellan 30 och 40 grader (α_1 och α_2). Bestämmelserna syftar till att ge byggnaderna en takform som speglar det taklandskap som kommit att karaktärisera delar av Rosendal. Plankartan reglerar även att olika installationer på taken ska vara väl integrerade i takens gestaltning, med hänsyn till taklandskapet.

Det aktuella projektförslaget visar byggnader i sex våningar med sadeltak. Byggnadernas högsta tillåtna höjd regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter och inte antal våningar (h_2 0,0). Inom den satta nockhöjden ryms sex våningar med träbjälklag och en förhöjd sockel. I den sydöstra byggrätten finns ytterligare marginal med hänsyn till den bredare markanvändningen eventuella behov som följer med vårdboende och centrumverksamhet i bottenvåningen.

Träbjälklag är högre än konventionella bjälklag i till exempel betong. Det innebär att det kan bli fler våningar inom den högsta tillåtna nockhöjden, beroende på val av byggnadsstomme och utformning. Som jämförelse kan en byggnad med betongbjälklag rymma upp till sju bostadsvåningar inom 25 meters nockhöjd.



Figur 11. Vy från Rosendalsvägen. Illustrationen visar möjlig utformning av planområdet om det utformas som ett bostadskvarter med flerbostadshus. (White arkitekter, 2026)



Figur 12. Vy från Rosendalsvägen. Illustrationen visar möjlig utformning av planområdet om ett flerbostadshus och ett vård- och omsorgsboende uppförs. (White arkitekter, 2026)



Figur 13. Vy från Vårdsätravägen. Illustrationen visar möjlig utformning av planområdet om det utformas som ett bostadskvarter med flerbostadshus (White arkitekter, 2026).



Figur 144. Vy från Vårdsätravägen. Illustrationen visar möjlig utformning av planområdet om ett flerbostadshus och ett vård- och omsorgsboende uppförs. (White arkitekter, 2026)

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanens utformning ger förutsättningar att utforma ett kvarter som passar in i den arkitektoniska karaktär som finns i Rosendal. Rosendal har en blandning av fasadfärger och materialval, och planområdet bör reflektera stadsdelens mångsidighet i och med dess läge som entré till stadsdelen. Plankartan reglerar varken fasadfärg eller fasadmateriäl.



Figur 15. Foto över Vårdsätravägen och bebyggelse närmast planområdet (Uppsala kommun, 2025).



Figur 16. Foto över bostadsbebyggelse längs Rosendalsvägen (Uppsala kommun, 2025).

Skola och förskola

De nya bostäderna kommer att generera ett visst behov av förskole- och grundskoleplatser. I närområdet finns flera förskolor och grundskolor. På fastigheten som gränsar till planområdet i nordväst finns en förskola och grundskola för åldrarna 1–11 år. Knappt 400 meter från planområdet ligger Rosendals förskola, och inom 700 meter ligger Grindstugans förskola och Stadsskogens förskola. Inom 700 meter finns även Rosendals skola (F-9) och cirka 1 kilometer från planområdet ligger Rosendalsgymnasiet.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i en kommunal kulturmiljö (U20), som omfattar stora delar av Uppsala tätort. Den bebyggelse som finns i planområdet har dock inte något kulturhistoriskt värde och platsen är inte ett tydligt uttryck för den kommunala kulturmiljön.

Planområdet ligger därutöver direkt väster om gränsen för den del av Uppsala som är av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, C 40 A. Riksintresset beskrivs i tillhörande värdetext som en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltiden fram till idag. De raka tillfartsvägarna från 1600-talet samt miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens- stads-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet är några av riksintressets uttryck.

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Dag Hammarskjölds väg, som är en av de raka tillfartsvägar som anlades på 1600-talet på uppdrag av drottning Kristina. Under 1600- och 1700-talen anlades ett sammanhängande skogsområde som kunglig jaktpark i området. Skogsområdet är idag uppdelat i fyra delar av korsningen Vårdsåtravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Skogsområdet direkt norr och öster om planområdet är en av dessa fyra delar, och omfattas av naturreservaten Kronparken och Gula stigen (se även nedan).

Natur

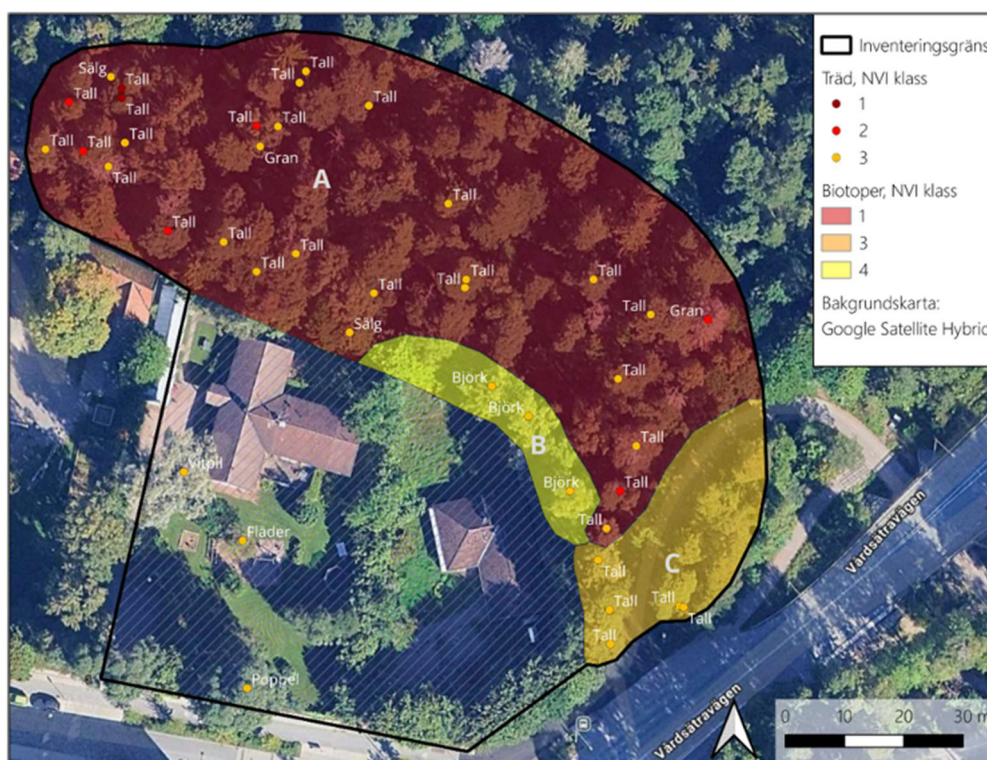
Förutsättningar

Skogsområdet norr om planområdet ingår i Kronparkens naturreservat, gränsen går cirka tio meter utanför plangränsen. Reservatet har höga naturvärden kopplat till gammal tallskog och det finns fler skyddsvärda insekter, växter och kryptogamer (sporväxter). En naturvärdesinventering har genomförts under 2025. Under inventeringen noterades ett antal naturvårdsarter (Björktrast, Gulsparv, Svartvit flugsnappare och Kråka), liksom två rödlistade svamparter (Tallticka och Rosenticka). Inventeringen visar att tre naturvårdsbiotoper förekommer i anslutning till planområdet: Biotop A, som omfattas av högsta naturvärde, Biotop B, som omfattas av visst naturvärde, och Biotop C, som omfattas av påtagligt naturvärde (se figur 17). Vid inventeringstillfället bedömdes planområdet inte omfatta någon naturvärdesklass. 41 naturvärdesträd förekommer även i anslutning till planområdet. 31 av dessa utgjordes av tallar. I övrigt förekom björk, gran, sälg, poppel, fläder och vitpil. Vid inventeringen bedömdes två tallar uppnå den högsta klassen av särskilt skyddsvärda träd.

Mellan 2021 och 2025 noterades 26 separata fynd av cinnoberbagge i närområdet i Artportalen. Dessa fynd är noterade i den norra delen av Kronparken, inklusive de nordvästra delarna av Ulleråker. I den del av Kronparken som ligger närmast planområdet finns lämpliga substrat för arten. Det är stor sannolikhet att cinnoberbagge förekommer i biotop A, men även biotop C kan anses vara en möjlig livsmiljö. Substraten i biotop A får därför inte påverkas vid detaljplanens genomförande. Inga fynd av cinnoberbagge har gjorts inom planområdet.

Under inventeringen bedömdes att inga kända biotopskydd eller biotopskyddsområden finns i planområdet, och att naturvärdena inom fastigheten är generellt låga.

För mer information se underlag *Naturvärdesinventering*.



