

Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

Datum:
2025-08-28

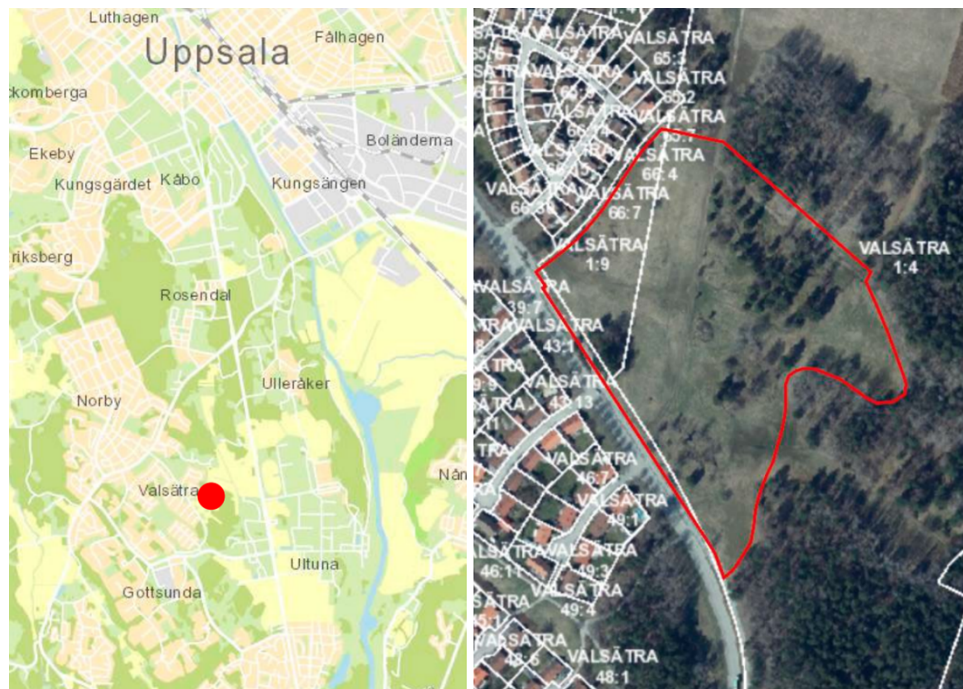
Diarienummer:
PBN 2020-002078

Handläggare:
Sara Jergander

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4 södra delen

Utökat förfarande



Figur 1. Orienteringskarta (vänster) med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd prick. Kartbild (höger) med planområdets gränser markerat med en röd linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av cirka 50 bostäder i form av småhus, placerade med hänsyn till områdets naturvärden. Inom bebyggelsen finns även möjlighet att upprätta en lekplats. En större del av planområdet säkerställs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden, fornlämningar som kan återfinnas på platsen och grundvatten av hög känslighetsklassning.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	100
----------------------	-----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	56
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	17 juni 2020
-----------------------	--------------

Beslut om samråd	31 augusti 2023
------------------	-----------------

Beslut om granskning	2 september 2024
----------------------	------------------

Samråd	15 september – 27 oktober 2023
--------	--------------------------------

Granskning	20 september – 1 november 2024
------------	--------------------------------

Innehåll

Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4 södra delen	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	13

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 september och 27 oktober 2023. Ett informationsmöte, i form av ett öppet hus, hölls i Valsätraskolans matsal den 25 september 2023. På mötet deltog cirka 40 personer. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala Nya Tidning.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 20 september och 1 november 2024. Under granskningstiden har 56 skriftliga synpunkter inkommit, varav 7 utan erinran.

Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelse och planområdets lokalisering, trafik, naturmiljö, Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen, kulturmiljö och rekreation, Malma gård och jordbruksmark, teknisk försörjning, planhandlingar, andra underlag och samrådsprocessen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 27 oktober 2023.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