Figur 17. Illustration över förekommande naturvärdesbiotoper och skyddsvärda träd i och i anslutning till planområdet. Inventeringsområdet är markerat med en svart linje.

En fladdermusinventering har genomförts under 2025. Under inventeringen påträffades 3 arter av fladdermöss varav en är rödlistad (Nordfladdermus). Inventeringen påvisade inte några kolonier inom planområdet, och planområdet bedömdes inte utgöra ett viktigt habitat för fladdermöss i jämförelse med omgivande landskap.

För mer information se underlag *Fladdermusinventering*.

Förändringar

En del av planområdet inkluderar en liten del av biotop A, B och C. En del av detta område planläggs som naturmark i syfte att både bevara naturvärdena på platsen, men också för att förhindra att exempelvis en utfart anläggs mot öst till Vårdsätravägen.

Skyddsvärda träd som växer i anslutning till planområdet kommer kunna bevaras. Inom planområdet finns även möjlighet till trädplantering.

Vid detaljplanens genomförande ska åtgärder som kan påverka Kronparkens höga naturvärden undvikas. Vid genomförandet ska naturreservatet stängslas in och träd ska skyddas från skada. För mer information och skydds- och försiktighetsåtgärder se rubrik *skydds- och försiktighetsåtgärder* under *Tekniska frågor – Naturmiljö*.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ansluter mot Rosendalsvägen med en utfart i söder och gränsar till Vårdsätravägen i väst. Rosendalsvägen är en lokalgata som slutar i en återvändsgränd för allmän trafik, men är en genomfartsgata för räddningstjänst och renhållningsfordon. Gatan har plats för grönska och dagvattenhantering, lastplatser och ett antal avgiftsbetalda parkeringar. Vändplanen är gestaltad och utformad som en körbar torgyta.

Ett av Rosendals två större mobilitetshus finns inom 200 meter från planområdet.



Figur 188. Foto över Vårdsätravägen och Rosendal. På andra sidan gatan ligger planområdet, inklusive en busshållplats och en cykelväg (Uppsala kommun, 2025).



Figur 1919. Foto över Rosendalsvägen. Planområdet syns till höger i bilden (Uppsala kommun, 2025).



Figur 200. Foto över vändplanen i slutet av Rosendalsvägen och den körförbindelse som finns för räddningstjänst och renhållningsfordon till Vårdsätravägen. Planområdet syns till vänster i bilden (Uppsala kommun, 2025).

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns ett nät av gång- och cykelbanor med god tillgänglighet till stadens olika målpunkter. Intill området finns även en huvudcykelled och en snabbcykelled. Att cykla från planområdet till Uppsala Resecentrum tar cirka 15 minuter. Rosendalsvägen har kombinerade gång- och cykelbanor av god standard.



Figur 211. Gång- och cykelvägar runt planområdet är markerad i gult. Tunneln under Vårdsätravägen är markerad med blå färg (iterio, 2026).



Figur 222. Öster om planområdet går gång- och cykelvägen under Vårdsätravägen i en tunnel. Planområdet till vänster i bild. (Uppsala kommun, 2025).

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet, längs Vårdsätravägen, finns en busshållplats. På Torgny Segerstedts allé, cirka 250 meter väster om planområdet finns ytterligare en busshållplats.

Uppsala kommun och Region Uppsala planerar för spårvägstrafik genom Rosendal. Spårvägen kommer att byggas ut längs Torgny Segerstedts allé, och vidare västerut längs Vårdsätravägen. Hållplatser för spårvägen planeras vid Talltorget i norra Rosendal, och vid Rosendals torg i centrala Rosendal drygt 300 meter från planområdet. Längs Vårdsätravägen planeras en hållplats vid Rosendals gård, cirka 600 meter från planområdet.

Motorfordonstrafik

Under 2017 passerade cirka 15 800 fordon på Vårdsätravägen i höjd med planområdet under ett vardagsdygn. På Rosendals huvudgata Torgny Segerstedts Allé passerar cirka 4 200 fordon per vardagsdygn i höjd med Rosendalshallen och cirka 2 300 lite längre norrut i höjd med mobilitetshuset (se figur 24). Torgny Segerstedts Allé är reglerad som huvudled där bilar får köra med en hastighet på 30 kilometer i timmen.

Rosendalsvägen är en lokalgata med en återvändsgata för allmän biltrafik, men används som genomfartsgata till Vårdsätravägen för räddningstjänst. Gatan har 30 kilometer i timmen som skyltad hastighet.



Figur 233. Karta över mätsnittet för trafikmätning av biltrafik (Rosa) och cykel (turkos) (iterio, 2026).

Förändringar

En trafikutredning har tagits fram av iterio under 2026 (se underlag *Trafikutredning*).

Detaljplanen innebär att infarten till planområdet justeras något. Utöver detta föreslås inga förändringar i gatunätet.

Trafikflöden

Enligt trafikutredningen kommer ett genomförande av detaljplanen att ge upphov till cirka 100 tillkommande biltrafikresor. Den ökade trafikmängden bedöms kunna hanteras på Rosendalsvägen och omgivande gatunät utan att påverka på framkomligheten negativt.

Parkering och angöring

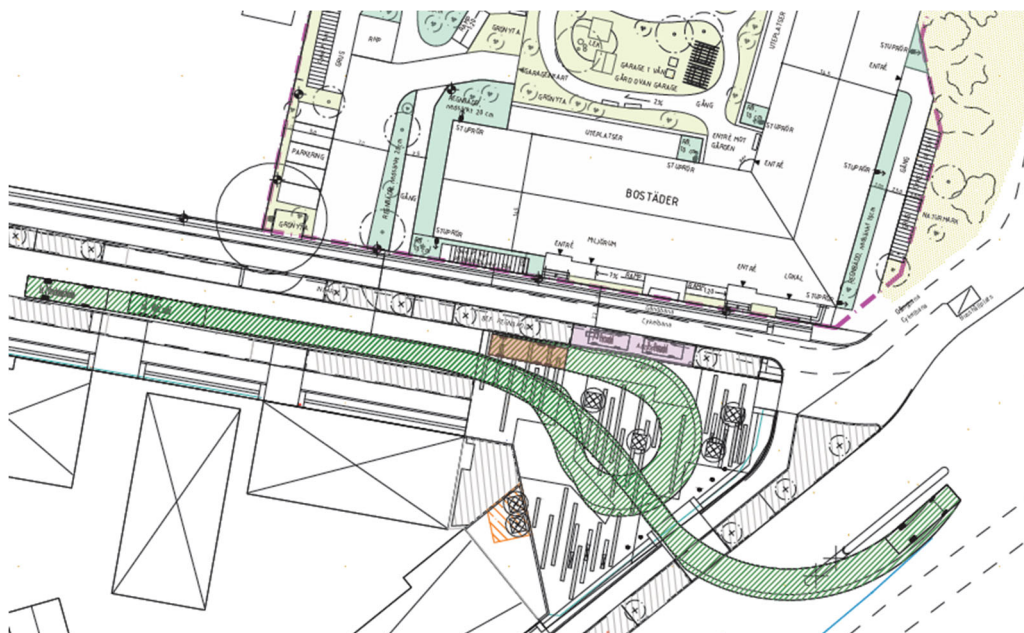
I Rosendal finns en ambition att samla bilparkering i stadsdelens mobilitetshus. Dessa är dock redan fullt utnyttjade, och parkering ska därför lösas inom planområdet. Parkering kan lösas på olika sätt, antingen genom markparkering eller i ett garage under upphöjd gård.

Enligt iterios trafikutredning behövs 38 parkeringsplatser och 208 cykelparkeringar för flerbostadshusalternativet. För att fastigheten ska rymma dessa parkeringsplatser krävs ett garage i marknivå, under en upphöjd bostadsgård. Om vårbostäder byggs behövs, enligt trafikutredningen, 16 bilparkeringar och 88 cykelparkeringar. Bostadsgården kan då anläggas i markplan och parkering kan lösas i planområdets västra del.