- Plankartan har kompletterats med en b₂-bestämmelse som säkerställer att inga brännbara material av bestående karaktär får uppföras inom 5 meter från transformatorstationen.
- En bestämmelse i plankartan har gjorts större i skala i syfte att skapa en mer läsbar karta.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring tillgänglighetsperspektivet och gatusektionernas flexibilitet. Illustrationer har reviderats i syfte att reflektera detta.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra möjligheten till skyddsavstånd mellan bostäder och bete.
- Ordval, språk och beskrivningar har reviderats i planbeskrivningen i syfte att tydliggöra dokumentet och dess innehåll.
- Vem som beställt, granskat och godkänt detaljplanens underlag har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Skydds- och kompensationsåtgärder har integrerats i exploateringsavtalet i syfte att säkerställa åtgärdernas genomförande.
- Ytterligare information kring den miljömässiga skyddsåtgärden kopplad till trädavverkning har lagts till i planbeskrivningen.
- Åtgärder under byggskedet kopplat till grundvatten har lagts till som en punkt under dokumentation och kontroll i syfte att tydliggöra åtgärderna i fråga.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Försvarsmakten		X
Kommunala nämnder och bolag		
Räddningsnämnden, Uppsala Brandförsvär	X	X
Region Uppsala, Trafik och Samhälle	X	X
Utbildningsförvaltningen, Utbildningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Naturskyddsföreningen i Uppsala	X	
Föreningen Malma by och ängar	X	X
Synskades riksförbund genom Trafik och miljögruppen för SRF i Uppsala län	X	X
Södra Valsätra Villaförening	X	
Uppsalas Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X	
Funktionsrätt Uppsala kommun		X
Ledningsägare		
Skanova	X	
Svenska Kraftnät	X	X
Vattenfall Värme	X	X
Vattenfall Eldistribution	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	X
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	X
Privatperson 7	X	
Privatperson 8	X	
Privatperson 9	X	
Privatperson 10	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Privatperson 11	X	X
Privatperson 12	X	
Privatperson 13	X	
Privatperson 14	X	
Privatperson 15	X	X
Privatperson 16	X	
Privatperson 17	X	
Privatperson 18	X	
Privatperson 19	X	
Privatperson 20	X	
Privatperson 21	X	
Privatperson 22	X	
Privatperson 23	X	
Privatperson 24	X	
Privatperson 25	X	
Privatperson 26	X	
Privatperson 27	X	
Privatperson 28	X	
Privatperson 29	X	
Privatperson 30	X	X
Privatperson 31	X	X
Privatperson 32	X	
Privatperson 33	X	X
Privatperson 34	X	
Privatperson 35	X	X
Privatperson 36	X	
Privatperson 37	X	
Privatperson 38	X	
Privatperson 39	X	
Privatperson 40	X	X
Privatperson 41	X	X
Privatperson 42	X	X
Privatperson 43	X	X
Privatperson 44	X	
Privatperson 45	X	
Privatperson 46	X	
Privatperson 47	X	
Privatperson 48	X	
Privatperson 49	X	
Privatperson 50	X	
Privatperson 51	X	
Privatperson 52	X	
Privatperson 53	X	

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Privatperson 54	X	
Privatperson 55	X	
Privatperson 56	X	
Privatperson 57	X	X
Privatperson 58	X	X
Privatperson 59	X	
Privatperson 60	X	
Privatperson 62	X	
Privatperson 63	X	X
Privatperson 64	X	X
Privatperson 65	X	X
Privatperson 66	X	
Privatperson 67	X	
Privatperson 68	X	
Privatperson 69	X	
Privatperson 70	X	
Privatperson 71	X	
Privatperson 72	X	
Privatperson 73	X	
Privatperson 74	X	
Privatperson 75	X	
Privatperson 76	X	
Privatperson 77	X	
Privatperson 78	X	
Privatperson 79	X	
Privatperson 80	X	
Privatperson 81	X	X
Privatperson 82	X	
Privatperson 83	X	
Privatperson 84	X	
Privatperson 85	X	
Privatperson 86	X	
Privatperson 87	X	
Privatperson 88	X	
Privatperson 89	X	X
Privatperson 90	X	
Privatperson 91	X	
Privatperson 92	X	
Privatperson 93	X	
Privatperson 94	X	
Privatperson 95	X	
Privatperson 96		X
Privatperson 97		X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Privatperson 98		X
Privatperson 99		X
Privatperson 100		X
Privatperson 101		X
Privatperson 102		X
Privatperson 103		X
Privatperson 104		X
Privatperson 105		X
Privatperson 106		X
Privatperson 107		X
Privatperson 108		X
Privatperson 109		X
Privatperson 110		X
Privatperson 111		X
Privatperson 112		X
Privatperson 113		X
Privatperson 114		X
Privatperson 115		X
Privatperson 116		X
Privatperson 117		X
Privatperson 118		X
Övriga		
PostNord	X	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Skanova och Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd samrådsyttranden ingår i granskningsutlåtandet och listas nedan likt resterande inkomna yttranden.

Bebyggelse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 1, 4, 15, 30, 32, 66-67, 81, 98, 101-102, 104-105, 110-113, 114-116 motsätter sig detaljplanen. **Föreningen Malma by och ängar** menar att bebyggelsen inte smälter in i områdets karaktär. **Privatperson 66-67** menar att området var en avgörande faktor i val av bosättning. **Privatperson 112** beskriver området som värdefullt för Uppsalabor.

Privatperson 58 tycker det är synd att ängen bebyggs, men uppskattar låg bebyggelse med minimalt markanspråk.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I Uppsala kommuns översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden bedöms området vara lämpligt för bostadsbebyggelse. Området omfattar goda kopplingar till befintlig infrastruktur och funktioner såsom kollektivtrafik, skola och rekreation. Detaljplanens bebyggelse reflekterar den omgivande bebyggelsens karaktär genom att endast tillåta marknära bostäder i låga våningsantal. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer området vara lämpligt för bostadsbebyggelse, samt att bebyggelse enligt detaljplanen har möjlighet att smälta in i områdets karaktär.

Alternativ Lokalisering

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Malma by och ängar anser inte att alternativa lokaliseringar utretts. **Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 57** föreslår att detaljplanen flyttas till Valsätra 1:12 genom markbyte.

Privatperson 10-11, 32, 42-43 anser att lämpligare lokalisering av bebyggelsen är möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har i ett tidigare skede gjort en bedömning av lämplig lokalisering för stadsutveckling; i kommunens översiktsplan och i Södra stadens fördjupade översiktsplan. Alternativa lokaliseringar som föreslagits under samrådsperioden har undersökts men bedömts vara opassande. Valsätra 1:12 omfattar spridningssamband för cinnoberbagge och kommer inte undersökas vidare. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer nuvarande lokalisering av detaljplanen som passande.