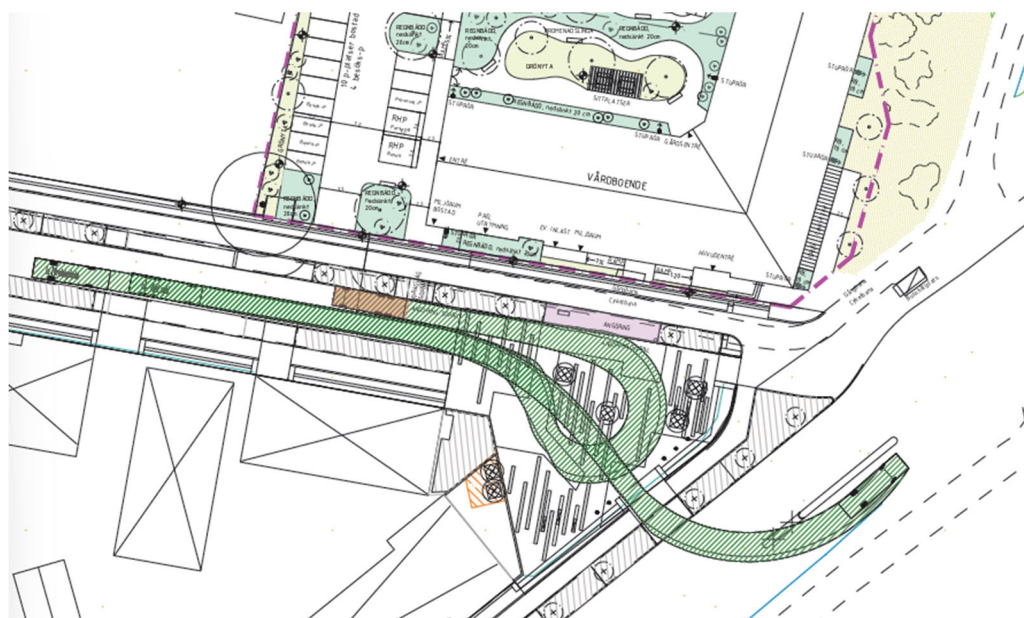
Angöring till planområdet sker via en infart mot Rosendalsvägen. Längs Rosendalsvägen, i höjd med vändplanen, kan en angöringsficka anläggas.

Avfallshantering och inlastning till eventuella lokaler är tänkt att ske via kort stopp i körbanan. Detta med förbehållet att angörande fordon inte får förhindra framkomligheten för räddningstjänsten.

Avstånd mellan miljörum då endast bostäder byggs är cirka 20 meter, och i alternativet för då både vårdboende och bostäder byggs är avståndet 10 meter för bostäder och 20 meter för vårdboende.



Figur 244. Illustration över körspårsanalys som visar hur avfallsfordon kan vända i vändplan medan räddningsfordon kan passera. Illustrationen visar förslaget då enbart bostäder byggs (iterio, 2026).



Figur 255. Illustration över körspårsanalys som visar hur sopbil kan vända i vändplan medan räddningsfordon kan passera. Illustrationen visar förslaget då både bostäder och vårdbostäder byggs (iterio, 2026).

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Räddningsfordon kan ställa upp likt angöringsfordon och avfallsfordon både längs gatan och på kvartersmark.

Tillgänglighet

Parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (RHP) ska anläggas inom rimligt avstånd från bostädernas entréer. Detta gäller både för bostäder och verksamhetslokaler. Inom planområdet kan RHP anläggas inom kvartersmark. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. Dörrar får inte slå upp över gångbanor. Det är möjligt att utforma planområdet med RHP 25 meter från entréer.

Detaljerad tillgänglighetsanpassning kan inte regleras i detaljplaneskedet, men kan implementeras vid detaljplanens genomförande.

Social hållbarhet

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

Rosendal är ett bostadsområde som domineras av flerbostadshus. Bostäderna i stadsdelen har flera olika upplåtelseformer. Här finns förutom hyresrätter och bostadsrätter, även kooperativa hyresrätter och kollektivboenden. Södra Rosendal har en låg arbetslöshet, generellt god hushållsinkomst och god utbildningsnivå.

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 handlingsplan 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.

För att uppnå en ökad blandning av hushåll bör alla delområden ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, för att underlätta inträde och omflyttning och främja en mer allsidig hushållssammansättning. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll oavsett livssituation, ekonomi eller övriga behov finna ett lämpligt boende.

Detaljplanen ger möjlighet till ett varierat bostadsutbud i Rosendal, i och med möjliggörandet av vårdboende. Bostäderna kan i övrigt uppföras som både hyres- och äganderätter.

Trygghet

Enligt kommunens trygghetsundersökning är södra Rosendal ett område där oron för att bli utsatt för brott låg och förtroendet för samhället är högt. I Rosendal som stadsdel är det få som blir utsatta för brott.

Planområdet har idag en relativt god överblickbarhet från söder. Detta eftersom fastigheten ligger i anslutning till två större gator, samt mittemot flerbostadshus varifrån en indirekt övervakning över planområdet kan ske. Från norr har planområdet en sämre överblickbarhet då planområdet gränsar mot ett skogsområde. Detta eftersom skogen är mer dold och är i hög grad igenväxt med vegetation. Efter detaljplanens genomförande kan överblickbarheten förbättras.

Barnperspektivet

Planområdet ligger på gångavstånd från förskola, grundskola och gymnasium. I Rosendal finns även olika typer av rekreationsstråk, parkmiljöer och aktivitetsytor. I direkt anslutning till planområdet i norr finns även ett stort naturreservat.

Planområdet ligger i anslutning till det gång- och cykelvägsnät som finns i Rosendal, och barn kan ta sig tryggt mellan planområdet och omkringliggande målpunkter och miljöer. Säkerhetsåtgärder kan behöva implementeras för de större angränsande gatorna.

Äldreperspektivet

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+ år) i kommunen ökar. Det bor cirka 38 700 äldre i kommunen, vilket motsvarar 17 procent av kommunens befolkning.

Detaljplanen möjliggör för vård- och omsorgsboende och vårdverksamhet vilket kan påverka utformningen av inne- och utemiljön. I övrigt ligger planområdet nära naturområden, parker och olika service- och centrumverksamheter såsom livsmedelsbutik, restaurang, leveransboxar och annan service. Planområdet har även direkt tillgång till kollektivtrafik.

Klimatfrågor

Planområdets användning och disponering

Planen syftar till att öka exploateringen i kvarteret som idag är förhållandevis lågt exploaterat och med stort inslag av vegetation. Även om kvarteret blir mer bebyggt skapar detaljplanen förutsättningar till att begränsa klimatpåverkan något genom att lämna plats för en grön bostadsgård och förgårdsmark.

Bygg och anläggning

Detaljplanens genomförande innebär att befintliga byggnader inom planområdet rivs, vilket är negativt ur ett klimatperspektiv.

Detaljplanen är relativt flexibel gällande den nya bebyggelsens utformning och material. Det finns därmed förutsättningar att uppföra byggnader på ett klimatsmart sätt och med klimativänliga material. Den tillåtna nockhöjden är beräknad utifrån att byggnaderna kan utföras med trästommar, vilket är fördelaktigt ur ett klimatperspektiv.

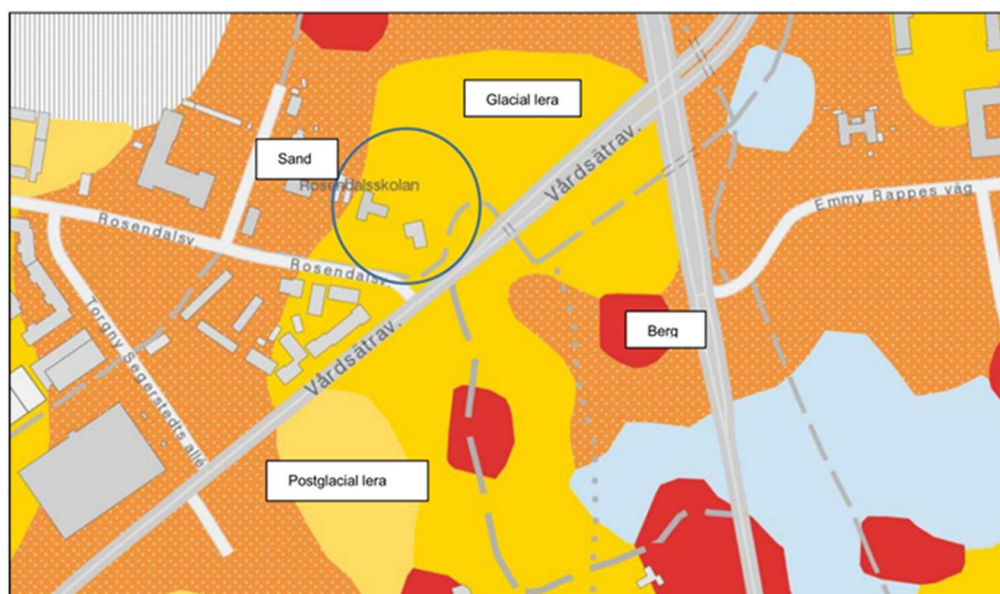
Tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader regleras inte i planen.

Transport

Ett minskat transportbehov bidrar till minskad klimatpåverkan. Detaljplanen möjliggör bebyggelse i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk, centrumverksamhet, förskolor, skolor, park- och naturmiljöer, inklusive större skogs- och rekreationsområden, samt olika typer av aktivitetsytor och lokaler. Det finns möjlighet att genomföra olika typer av mobilitetsåtgärder vid detaljplanens genomförande.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts. Planområdet består huvudsakligen av glacial lera. Jordlagerföljden består av lera, silt och sand i olika följder, vilka underlagras av friktionsjord vilandes på berg. Berget påträffades mellan 3,0 och 7,4 meter under den befintliga markytan. Lerdjupet ökar generellt i sydlig riktning.



Figur 266. Översiktlig jordartskarta från SGU. Utredningsområdets läge är ungefärligt markerat med en cirkel (WSP, 2026).

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Bäcklösadiket och sedan vidare till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och som regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

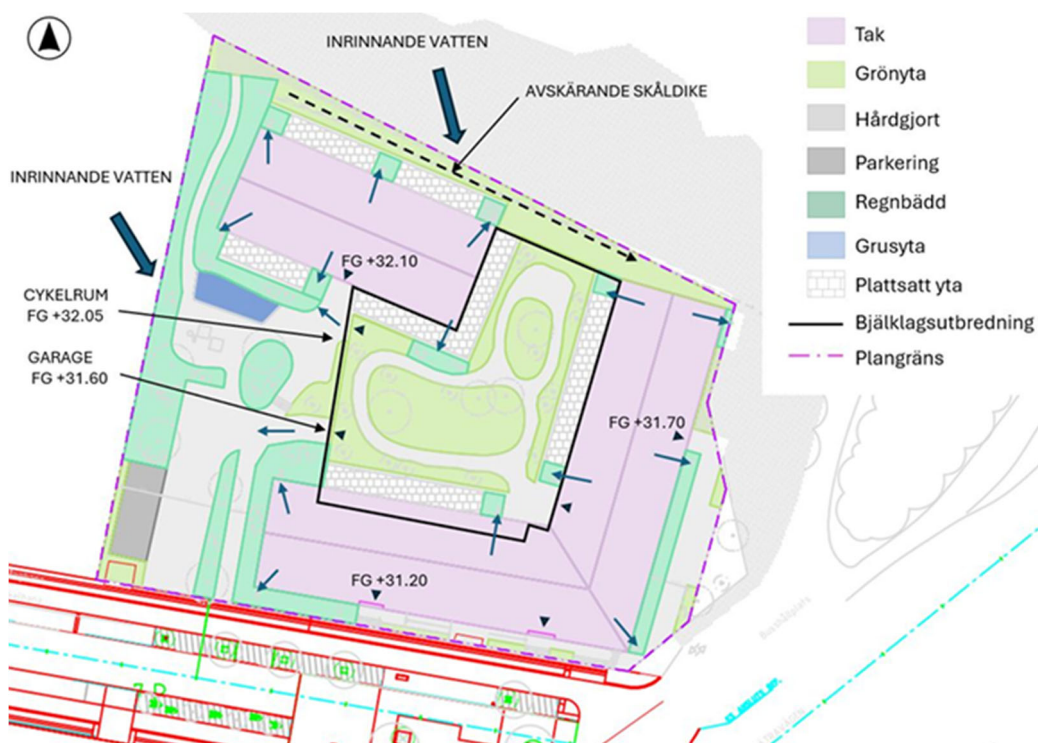
Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens

ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark* från Uppsala Vatten och Avfall AB, ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning.

I dagvattenutredningen föreslås en systemlösning för dagvattenhantering där takytor och hårdgjorda markytor avvattnas mot regnbäddar. Tak ska förses med stuprör med utkastare mot nedsänkta regnbäddar, och markytor lutas mot nedsänkta regnbäddar som placeras i marknivå så att vatten kan rinna ytligt in i bäddarna. Dagvatten renas och fördröjs på så sätt innan planområdet avvattnas till Bäcklösadiket och därefter Fyrisån. Detaljplanen ger utrymme för den lösning som dagvattenutredningen föreslår. Bland annat genom att avsätta mark som inte får bebyggas.



Figur 277. Illustration som visar en översikt av föreslagna systemlösningar för dagvattenhantering. Illustrationen visar planområdet då enbart bostäder byggs (WSP, 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 en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

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.

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

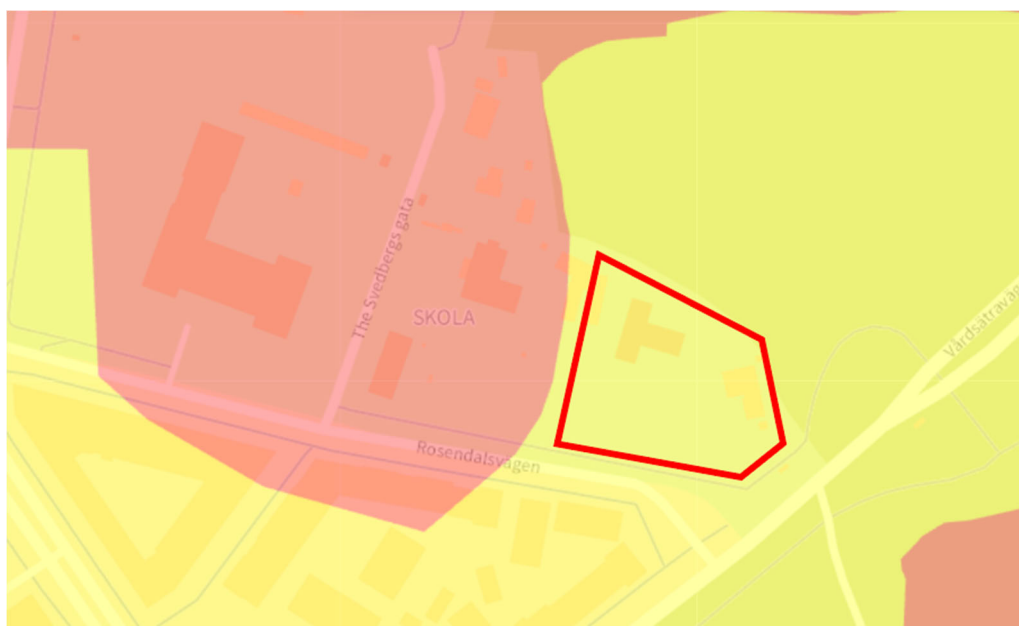
Dricksvattenproduktionen i Uppsala

Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. 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. Planområdet ligger inom ett område som klassats med måttlig känslighet (2023).

Utöver den översiktliga riskanalys som tagits fram för Uppsala- och Vattholmaåsarna har en riskbedömning tagits fram för planområdet (se underlag *Riskbedömning för påverkan på grundvattnet*). Planområdets markförhållanden, med osammanhängande och delvis sprucken lera, visar att skyddet mot vertikal infiltration är begränsad. Riskbedömningen visar att det saknas direkt hydraulisk koppling till Uppsalaåsens grundvattenmagasin då området ligger utanför dess tillrinningsområde. Sammantaget bekräftar riskbedömningen att marken inom planområdet har en måttlig känslighet när det gäller risk för påverkan på grundvattnet.



Figur 288. Kartutklipp från riskanalysens känslighetskarta. Rött område motsvarar hög känslighet för påverkan på grundvattnet och gult område motsvarar måttlig känslighet. Planområdet är markerat med en röd linje.