Stig Utanför Planområdet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Malma by och ängar efterfrågar avtal som reglerar detaljplanens krav utanför planområdet då planbeskrivningen nämner anläggning av en stig.

Privatperson 10-11, 40-41 motsätter sig stigen utanför planområdet och anser att denna skulle skapa otrygghet och insyn för boende längs Kälkvägen. Personerna kritiserar att närboendes önskan om markköp avfärdats och att relaterade samrådsyttranden inte bemötts.

Privatperson 32 önskar förtydligande huruvida stigen ingår i detaljplanen eller inte.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den stig som beskrivs i ett antal yttranden ligger utanför planområdet och ingår inte i detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att möjligheten till markköp för boende längs Kälkvägen kvarstår. Diskussioner kring detta hanteras i ett separat ärende med en kontaktperson utsedd av de boende.

Trafik

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Region Uppsala refererar till tidigare samrådsyttrande.

Synskadades Riksförbund genom trafik- och miljögruppen för SRF i Uppsala län (SRF) ifrågasätter om tillgänglighetsanpassning inte omöjliggörs då planen styr gatuytor och anser att deras samrådsyttrande inte beaktats. SRF påpekar att samspel mellan människor och trafik är omöjligt för synskadade och olämpligt för barn, samt önskar tillgänglig allmän plats och tomtmark, vilket de anser är otydligt i detaljplanen. SRF önskar utemiljöer som är orienterbara, trygga och säkra.

Funktionsrätt ser positivt på gångstråk som förbättrar tillgång till grön- och rekreationsområdet, men betonar att de måste vara tillgängliga, framkomliga och säkra för personer med funktionsnedsättning. Funktionsrätt anser att gång- och cykelvägar bör separeras med tydliga upphöjda avgränsningar och att tillräckligt antal handikapparkeringar säkerställs vid gemensamma utrymmen och entréer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gatusektioners utformning regleras inte inom detaljplanen och detaljerad tillgänglighetsanpassning av området kan inte säkerställas i ett detaljplaneskede. Detaljplanen säkerställer en gatubredd på 8 meter, vilket är en standardbredd för gator inom den typ av bebyggelse som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningens illustrationer och beskrivning av gaturummet har reviderats i syfte att förtydliga gatusektionernas flexibilitet. Detaljplanen möjliggör RHP i anslutning till respektive bostad.

Naturmiljö, Biologisk Mångfald, Dagvatten- och Skyfallshantering

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande, utan skyddsåtgärder, kan utlösa förbuden i artskyddsförordningen men att förordningen inte utgör hinder för planens genomförande om rekommendationerna från utredningarna följs. Länsstyrelsen skriver även att om trädavverkning sker inom angiven skyddsperiod behöver det föregås av kontroll i fält av aktiva häckningar och bedömning om förbuden i 4 a § artskyddsförordningen aktualiseras. Vidare bedömer Länsstyrelsen att tillräcklig rening uppnås inom planområdet för att planens genomförande inte ska anses bidra till en otillåten försämring eller äventyra MKN. Dagvattendammen utanför planområdet bedöms inte utgöra en förutsättning för att planen ska följa MKN.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder är otillräckliga inom mark med högt naturvärde.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att bebyggelsen förstör naturvärden och hotade arter, samt önskar bevara naturområden för äldre, barn och adra som har svårt att ta sig till natur utanför staden.

Föreningen Vårda Uppsala vill bevara Malma ängar och anser att bebyggelse försämrar landskapsobjektets ekologiska funktion. Föreningen menar att planen negativt påverkar områdets naturvärden och arters livsmiljöer.

Föreningen Malma by och ängar anser att föreslagna miljöanpassningar inte kompenserar förlusten av grönstråk. Föreningen förespråkar nollalternativet och vill att detaljplanen avslås i syfte att skydda ekosystemtjänster och stadsnära natur.

Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 66-67, 108 anser att området innehåller södra Uppsalas högsta biologiska mångfald. **Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 66-67** uttrycker oro över en nedåtgående trend gällande biologisk mångfald där **Föreningen Malma by och ängar** anser att planen hotar naturvärden såsom naturbetesmark och slåtterängar.

Privatperson 1, 97, 102, 103, 107, 110-111, 113, 116 motsätter sig detaljplanen och vill bevara Malma ängar. **Privatperson 1, 102, 113, 116** ser ängarna som viktig för biologisk mångfald, djurliv och viktiga arter. **Privatperson 107, 110** ser ängarna som ett unikt naturområde. **Privatperson 11** anser naturbetesmark vara den artrikaste naturtypen och vill återinföra betet då svenska gräsmarker är hotade.

Privatperson 4 anser att minskningen av naturmarksareal inte kan stödja ekologisk funktion på lång sikt. Personen värderar oxeln för arter, och menar att faunadepåer består av annat substrat. Personen anser skyddsåtgärderna som otillräckliga och är tveksam till att rekommenderade åtgärder i artskyddsutredningen kommer att förbättra fåglars födosökning och häckning, samt anser att åtgärderna inte minskar negativ påverkan på naturvärden.