Översvämning

Översvämningensrisk vid extrema regn

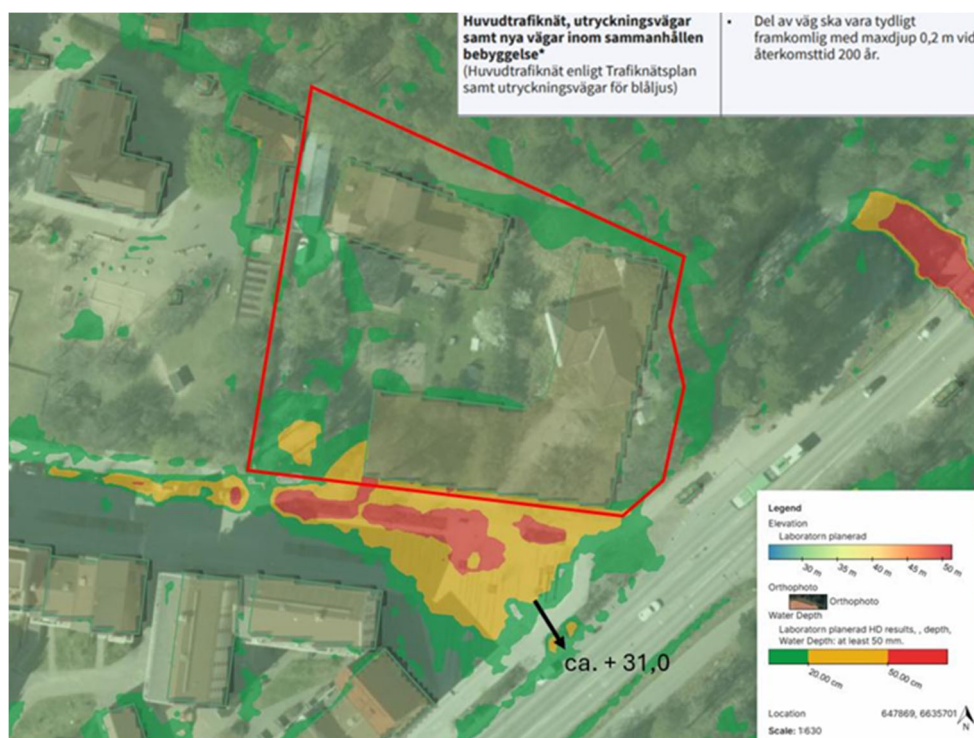
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram en skyfallskartering för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

WSP har under 2026 tagit fram en skyfallsmodellering vid ett 100-årsregn för området. Resultatet av modelleringen visar att skyfallsvatten rinner till en lågpunkt vid torgytan/vändplanen i Rosendalsvägen direkt söder om planområdet. Vatten som bräddar från lågpunkten vid korsningen mot Vårdsätravägen avrinner söderut längs Vårdsätravägen och vidare mot Bäcklösadiket.

Planområdets södra byggnad kommer påverka en befintlig lågpunkt vid Rosendalsvägen. Konsekvensen av detta blir att lågpunktens volym minskar. Byggnadens lägsta golvhöjd bör därför ligga på +31,2. Byggnadens nockhöjd i plankartan ger utrymme för detta.



Figur 29. Skyfallsmodellering som visar flödesvägar och lågpunkter för befintlig situation vid ett modellerat 100-årsregn. Planområdet är markerat med en röd linje (WSP, 2026).



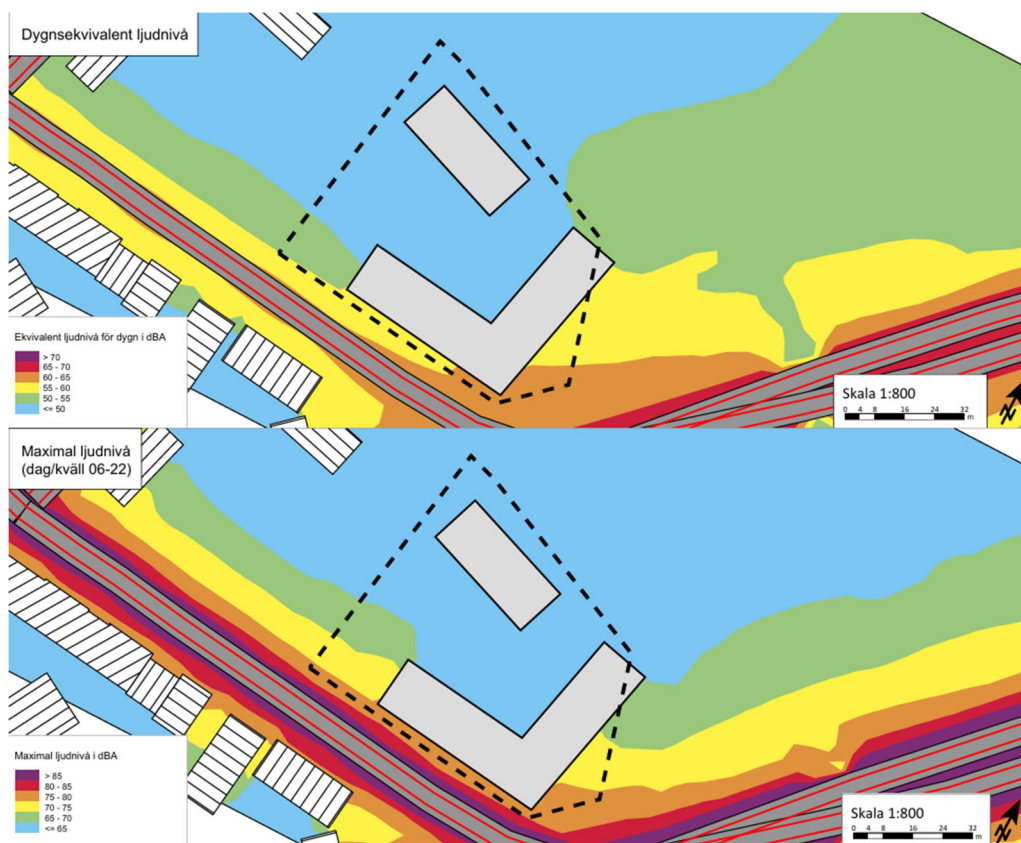
Figur 290. Modelleringskarta som visar maximalt vattendjup och bräddpunkt vid lågpunkter söder om planområdet efter detaljplanens genomförande. Planområdet är markerat med en röd linje (WSP, 2026).

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller, främst från Vårdsätravägen. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För mindre bostadslägenheter, som är högst 35 kvadratmeter, gäller att ekvivalentnivån vid fasad inte bör överskrida 65 dBA. Om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån vid den skyddade sidans fasad får i sådana fall vara högst 70 dBA mellan klockan 22:00 och 06:00, och som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

En bullerutredning har tagits fram av Structor. Den visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid de nya bostadshusens fasader beräknas till högst 59 dBA, vilket uppfyller riktvärdet om högst 60 dBA vid fasad. Inom bostadsgården beräknas stora ytor uppfylla riktvärdena för uteplats om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta under förutsättning att byggnaden längs Vårdsätravägen utformas som en sammanhållen och avskärmande volym.



Figur 301. Bullerkartering (Structor, 2026). Den övre bilden visar ekvivalent ljudnivå och den undre bilden visar maximal nivå.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

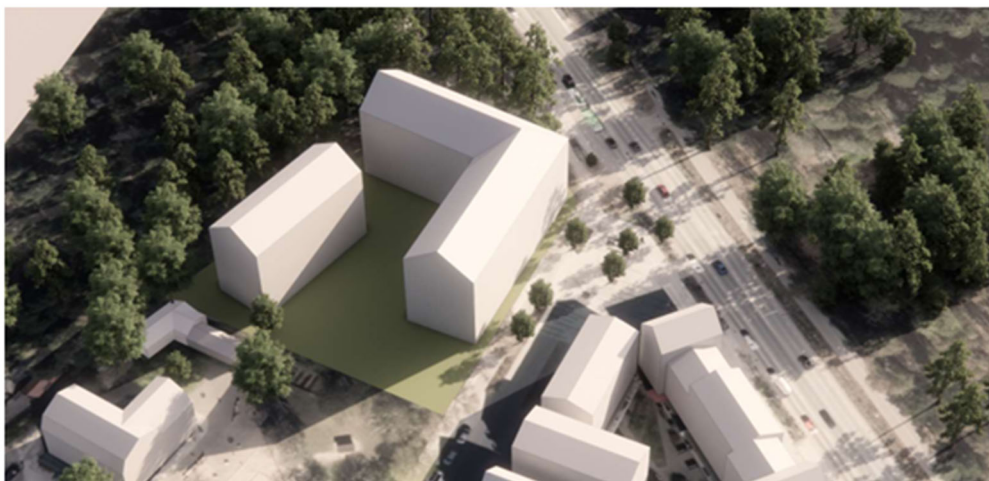
Sedan 2024 gäller EU:s luftkvalitetsdirektiv med skärpta gränsvärden för luftföroreningar. 2025 gjordes beräkningar för luftkvaliteten avseende både partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i Uppsala kommun (SLB-analys). Beräkningarna visar att luftkvaliteten är god inom planområdet. Trots att planområdet vetter mot en relativt högt trafikerad väg är gaturummet öppet och gatusektionen bred vilket innebär att luften kan cirkulera.

Dags- och solljus

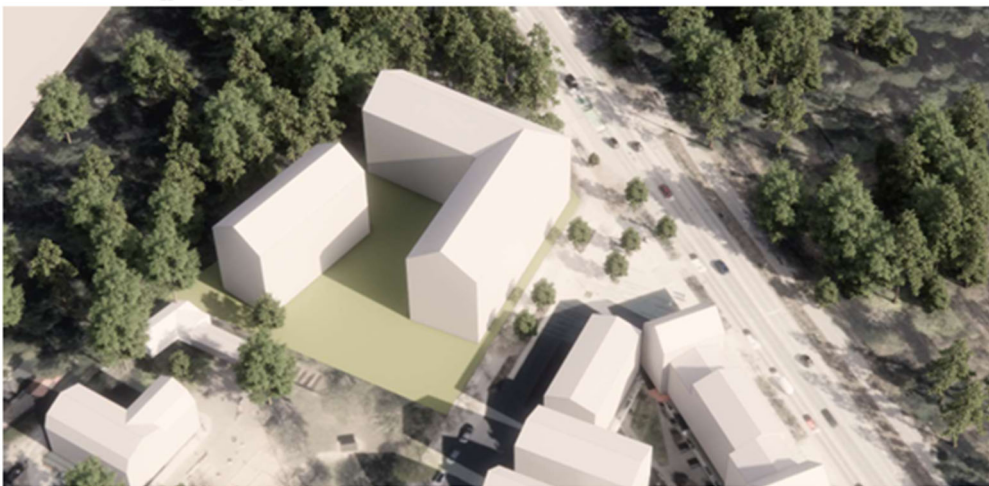
Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. Fönstersättning, fönsterstorlek, kulörer, materialval, balkongssättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Dessa aspekter regleras inte i detaljplanen.

En solstudie har tagits fram av White Arkitekter under 2026. Studierna visar att det är möjligt att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus för ny bebyggelse. Studien visar dock att bostadsgården, oavsett om den byggs i markplan eller på bjälklag, blir förhållandevis skuggig under delar av året. Då den södra byggnaden, som enligt studien orsakar mest skugga, agerar bullerskydd för gårdsmiljön är skugga svår att undvika i planområdet.

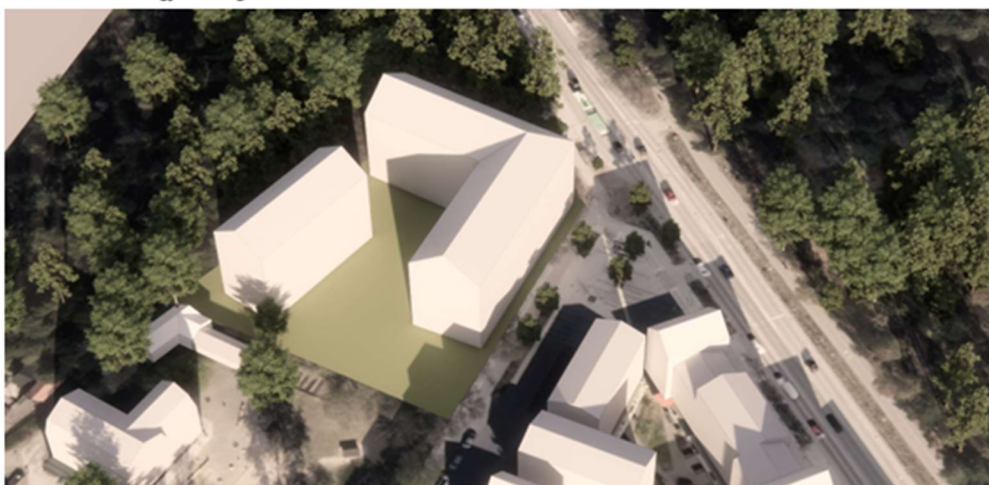
Alternativ B, vårdboende och bostäder
Flygvy från väster



Vår- och höstdagjämning kl 09



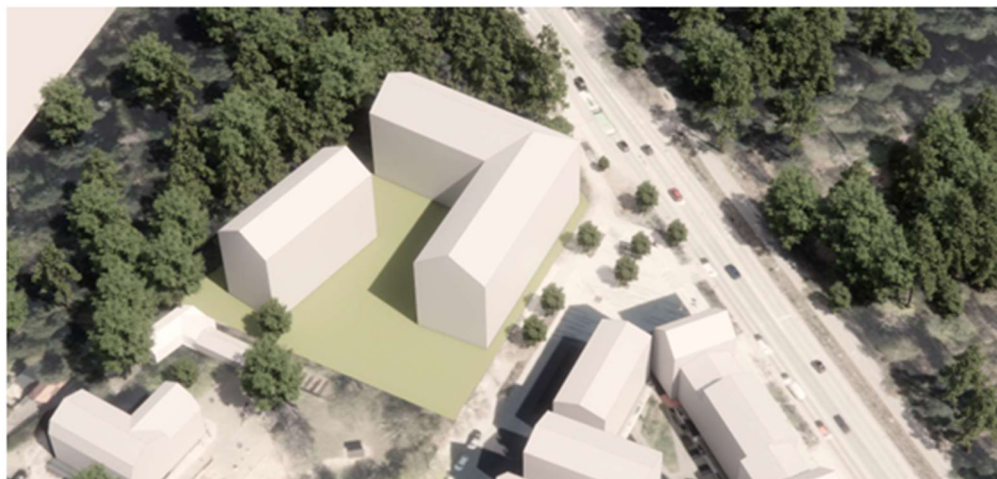
Vår- och höstdagjämning kl 13



Vår- och höstdagjämning kl 16

Figur 312. Solstudie över planområdet, exemplet visar bostadsgård i markplan (White Arkitekter, 2026).

Alternativ B, vårdboende och bostäder
Flygvy från väster



Midsommar kl 13



Midsommar kl 18

Figur 323. Solstudie över planområdet, exemplet visar bostadsgård i markplan (White Arkitekter, 2026).

Mikroklimat

Planen ger utrymme och förutsättningar för en grön gård och planteringar på förgårdsmark. Nya träd och planteringar bidrar till ett fortsatt gott mikroklimat i området. De många gamla och stora träden i Kronparken innebär att krontäckningen i närområdet är god. Träden ger skugga under soliga och varma dagar, jämnar ut temperaturen och binder partiklar i luften.

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.

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.

Utrymning vid ett genomförande med endast bostäder kan ske via TR2. Om även ett vårdboende etableras ska utrymningstrappor finnas vid respektive gavel.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Räddningstjänsten kan nå samtliga byggnader inom detaljplanen och uppställning av fordon kan ske inom 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Planområdet ansluts idag till en spillvattenledning i The Svedbergs gata, och dagvatten avleds till en ledning i Rosendalsvägen. Vattenledningar finns vid cykelvägen öster om planområdet samt i Rosendalsvägen. Ledningen i Rosendalsvägen ligger i cykelbanan, relativt nära fastighetsgränsen. Förgårdsmarken mot gatan planläggs därför som ett markreservat för underjordiska ledningar, ett så kallat u-område, eftersom marken kan behöva vara tillgänglig för schakt vid underhåll av ledningen. Ledningen är äldre och har ett osäkert läge. Läget kommer därför att utredas närmare under planarbetet.

Brandvatten

Kapacitet för brandvatten undersöks efter samråd.

Avfall

Miljöhus/rum kan anordnas på kvartersmark inom 50 meter från entréer till flerbostadshusen och avfallsfordon kan vända på befintlig vändplan längs Rosendalsvägen utan backrörelser.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. För att säkra kapaciteten reserveras plats för en elnätstation i planområdets sydvästra hörn.

Värme

Planområdet kan ansluta till fjärrvärmenätet, ledningar finns i Rosendalsvägen.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband. Ledningar finns i Rosendalsvägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

NATUR

Natur

Marken mellan planområdet och Vårdsätravägen, där det finns flera särskilt skyddsvärda träd, bevaras som naturmark. Syftet med bestämmelsen är att skydda området från exploatering och att förhindra möjligheten att anlägga en utfart från kvarteret till Vårdsätravägen.

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Ett av planens huvudsakliga syften är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Markanvändningen avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage, parkering och gårdsmiljöer.

D

Vård

Utöver bostäder syftar planen till att möjliggöra vårdverksamhet.

C

Centrum

Centrumverksamhet tillåts i bottenvåningen på den byggnad som ligger i anslutning till Rosendalsvägen. I användningen centrum ingår handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara enkla att nå.

E

Tekniska anläggningar

För att möta det behov av el som den nya bebyggelsen genererar reserveras mark för en elnätsstation. Marken närmast gatan får inte förses

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

med byggnad, detta för att nätstationen inte ska hamna närmare gatan än övrig bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Marken får inte föres med byggnad

Bestämmelsen säkerställer en förgårdsmark mellan byggnadsfasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att skapa ett avstånd till det närliggande skogsområdet och bevara uppvuxna träd.