Privatperson 31, 33, 66-67, 108 ifrågasätter bedömningen kring oxeln, där **Privatperson 31, 33** anser att skyddsklass 1 fortfarande gäller och att miljöbalken 3 kap. § 3 ska tillämpas, medan **Privatperson 108** anser oxelns bedömning vara en kortsiktig syn på ekosystemtjänster.

Privatperson 32, 63-64, 66-67, 108 pekar på Jordbruksverkets databas TUVÅ "Sveriges finaste ängs- och betesmarker" och skriver att mindre än 1% av Sveriges naturbetesängar återstår enligt Naturvårdsverket.

Privatperson 32, 63-64, 66-67 påpekar att miljökonsekvensbeskrivningen anger området som en värdefull födoplats för fladdermöss och anser att konsekvenserna för fladdermöss är underskattad.

Privatperson 35 önskar bevara större grönområden för ekosystemtjänster.

Privatperson 57 anser att höga naturvärden ignoreras och ifrågasätter nollalternativet då skötsel av marken inte säkerställts till dess att markköp sker.

Privatperson 65 skriver att artfloran på kulturbeten och habitatet för rödlistade arter tar lång tid att etablera och går snabbt förlorade om ytan brukas fel.

Privatperson 66-67 påpekar planens påverkan på naturvärden och risk för betydande miljöpåverkan, och menar att föreslagna kompensationsåtgärder inte kan motverka de skador som uppstår på natur- och rekreationsvärden. Personerna betonar skyddade arter och menar att området utgör en viktig biotop.

Privatperson 99-100, 103 anser att detaljplanen inte tar hänsyn till biologisk mångfald där **Privatperson 103** påpekar att EU vill värna om biologisk mångfald.

Privatperson 108 anser att förtätning av södra stadsdelarna resulterar i oförutsägbara kumulativa effekter som kan påverka närboende och boende utanför Uppsala.

Personen menar att exploatering och borttagning av grönytor påverkar dag- och grundvatten, skyfallsberedskap och avrinning.

Privatperson 109 anser inte att exploaterings konsekvenser är acceptabla då rödlistade arters livsmiljöer försämras.

Privatperson 115 ser värdefull biotopia i området.

Privatperson 116 anser att få grönområden finns kvar.

Privatperson 117 vill inte att Malma ängar och höga naturvärden förstörs som bidrar till den globala uppvärmning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planarbetet har inkluderat ett kontinuerligt arbete med områdets befintliga värden, såsom naturmiljö och biologisk mångfald, vilket har resulterat i revideringar såsom en minskning av planområdets utsträckning, en reducering i antalet föreslagna bostäder, revidering av natur-bestämmelsernas omfattning i plankartan, och revidering av planområdets föreslagna gatunät. Utöver detta har flertalet skydds- och kompensationsåtgärder identifierats. De åtgärder som föreslås baseras på detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning och andra relaterade utredningar, vilka har granskats av Uppsala kommuns tjänstepersoner, däribland miljösamordnare med expertis inom naturmiljö, biologisk mångfald och vatten. Stadsbyggnadsförvaltningen har undersökt möjligheten att säkerställa föreslagna åtgärder genom avtal. Flertalet skydds- och kompensationsåtgärder kommer således säkerställas inom exploateringsavtalet. Åtgärder som inte kan säkerställas genom avtal har Stadsbyggnadsförvaltningen bedömt kunna säkerställas genom plankartans bestämmelser. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer således att säkerställandet av föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder genom plankartan och avtal möjliggör ett genomförande av detaljplanen utan att utlösa förbud kopplat till artskyddsförordningen.

Angående den särskilt skyddsvärda oxeln, har Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med en trädvårdsexpert varit på plats och undersökt trädet under två tillfällen 2024. Baserat på dessa undersökningar gjordes bedömningen att trädet befinner sig i en nedbrytningsfas och således identifierats som ett riskträd. Att trädet bedöms vara ett riskträd innebär att flera grenar och delar av trädet kommer brytas sönder under de närmaste åren och således utgöra en risk för människor som rör sig i dess närhet. Om oxeln bevaras skulle trädet behöva beskäras hårt, vilket skulle resultera i 5-7 meter höga stubbar. Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde således bedömningen att trädet ska tas ner i samband med detaljplanens genomförande. Dock krävs i exploateringsavtalet att ett nytt ungt uppvuxet vådräd ska planteras inom planområdet i syfte att kompensera för förlusten av oxeln. Stamved om minst tre till fyra meter ska även tas från oxeln och användas som faunadepåer i anslutning till planområdets naturmark. Fågel- och mulmholkar ska även placeras ut på lämpliga ställen i syfte att kompensera för förlusten av hålträdet.

Ett antal privatpersoner refererar till Jordbruksverkets databas TUVA. Inventeringen av det område som utpekats i databasen genomfördes 2018. Databasens syfte är att delvis agera som ett underlag för fysisk planering. Även om inventeringen genomförd av Jordbruksverket kan agera underlag i planeringen har senare inventeringar genomförts som presenterar mer tillförlitliga resultat. Stadsbyggnadsförvaltningen refererar därav till de inventeringar och utredningar som genomförts inom ramen för detaljplanen.

I två yttranden anses Uppsala ha en nedåtgående trend för biologisk mångfald och att detaljplanen därav inte bör genomföras. Kommunen genomför flertalet insatser till fördel för den biologiska mångfalden. Inom detaljplanen kommer den del som medger NATUR ha möjlighet att omfattas av Gula stigens naturreservat, och detaljplanen har även anpassats till kända naturvärden på platsen till den mån det varit möjligt. Den del av planområdet som bebyggs trots höga naturvärden kompenseras på flertalet platser inom området.

Natura 2000-området Bäcklösa

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset är tillgodosett förusatt att skyddsavstånden till bebyggelse är 30 meter, att ett avstånd på 20 meter kan hållas vid anläggande av väg och dagvattenbädd, samt att förslagna skyddsåtgärder vidtas.

Föreningen Malma by och ängar anser att skyddszonen mot Natura 2000 är knapp.

Privatperson 32, 63-64, 66-67, 108 anser att exploatering påverkar Natura 2000-området samt skadar dess miljö och skyddszon. Personerna menar att skyddszonen är otillräcklig och att bebyggelse, hårdgjorda ytor, förändrade vattenflöden, belysning, samt ökad trafik och byller kan få oförutsägbara konsekvenser på området.

Privatperson 99 och 100 motsätter sig detaljplanen i brist på hänsyn till Natura 2000-området.

Privatperson 116 ser inte bortbyggandet av buffertzon till högkvalitativ natur som klokt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inom flertalet yttranden anses skyddszonen gentemot Natura 2000 vara otillräcklig. Länsstyrelsen, som bär ansvar för Natura 2000-området, har i Uppsala angett 30 meter som en rimlig buffertzon. För de åtgärder som krävs inom 30 meter kravställs ytterligare åtgärder i syfte att undvika skada på området.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att nybyggnation sker på flertalet platser kring Natura 2000-området. Således genomfördes en bedömning kring de kumulativa effekterna på Natura 2000-området efter genomfört samråd. Enligt denna bedömning påverkas inte Natura 2000 av detaljplanen.

Gula stigen

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att Gula stigen riskerar slitage och minskat värde.

Föreningen Malma by och ängar anser att avståndet till naturreservatet Gula stigen är för litet.

Privatperson 32 frågasätter buffertzonen till Gula stigen och anser att personer på stigen kommer drabbas av bebyggelsen.

Privatperson 32, 58 anser att detaljplanen försämrar tillgängligheten till Gula stigen.

Privatperson 66-67, 108 skriver att hela Gula stigen visar på Upplands variationsrika natur och att området Malma by och ängar tillför ett Uppland i miniatyr. **Privatperson 66-67** vill införliva hela området i Gula stigens naturreservat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser den oro som uttrycks i relation till detaljplanens påverkan på Gula stigen. Den del av Gula stigen som angränsar till planområdet omfattas inte av ett naturreservat och förvaltningen har i ett tidigare skede undersökt de krav som Gula stigen bör omfatta i syfte att bevara dess funktion som en central och viktig naturstig. Baserat på identifierade kravställningar reviderades detaljplanen efter genomfört samråd i syfte att säkerställa en buffertzons på 25 meter mellan Gula stigen och föreslagen bebyggelse. I ett senare skede finns möjlighet för planområdets naturmark att omfattas av Gula stigens naturreservat. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer således att buffertzonen gentemot Gula stigen är tillräcklig, samt att detaljplanen upprätthåller Gula stigens funktion och upplevelsevärden.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att befintliga rörelsemönster mellan Slädvägen och Gula stigen kommer påverkas i och med förelagen bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att människor fortsatt kan ta sig till Gula stige, bland annat genom planlagd gatustruktur.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Malma by och ängar ser området som ett potentiellt kulturellt landmärke och menar att ängarnas unika karaktär, format under årtusenden, inte kan återskapas om det bebyggs.

Privatperson 1 ser marken som en av Sveriges äldsta betesmarker och önskar vårda marken för framtida generationer.

Privatperson 32, 99-100, 108, 110 skriver att området nyttjats som naturbetes- och kulturmark sedan bronsåldern.

Privatperson 65-67, 99-100- 102, 115 motsätter sig detaljplanen och önskar bevara områdets historiska och kulturella värden. **Privatperson 65** värdesätter tidigare generationers arbete och erfarenheter medan **Privatperson 99-100** anser inte att planen tar hänsyn till fornlämningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att detaljplaneområdet inte ingår i någon utpekad kommunal kulturmiljö eller kulturmiljökärna. Stadsbyggnadsförvaltningen ser dock det kulturella och historiska värdet platsen har att erbjuda. Således säkersäller detaljplanen att större delar av åkerlandskapet bevaras. Arkeologiska fynd som gjorts inom området kommer antingen kunna bevaras inom planområdet eller undersökas ytterligare innan borttagning eller flytt.

Social hållbarhet, Rekreation och Friluftsliv

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsnämnden bedömer att tillkommande behov av förskole- och skolplatser förväntas rymmas inom befintliga verksamheter.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd ser området som ett uppsakttat rekreatiomsområde.

Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 32, 66-67, 108 anser att bebyggelsen skulle begränsa åtkomsten till naturen där **Föreningen Malma by och ängar** ser det som en betydande förlust för Uppsala, barn, skolor, närboende och besökare, medan **Privatperson 32** anser det medföra negativa hälsoeffekter.

Privatperson 4 anser att detaljplanen hindrar en god livsmiljö då rekreatiomsvärden går förlorade.

Privatperson 6 anser att detaljplanen leder till oönskad förtätning av friluftsområdet.

Privatperson 32, 35, 57, 107, 115 skriver att området används för rekreation och träning.

Privatperson 63-64, 66-67, 108-109 beskriver stadsnära natur som viktig för folkhälsa och rekreation.

Privatperson 99 och 100 motsätter sig detaljplanen och menar att den inte tar hänsyn till folkhälsan. Vidare anser personerna att närliggande skolors verksamheter stryps då många barn fått undervisning om områdets historiska, biologiska och geologiska betydelse.

Privatperson 102, 113 beskriver ängarna som viktiga för de som lever i grannskapet.

Privatperson 103 anser att kommunen exploaterar rekreatiomsområden i Uppsala även om forskning talar om vikten av att ha tillgång till natur som främjar hälsan och det psykiska måendet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att detaljplanen kommer minska den yta som i dagsläget beskrivs användas för diverse aktiviteter. Inom planområdet säkerställs dock att en större öppen yta bevaras som fortsatt kommer kunna nyttjas i rekreatioms- och friluftslivssyfte. En visuellkontakt med grönområdet kommer finnas kvar även efter detaljplanens genomförande i och med planlagda släpp mellan byggnadskroppar samt gneom placeringarna av bestämmelsen NATUR. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beskrivna aktiviteter fortsatt kan genomföras inom planområdets naturmark.

Malma Gård och 4H-Gård

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Malma by och ängar anser att plan- och byggnadsnämnden inte kan bedöma planförslaget objektivt då detaljplanen villkorats för försäljning av mark vid Malma gård med att detaljplanen vinner laga kraft. Föreningen anser inte att planprocessen är förenlig med Plan- och byggnadslagen 12 § och 13 §. Vidare anser

föreningen att framtida verksamhet vid Malma gård behöver tillgång till tillräckligt stor betes- och kulturmark.

Privatperson 32 betonar ny information kring att Malma Gård kan bli en 4H-Gård och anser att förvärvet är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Personen anser att markägaren och/eller förvaltningen utpressar kommunen, vilket personer ifrågasätter om det är förenligt med svenska demokratiska principer. Personen vill att ytterligare utredningar utförs för att säkerställa att tillräcklig betesmark finns kvar. Personen skriver att hästar skulle kunna säkera att marken fortsatt betas och naturvärden bevaras.

Privatperson 58 anser att Malma Gård borde kunna nyttja marken som hästhage i framtiden.

Privatperson 66-67 skriver att kommunen ska köpa Malma Gård och skapa en 4H-gård och vill att betesmarken ska utnyttjas och inte bebyggas. **Privatperson 66-67, 108** undrar vilka marker som köpts och vilka djur som ska hållas.

Privatperson 81 vill att gården ska bli en 4H-gård.

Privatperson 108 undrar om det är villkorat att Malma ängar går förlorade.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Malma Gård och utvecklingen av en 4H-Gård ingår inte i detaljplaneområdet och kan således inte hanteras i detaljplanearbetet.

Betes- och Jordbruksmark

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bostadsbebyggelse nära betesmark kan skapa störningar som allergier och olägenheter från betesdjur. Nämnden föreslår ett större skyddsavstånd och begär en tydligare motivering för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Funktionsrätt stöder bevarandet av naturliga inslag, men betonar vikten av säker hantering av beteshagar nära bostäder och lektor. De lyfter fram behovet av tydlig separation och hygienisk skötsel för att minska risker för allergener och andra hälsorisker.

Föreningen Malma by och ängar anser att föreslagen yta för natur/bete är för liten.

Privatperson 66-67, 108 anser att brukningsvärdet av jordbruksmark inte endast bör relateras till spannmålsproduktion.

Privatperson 103 vill inte att värdefull jordbruksmark bebyggs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av rekommenderat skyddsavstånd om minst 20 meter mellan bostadsbebyggelse och beteshagar. Ytan inom vilken bete kan uppföras omöjliggör inte att ett sådant skyddsavstånd bibehålls. Etablering av skyddsavståndet säkerställs i ett senare skede, liksom skötsel av betesdjur. Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra möjligheten till skyddsavstånd mellan bostäder och bete.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer fortsatt att jordbruksmarken inte är brukningsvärd och yttranden kopplade till detta kommer inte beaktas inom planförslagets fortsatta arbete.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar, så långt som möjligt, behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Skanova skriver att om undanflyttningsåtgärder eller sydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svenska Kraftnär har inga anläggningar eller intressen som berörs i aktuellt område.

Vattenfall Eldistribution AB önskar säkerställa det byggnadsfria avståndet på 5 meter från nätstation i plankartan.

Vattenfall AB Heat Sweden betonar att byggherren kontakter dem i god tid i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan har uppdaterats med b-bestämmelse på närliggande kvartersmark i linje med Vattenfall Eldistribution ABs yttrande för att säkerställa det byggnadsfria avståndet på 5 meter från transformatorstation. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar övriga yttranden.