Marken får endast föres med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Plats avsätts för komplementbyggnader i planområdets västra del. Syftet med bestämmelsen är att bland annat möjliggöra uppförandet av ett miljöhus.

S₁

Centrumverksamhet får endast anordnas i bottenvåning

I den södra delen av planområdet tillåts centrumverksamhet, såsom handel, service och samlingslokaler. Lokaler för centrumverksamhet får endast anordnas i bottenvåning.

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen anger en högsta nockhöjd på planområdets inre byggrätt som avses vara ett garage.

Eftersom detaljplanen möjliggör alternativa genomföranden redovisas två möjliga parkeringslösningar i planunderlaget. Om enbart bostäder byggs behövs fler parkeringsplatser än om bostäderna kombineras med vårdboende, vårdverksamhet och centrumverksamhet. En bestämmelse om nockhöjd möjliggör ett garage i marknivå, med en bostadsgård på dess tak, men ger även möjlighet för en bostadsgård i marknivå om byggrätten inte utnyttjas.

h₂ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	tillkommande bebyggelsens höjd i förhållande till kringliggande bebyggelse.
n₁	<i>Marken är avsedd för vistelse, växtlighet och dagvattenhantering, och får inte användas för bilparkering</i> Förgårdsmarken mot allmän plats och mark som gränsar till skogen i norr och öster ska rymma planteringar, regnbäddar och entréer. Parkering av bilar är inte tillåten på marken. På förgårdsmarken, längs Rosendalsvägen, kombineras bestämmelsen med en bestämmelse om markreservat för allmänna ledningar vilket kan påverka hur marken kan nyttjas. Träd eller större buskage är inte lämpligt i kombination med ledningar och ska därför inte planteras inom u-området.
o₁ 0,0	<i>Minsta takvinkel är angivet värde i meter</i> Byggnadernas takvinkel begränsas likt intilliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar även till att undvika branta taklutningar så att bebyggelsen inte upplevs för hög.
o₂ 0,0	<i>Största takvinkel är angivet värde i meter</i> Byggnadernas takvinkel begränsas likt intilliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar även till att undvika branta taklutningar så att bebyggelsen inte upplevs för hög.
f₁	<i>Endast sadeltak</i> Genom att reglera att endast sadeltak får anordnas på platsen skapas ett gavel- och taklandskap som är anpassat till Rosendals karaktär.
f₂	<i>Balkong får kraga ut högst 1,8 meter över egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 2,7 meter ovan mark eller terrassbjälklag.</i> Balkongers utkragning begränsas i syfte att värna solinstrålning i gaturummet och på gården samt freda de ytor som reserveras för den sammanhängande bostadsgården. Notera att måttet gäller från byggrättens egenskapsgräns, inte byggnadens fasadliv. Det innebär att bestämmelsen inte styr balkongens djup. Balkonger som är djupare än 1,8 meter är möjliga om balkongerna utförs delvis indragna från fasadliv. Detaljplanen hindrar inte heller att byggnaden utförs smalare eller placeras

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

innanför egenskapsgräns, vilket möjliggör djupare balkonger.

Frihöjden syftar till att säkerställa fri passage för vistelseytor på gården under balkongen samt för att säkerställa utrymmen för olika funktioner på förgårdsmark och i byggnaden.

f₃

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

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

f₄

Gemensam takterrass eller gård ska finnas och utformas med växtlighet och vistelseytor.

Bestämmelsen syftar till att säkra en kvalitativ utemiljö.

Den inre byggrätten, mitt i kvarteret, gör det möjligt att bygga en lägre byggnad i kombination med högre byggnader runt om. Syftet med den lägre byggnaden är att kunna uppföra ett garage i marknivå. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå den lägre byggnadens tak, som en terrass. Om byggrätten inte utnyttjas ska gården anordnas i marknivå. Gården ska bidra till en kvalitativ utemiljö och får inte användas för parkering. Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på gården. För att växtlighet i form av buskar och träd ska kunna finnas ovanpå ett takbjälklag behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräckligt jorddjup.

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnaders byggnadsarea i planområdets västra del.

I den byggnadsarea som tillåts kan miljöhus uppföras, men även mindre takkonstruktioner eller liknande.

b₁

Byggnad ska utföras som en sammanhängande och avskärmande volym mot Vårdsätravägen.

Kvarteret ska utföras och utformas så att bebyggelsen i sig själv utgör en bullerskärm mellan Vårdsätravägen och gården. Öppningar och släpp i kvarteret, eller en

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

punkthusbebyggelse, kan innebära att gården inte uppnår gällande riktvärden.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Allmänna underjordiska ledningar läggs företrädesvis under allmän plats, som i gator och parkmark.

Planområdet berörs av ett ledningsstråk i

Rosendalsvägen, nära fastighetsgränsen.

Planbestämmelsen syftar till att säkra åtkomst till nya och befintliga ledningar, till exempel vid underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

Fastigheten Valsätra 54:6 ägs av Rikshem Attika AB och fastigheten Kronåsen 1:25 ägs av Uppsala kommun.

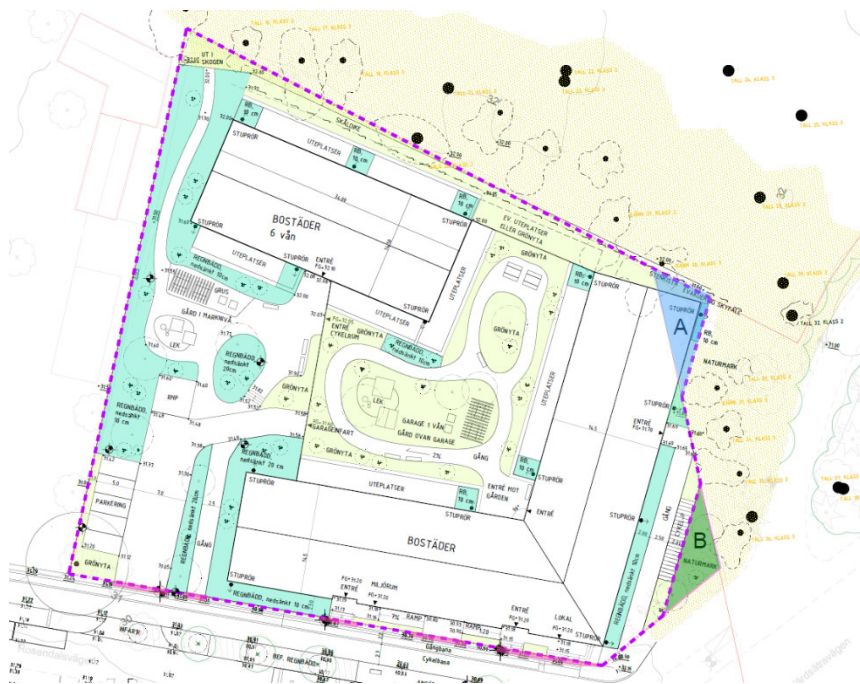
Servitut och rättigheter

Inga kända servitut, ledningsrätter, nyttjanderätter eller övriga rättigheter belastar fastigheterna i de delar som finns inom planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet.

Ett område "A" (markerat med blått i figur 41) som i denna plan är utpekad som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överlåtas till exploatörens fastighet Valsätra 54:6. Ett område "B" (markerat med grönt i figur 41) som i denna plan är utpekad som naturmark ska genom fastighetsreglering överlåtas till kommunens fastighet Kronåsen 1:25.



Figur 34. Fastighetsbildningsåtgärder (White Arkitekter och Uppsala kommun, 2026).

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 byggheter relaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare har inkommit med underlag till projektets ledningssamordning inom och i anslutning till planområdet:

- Global Connect
- Skanova
- Telenor
- Uppsala kommun
- Uppsala vatten
- Vattenfall Eldistribution

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

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

Naturmiljö

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Åtgärder som detaljplanens genomförande kräver får inte påverka de höga naturvärden som finns i Kronparkens naturreservat. Gränsen mellan planområdet och naturreservatet ska därför tydligt markeras och inte överträdas. Värdefulla träd intill planområdet ska skyddas från såväl stam- som rotskador under byggnation. Träd som behöver tas ned vid detaljplanens genomförande bör tas tillvara och läggas upp som död ved i närområdet, i samverkan med reservatförvaltare.

Ingen påverkan får ske på biotop A. Om påverkan på biotop A sker finns risk för negativ påverkan på arten cinnoberbagge.

Inga Cinnoberbaggefynd har gjorts i planområdet. Så länge ingen påverkan sker på biotop A utanför planområdet finns ingen risk för negativ påverkan på cinnoberbagge. Genom utplacering av död vet kan nya lämpliga substrat tillskapas.