Planhandlingar, Underlag, Kommunal Dokumentation och Hållbarhetsmål

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Vårda Uppsala önskar redovisning kring om planeringsunderlag tagits fram av någon enskild.

Föreningen Malma by och ängar ser planen som otydlig och kritiserar beskrivningar, ordval, park-bestämmelsens motivering och den arkoologiska utredningen. Föreningen anser inte att detaljplanen bidrar till fyrspårsavtalar eller uppfyller FN:s globala hållbarhetsmål, Akademiförvaltningens och Uppsala Universitets hållbarhetsmål.

Föreningen Vårda Uppsala, Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 4 efterfrågar redovisning i planbeskrivningen kring de överväganden som gjorts mellan exploateringsintressen och bevarandeintressen.

Föreningen Malma by och ängar, Privatperson 10-11, 32, 42-43, 66-67, 108, 110 anser att detaljplanen går emot *riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning* där **Privatperson 10-11, 42-43** menar att bebyggelsen inte är av avgörande betydelse för samhällets utveckling.

Privatperson 4 anser att detaljplanen är dåligt motiverad och ifrågasätter planens syfte. Personen hänvisar även till fågeldirektivet och dess mål att skydda alla fågelarter.

Privatperson 32 anser att planen strider mot svensk och nationell miljölagstiftning.

Privatperson 35 ser detaljplanen som ett hot mot hållbarhetsmålen.

Privatperson 57 anser att planbeskrivningen inte rättvist åtgär naturmiljöutredningen slutsats om negativ påverka på naturvärden.

Privatperson 65 tycker det är oklart hur detaljplanen påverkar kulturarv och naturmiljö och undrar vad kommunens köp efter detaljplanen innebär i reaktion till byggplaner.

Privatperson 109 anser detaljplanen oförenlig med lokala, regionala och nationella hållbarhetsmål.

Privatperson 110 anser detaljplanen oförenlig med miljölagstiftningen, särskilt EU:s art- och habitatdirektiv samt EU-förordningen om naturrestaurering.

Privatperson 118 refererar till samarbetet med EU och ett undertecknat ett avtal om att bevara viktig biologisk mångfald.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring vem eller vilka som beställt respektive underlag för ökad transparens.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen uppnår det syfte som står beskrivet i planbeskrivningen då detaljplanen möjliggör för bebyggelse av småhus samtidigt som fler höga naturvärden bevaras, liksom fornlämningar som kan finnas inom naturmarken och grundvatten av hög känslighetsklassning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att sytesformuleringen reflekterar detaljplanens intentioner.

Avväganden mellan bevarande- och exploateringsintressen har översiktligt genomförts redan i Uppsalas översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, där planområdet angetts som lämplig för stadsbyggnad. I planbeskrivningen beskrivs områdets förutsättningar, samt de förändringar som planen kommer resultera i. Planbeskrivningen innehåller även flera konsekvensbeskrivningar kopplat till olika aspekter som påverkas av detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att planbeskrivningen redovisar avväganden av bevarande- och exploateringsintressen.

Flera yttranden anser att detaljplanen går emot riktlinjen för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning som publicerades 2024. Eftersom arbetet med riktlinjen skett parallellt med detaljplanearbetet har bedömningar som genomförts inom detaljplanen även baserats på den vägledning som riktlinjen medför då detaljplanen tagits fram i samarbete med olika expertområden, däribland miljösamordnare. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att detaljplanen inte strider mot riktlinjen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att detaljplanen strider mot nationell miljölagstiftning,

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att detaljplanen strider mot svensk eller nationell miljölagstiftning då samtliga detaljplaner tas fram med bland annat lagstiftningar såsom miljöbalken i åtanke. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer även att detaljplanen inte strider mot FN:s globala hållbarhetsmål, eller andra lokala, regionala eller nationella hållbarhetsmål. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte heller att detaljplanen motverkar EU:s art- och habitatdirektiv. Detaljplanen har tagits fram med ett utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för

att säkerställa att detaljplanen kan genomföras på ett sätt som inte äventyrar de lagstiftningar och hållbarhetsmål som stadsbyggnadsförvaltningen åtagit sig att följa. I detaljplanearbetet har även flera skydds- och kompensationsåtgärder tagits fram i syfte att bevara och/eller kompensera för de naturvärden och arter som berörs av planområdet.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

PostNord vill godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktioner.

Räddningsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd ifrågasätter varför deras samrådsyttrande inte redogjorts för i samrådsredogörelsen.

Funktionsrätt påpekar vikten av växtval som påverkar allergikers hälsa och livskvalitet, och vill att växter som inte orsakar allergiska besvär prioriteras.

Föreningen Malma by och ängar anser inte att planprocessen genomförts enligt plan- och bygglagen och anser att processen varit förutsägbart och förutbestämt. Föreningen känner sig inte hörd och vill att avtal eller överenskommelser som påverkat plan- och byggnadsnämndens beslut redovisas. Föreningen efterfrågar svar kring om möjlighet finns att fatta ett annat beslut än förslaget och vad ett avbrytande av planprocessen skulle medföra. Föreningen anser inte att plan- och byggnadsnämnden kan besluta att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Privatperson 42-43 upplever inte att politikerna vill bygga på platsen och önskar att kommunen köper ängen.