Dagvattenhantering

Detaljplanen visar en lösning för hur dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt scenario, se under avsnittet *Vattenmiljö*. Det är upp till exploatören att i samband med genomförandet av detaljplanen visa hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark för att inte strida mot miljö kvalitetsnormerna.

Grundvatten

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Då planområdet ligger inom måttlig känslighet för grundvattenpåverkan ska dagvattenhanteringen anpassas på ett sätt som inte riskerar påverka grundvattnet. Exempelvis genom att se till att dagvatten leds via grönyta för rening och fördröjning innan infiltration. Utöver detta ska kontroll av markföroreningar ske och tydliga rutiner etableras under byggskedet.

Villkor från dispenser och tillstånd

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

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

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

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsavtal med faktisk kostnadsprincip.

Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Den anpassning av allmän plats som bedöms krävas för detaljplanens genomförande är bland annat ett nytt läge för infart till fastigheten Valsätra 54:6, flytt av belysningsstolpar och annan gatumöblering samt anpassning av beläggningsskant.

Vidare kräver exploateringen att infrastruktur i form av VA-ledningar och andra ledningar dras fram till fastighetsgräns. En plan för infrastruktur till exploateringen ska tas fram efter detaljplanens samrådsskede.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och uppförande av transformatorstation/elnätsstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar, elnätsstation och tillhörande anläggningar.

Exploatören står för anslutnings- och anläggningsavgift till respektive ledningsägare enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Planavtal

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats och kvartersmark

Kommunen får enligt 6 kapitlet 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen har också en skyldighet att lösa in allmän plats på en fastighetsägars begäran enligt 14 kapitlet 14 § PBL. Dessa regler ligger till grund för genomförandet av allmän plats.

Ett område "A" (markerat med blått på figur 41) som i denna plan är utpekad som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överlätas till exploatörens fastighet Valsätra 54:6. Ett område "B" (markerat med grönt på figur 41) som i denna plan är utpekad som naturmark ska genom fastighetsreglering överlätas till kommunens fastighet Kronåsen 1:25.

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

Ersättning för mark som övergår till kvartersmark beräknas utifrån aktuellt marknadsvärde och markanvändning vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen antas under 2027. Under förutsättning att antagandebeslutet inte blir överklagat får det laga kraft tre veckor efter att beslutet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Detaljplanens genomförande får påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet är inom beslutat verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

Miljöbalken

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde (yttre zon) enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Övriga

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att de mer omfattande kriterierna som listas i 10 § MBF behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att förslaget till detaljplan är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt". Planområdet är mindre än en hektar och är sedan tidigare delvis ianspråktaget av bebyggelse. Inom planområdet är det främst bostäder och centrumverksamhet som planeras.

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-06-16, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planen genomförande bedöms inte kunna innebära en betydande miljöpåverkan.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskning.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Kronparkens naturreservat. Så länge skydds- och försiktighetsåtgärder genomförs bedöms detaljplanen inte påverka naturreservatet negativt.

Mark och vatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Föroreningsberäkningarna visar att exploateringen utan dagvattenåtgärder skulle innebära ökade halter och föroreningsmängder. Med föreslagen dagvattenhantering, där allt dagvatten passerar regnbäddar, minskar däremot både halter och årsbelastningar tydligt jämfört med befintlig situation. Sammantaget bedöms den planerade exploateringen därmed inte försämra förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvatten negativt under förutsättning att relevanta försiktighetsmått tillämpas. Detta inkluderar bland annat anpassad dagvattenhantering, kontroll av markföroreningar samt tydliga rutiner under byggskedet. Utöver detta ska gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet följas. Exploateringen bedöms kunna genomföras utan oacceptabel påverkan på grundvattnet eller dricksvattenförsörjningen.

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 procent 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. Utsläppen sker i samband med byggskedet, drift av nya byggnader och anläggningar, samt vid ökad trafik i området. Projektet klimatpåverkan kan minskas genom medvetna val i genomförandet av projektet. Ett sätt att minska klimatpåverkan inom kvartersmark kan vara användning av material med låg klimatpåverkan, såsom trästomme,

återanvändning av material, energieffektiva byggnader och installation av solceller. Planen ger möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning.

Rivning av byggnaderna inom planområdet är negativt ur ett klimatperspektiv. För att minska klimatpåverkan kan byggnaderna istället demonteras, för att ge möjlighet att återbruka materialet. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på byggnaders fasadmaterial eller färger, och har förhållandevis få utformningskrav, finns stora möjligheter att använda återbrukat material i nyproduktionen.

Stadsbild

Detaljplanen innebär att en fastighet som är en del av entrén till Rosendal bebyggs med flerbostadshus i sex våningar. Då fastigheten är väl synlig från Vårdsätravägen kommer stadsbilden att förändras efter detaljplanen genomförts. Det har därför varit viktigt att taken utformas som sadeltak med tydliga gavlar, samt att naturmark bevaras mellan planområdet och Vårdsätravägen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller och luft

Detaljplanen kommer att alstra något mer trafik längs Rosendalsvägen. Trafikökningen är måttlig och kommer inte innebära störningar i form av buller i någon stor utsträckning.

Trots att detaljplanens genomförande innebär större och högre byggnader inom planområdet, kommer gaturummen fortsatt vara förhållandevis öppna och breda. Det innebär att luften kan cirkulera, vilket minskar risk för koncentration av luftföroreningar vid bostäderna.

Dags- och solljus

Solstudien visar att planerad bebyggelse inte kommer påverka kringliggande fastigheter markant.

Sociala konsekvenser

Sammanhållning

Bostadsblandning

Då detaljplanen medger bebyggelse likt befintlig bebyggelse i Rosendal kommer detaljplanen inte resultera i en utökad bostadsblandning. Dock medger detaljplanen vård- och omsorgsboende med vårdverksamhet, vilket kompletterar det bostadsutbud som finns idag.

Sammankoppling

Planområdet är idag sammankopplat till Rosendal som stadsdel genom gator, gång och cykelvägar, och kollektivtrafik. Efter detaljplanens genomförande kommer planområdet få en starkare koppling till Rosendal. Delvis genom dess visuella sammankoppling med kringliggande bebyggelse, men också genom dess läge som entré till stadsdelen.

Trygghet

Detaljplanen kommer ge möjlighet för fler människor att flytta till Rosendal. Rosendalsvägen kommer att trafikeras av fler fotgängare och cyklister, samt skapa mer liv och rörelse i Rosendals södra delar. Bebyggelse enligt detaljplanen skapar även förutsättningar för mer liv och rörelse i området, vilket tillsammans med fler boende i det nya kvarteret bidrar till en naturlig social kontroll och gör att allmänna platser i närheten upplevs trygga att röra sig på.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Människor som flyttar till området kommer ha god tillgång till grönområden, aktivitetsytor, skolområden, centrumverksamheter, service och andra målpunkter. Planområdet ligger även i anslutning till gång- och cykelvägar, samt kollektivtrafikhållplatser.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska en tomt 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. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

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

Folkhälsa

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen. Detaljplanen bidrar till folkhälsan genom att avsätta plats för en grön gårdsmiljö, samt skapa liv och rörelse på platsen, vilket resulterar i en ökad upplevd trygghet. Människor som flyttar till planområdet kommer ha direkt tillgång till Kronparkens naturreservat, vilket är positivt ur ett folkhälsoperspektiv då närhet till natur och grönområden påverkar den mentala hälsan positivt.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Det nya kvarteret kommer vara synligt från Kronparken men planområdet ligger helt utanför riksintresseområdet och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalken kapitel 5. Detaljplanen berör delvis MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att områdets dagvattensituation förbättras jämfört med idag. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormer (MKN) för luft enligt miljöbalkens kapitel 5, då planområdets gaturum är breda och välventilerade. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Dispens från föreskrifterna kan behöva sökas. Under förutsättning att nödvändiga dispenser ges bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planområdet ligger intill Kronparkens naturreservat. Under förutsättningar att träd skyddas från skada och att reservatet tydligt avgränsas under byggtiden bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8 eftersom skyddade arter finns inom planområdet. Vid inventering har tre fladdermössarter noterats men inventeringen påvisade inte några kolonier inom planområdet, och planområdet bedöms inte utgöra ett viktigt habitat för fladdermöss i jämförelse med omgivande landskap. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter AB.

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

Sebastian Nordmark, planarkitekt
Veronica Sjögren och Lena Mattson, kartingenjör
Marcus Kollberg, mark- och exploateringsingenjör
Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • planbesked | 2024-11-21 |
| • samråd | 2026-07-02 |