Privatperson 57 anser att det finns brister i planprocessen och att detaljplanearbetet bör avbrytas tills nya rutiner finns och en bättre förståelse för området skapas.

Privatperson 89 tycker det är synd att närboende inte själva får bestämma och vill att denna del av Uppsala ska lämnas ifred.

Privatperson 96 kritiserar Uppsalas utveckling generellt.

Privatperson 108 anser att området har stor utvecklingspotential för Uppsala kommun och refererar till en lista på över 50 förslag på utvecklingsmöjligheter. Personen anser att planprocessen bär spår av oklara eller okända överenskommelser som styr beslutsfattandet.

Privatperson 110 anser klimatförändringarna kräver öppna naturytor för skyfallshantering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar PostNord yttrande.

Detaljerad utformning av ett område, såsom val av växter, kan inte genomföras eller säkerställas i ett detaljplaneskede. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet kring växtval inför detaljplanens kommande skeden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av samtliga samrådsyttranden och ser att yttrandet från Uppsala Pensionärsföreningars Samradsråd och Skanova inte redogjorts för. Förvaltningen vill tydliggöra att yttrandena har beaktats i arbetet efter samrådet men ser avsaknaden av yttrandena i samrådsredogörelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför redogjort och bemött både samråds- och granskningsyttrandena i granskningsutlåtandet.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att detaljplaneprocessen är en politisk process där det i slutändan är förtroendevalda politiker som beslutar huruvida en detaljplan ska gå vidare till nästa detaljplaneskede eller inte. Det finns inga avtal eller överenskommelser, vare sig offentliga eller sekretessbelagda, som begränsar plan- och byggnadsnämnden i deras beslut. Ett detaljplaneförslag arbetas fram av en kommuns tjänstemän. Detaljplanen beslutas sedan av sittande politiker. Politiken kan i sin tur ha åsikter kring revidering av en detaljplan, uppskjutning av ett beslut, avskrivning av en detaljplan eller dylikt. Politiken har således friheten att ta ett annat beslut än det som föreslås av tjänstemän.

Samråd och Samrådsredogörelse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Malma by och ängar anser att planförslaget inte beaktar medborarnas synpunkter och att samrådsredogörelsen innehåller brister. Föreningen kritiserar att antalet yttranden för att avbryta planen inte tydliggjorts och att ofärdiga handlingar tvingar medborgare till extra arbete, vilket de anser minska förtroendet för kommunen. Föreningen ifrågasätter ändringarna i planen, ordval i redogörelsen, samt att yttranden som motsätter sig planen ignorerats. Föreningen menar att svaret på namninsamlingen är otydligt och att kommunen nonchalerat över 1 200 personer.

Privatperson 4 anser att många synpunkter i samrådsredogörelsen är obesvarade.

Privatperson 32 anser att en stor del av personens synpunkter ignorerats.

Privatperson 35 skriver att länsstyrelsen påpekar det absurda i att detaljplanen antas utan att beaktande av helheten för bland annat gröna korridorer.

Privatperson 57 ifrågasätter ordval i samrådsredogörelsen och samrådspresentationen och önskar att kommunikationen mellan medborgare och kommunen skärps och blir mer saklig och neutral.

Privatperson 65 hänvisar till sitt samrådsyttrande.

Privatperson 108 anser att negativ inställning eller önskan om att avstyrka planen har förbigåtts eller tonats ner.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att majoriteten av de detaljplaner som får beslut om samråd revideras efter avslutad samrådsperiod baserat på de yttranden som inkommit, samt även baserat på eventuell ytterligare kunskap som kan uppkomma med tiden. Stadsbyggnadsförvaltningen delar därför inte beskrivningen kring att planförslaget inte skulle fått ett samrådsbeslut.

Flertalet yttranden ifrågasätter olika delar av samrådsredogörelsen, samt ifrågasätter varför önskan om avbrytande av detaljplanen inte beaktats. Oftast är det svårt för en

kommun att tillgodose samtliga viljeriktningar inom ett detaljplanearbete. Stadsbyggnadsförvaltningen genomför kontinuerliga bedömningar kring huruvida vissa åtgärder är rimliga inom arbetet baserat på intern och extern kompetens, samt baserat på bedömningar genomförda i utredningar relaterade till projektet. Skulle detaljplanen inte kunna anpassas till de värden som behöver bevaras på platsen skulle inte detaljplanearbetet fortgå. Stadsbyggnadsförvaltningen överväger samtliga samråds- och granskningssynpunkter vid upprättandet av en detaljplan, vilket ibland resulterar i revideringar i planhandlingar och/eller underlag, kompletteringar med ytterligare utredningar eller andra underlag, eller i vissa fall nedläggning av detaljplan. För just den här detaljplanen har planhandlingar och underlag reviderats och kompletterats i syfte att säkerställa att byggnation på platsen kan ske i relation till de värden som platsen uppvisar. I det här fallet har Stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att detaljplanearbetet kan fortgå och således även bedömt att detaljplanen inte ska läggas ner.

Huruvida yttranden är med eller utan erinran framgår av samrådsredogörelsens och granskningsutlåtandets sammanfattning.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef