

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2020-002078 KSN-2025-01369

Handläggare:

Sara Jergander 018-727 45 76

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

Utökat förfarande



Figur 1. Illustration över hur planområdet skulle kunna se ut (Öhman Arkitekter, 2024).

Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Godkänd i PBN 28 augusti 2025 Antagen i KF 3-4 november 2025

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Fördjupad översiktsplan	7
Planprogram för Gottsundaområdet.....	8
Detaljplaner.....	9
Fyrspårsavtalet	10
Planens innehåll.....	11
Planens syfte	11
Planens huvuddrag.....	11
Planområdet	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Skola och förskola	19
Kulturmiljö	19
Park och natur.....	22
Trafik och tillgänglighet.....	24
Sociala frågor	28
Mark och geoteknik	31
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	31
Hälsa och säkerhet	36
Teknisk försörjning.....	38
Motiv till detaljplanens regleringar.....	42
Användning av mark och vatten.....	42
Genomförandefrågor.....	44
Organisatoriska frågor.....	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	48
Tekniska frågor	49
Planens konsekvenser	51
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	52
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.....	52

Miljöaspekter.....	53
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	56
Översiktsplanen	56
Miljöbalken.....	56
Medverkande.....	58

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder i form av småhus, placerade med hänsyn till områdets naturvärden. En större del av planområdet planläggs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden, fornlämningar som kan finnas på platsen, och grundvatten av hög känslighetsklassning.

Detaljplanen innebär att fastigheten Valsätra 1:9 och en del av fastigheten Valsätra 1:4 bebyggs med cirka 50 bostäder i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Planområdet ligger i anslutning till befintliga småhus och den planerade bebyggelsen smälter således in i områdets karaktär. Inom planområdet möjliggörs även en lekplats. Området ligger i anslutning till värdefulla naturområden där ett större område öster om föreslagna bebyggelsen planläggs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden samt skydda marken från framtida exploatering.

Revideringar efter granskning

- Plankartan har kompletterats med en b₂-bestämmelse som innebär att inga byggnadsdelar i brännbara material 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 återspegla 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 införts i exploateringsavtalet för att säkerställa att åtgärderna genomförs.
- Ytterligare information har lagts till i planbeskrivningen kring den miljömässiga skyddsåtgärden kopplad till trädavverkning.

Vad är en detaljplan?

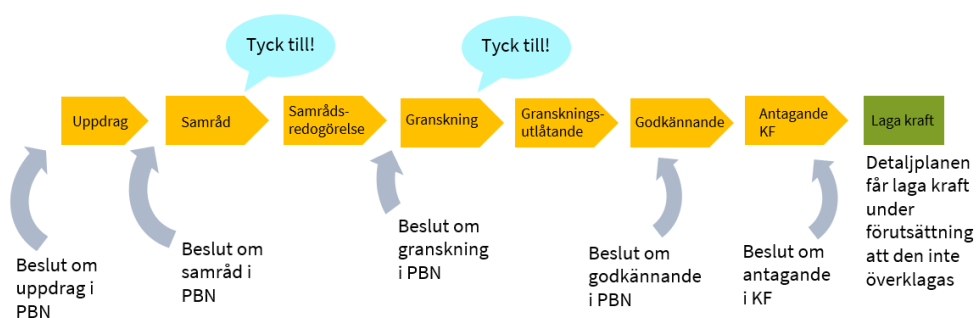
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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 Välj förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).
Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-06-17.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*
- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2024-05-22

Övriga handlingar

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

- Fastighetsförteckning*
- Naturmiljöutredning för planområdet Malma Södra, Ekologigruppen AB, 2024-05-20. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
 - Bilaga 1 Bedömning av påverkan på Natura 2000-område Bäcklösa, 2024-05-20
 - Bilaga 2 Artskyddsutredning cinnoberbagge 2023-08-23
 - Bilaga 3 Artskyddsutredning fågel, 2024-05-20
- Naturvärdesinventering vid Malma södra, Ekologigruppen AB, 2021-11-26. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Inventering av fladdermöss vid Malma ängar, Ekologigruppen AB, 2024-05-15. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM angående resultat från arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheterna Valsätra 1:4 och 1:9, Uppsala kommun och socken, Uppsala Län- PM 2022:3603, Arkeologikonsult, 2022. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM Dagvatten, Malma Hage, Ramböll, 2023-05-05 rev. 2024-04-10. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Riskbedömning av grundvattenpåverkan Malma hage, Ramböll, 2024-02-21 rev. 2024-04-05. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Geoteknik, Malma Hage, GeoStatik ErikssonWallin AB, 2022-09-30, rev. 2023-06-30. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Malma hage, Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB, 2022-11-23. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM: Särskilt skyddsvärt träd – Oxel vid Malma ängar, Ekologigruppen AB, 2024-04-12. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Antagandehandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats

www.uppsala.se/valsatra-19-14. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

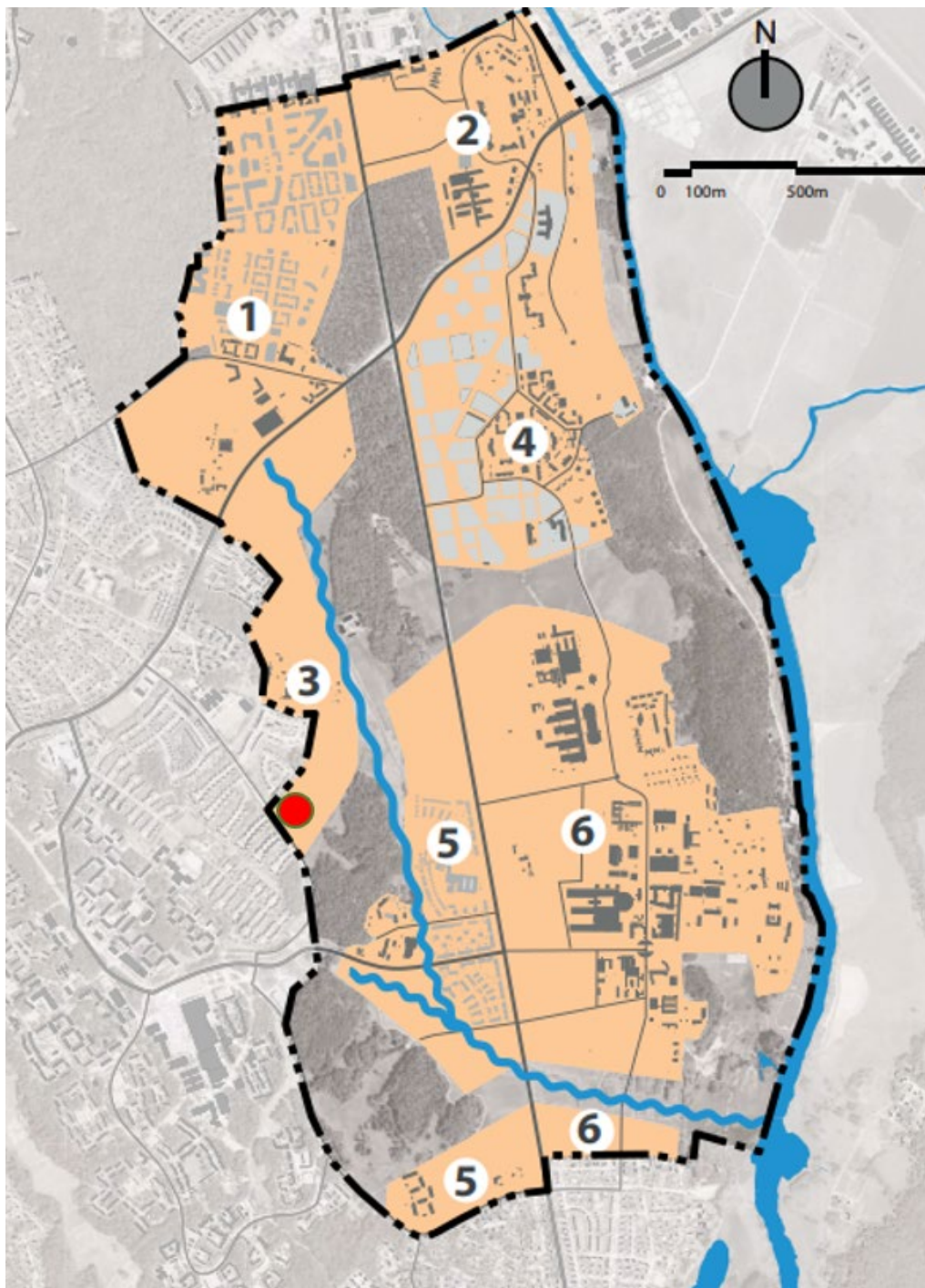
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, fastställd 2016, ligger planområdet inom ett område utpekad som stadsbygd. Sådana områden ska enligt översiktsplanen utvecklas som blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling, plats för bostadsnära funktioner och rekreationsområden som skapar närhet och livskvalitet. Översiktsplanen lägger vikt vid ökad koncentration av bebyggelse, främst inom cykelavstånd från Resecentrum.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, antagen 2018. Södra staden utgör ett av de större utvecklingsområdena i kommunen och ska vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling samt bidra till en hållbar utveckling av staden och regionen. Södra staden ska utvecklas till en blandad stad med närhet till stadens kvaliteter, vilket innebär ett möjligt tillskott på cirka 25 000 bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska Malmaområdet utvecklas som stadsbygd, vilket omfattar bostadsutveckling med inslag av vardagsfunktioner som kompletterar befintligt utbud i noder och stråk. Ny bebyggelse ska anpassas till den bebyggda miljön och platsens naturvärden. Kulturvärden vid Malma gård bör bevaras och livsvillkoren för skyddade arter ska säkerställas.



Figur 2. Utklipp från den fördjupade översiktsplanen för Södra staden där planområdet är markerat med en röd prick. Planområdet ligger inom ett utvecklingsområde (ytor färgade orange) och utgör en del av sex utvecklingsområden.

Planprogram för Gottsundaområdet

Slädvägen, som gränsar till planområdet, ingår i planprogrammet för Gottsundaområdet, antaget 2019. Gatan ska enligt programmet kopplas ihop med Elfrida Andrées väg där tillkommande bebyggelse ska stärka gaturummet, tillföra liv till gatan och bidra till goda boendemiljöer. Gatan beskrivs som lämplig för kollektivtrafik och ska enligt programmet utvecklas till ett tryggare rörelsestråk kvällstid.



Figur 3. Utdrag ur planprogrammet för Gottsundaområdet som visar viktiga stråk markerat med röda pilar. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en blå cirkel.

Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte detaljplanelagt. Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Södra Valsätra* som fick laga kraft 1966. Den del av detaljplanen som inkluderas i det aktuella planområdet, består av en parkremsa som gränsar mot Slädvägen. Parkmarken kommer fortsatt att vara planlagd som PARK.



Figur 4. Kartutklipp över planområdet med parkmarken som ingår i *Stadsplan för södra Valsätra* markerad med en röd streckad linje. Marken kommer fortsatt att vara planlagd som park men kommer att övergå till den aktuella detaljplanen.

Fyrspårsavtalet

Planområdet omfattas av Fyrspårsavtalet, ett avtal mellan staten, Region Uppsala och Uppsala kommun. Avtalet ska resultera i fler bostäder, nya arbetsplatser och ny kollektivtrafik i södra Uppsala, samt fyra järnvägsspår på sträckan Uppsala–Stockholm. Sammanlagt ska 33 000 nya bostäder byggas i de södra stadsdelarna, där utvecklingen av ett bredd utbud av bostäder är prioriterad.

Planens innehåll

Planens 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 uppföra en lekplats. En större del av planområdet säkerställs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden, fornlämningar som kan finnas på platsen och grundvatten av hög känslighetsklassning.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör cirka 50 småhus i form av friliggande villor, kedjehus och radhus, samt anläggningen av nya kommunala gator och möjlighet att uppföra en lekplats. Detaljplanen syftar även till att bevara värdefulla naturområden och fornlämningar som kan finnas inom dessa.

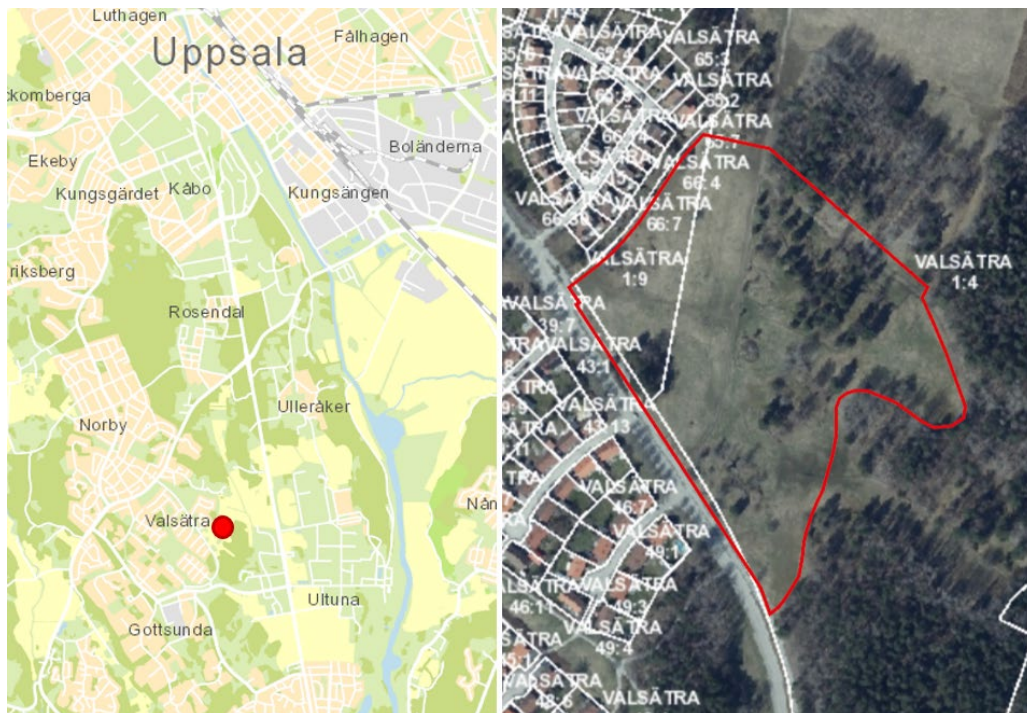
En del av naturmarken planläggs med egenskapsbestämmelsen ”bete”, vilket ger möjlighet för betesdjur att nyttja området. Dagvatten och vatten från skyfall kommer att tas om hand med hjälp av makadamdiken och växtbäddar, och ytor för detta säkerställs i planen.

Detaljplanen gränsar till Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa. För att skydda dessa värdefulla natur- och rekreationsytor planläggs en buffertzona mellan områdena och den planerade bebyggelsen med bestämmelserna ”natur” och ”park”.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är cirka 5,4 hektar stort och ligger i stadsdelen Valsätra, cirka fem kilometer söder om Uppsala Resecentrum. Detaljplanen omfattar fastigheterna Valsätra 1:9, del av Valsätra 1:4 och del av Valsätra 1:23. Fastigheterna ägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala Akademi. Området avgränsas av Slädvägen i sydväst, ett bostadsområde i nordväst och naturområden i norr och öster.



Figur 5 (vänster). Kartutklipp som visar detaljplanens läge i staden där planområdet är markerat med en röd prick.

Figur 6. (höger). Ortofoto som visar fastighetsgränser i vitt och planområdets ungefärliga avgränsning markerad med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består när planen upprättas av ett öppet landskap bestående av betes- och åkermark. Området gränsar till Natura 2000-området Bäcklösa i öst och Gula stigen i norr. De närliggande bostadsområdena domineras av småhusbebyggelse.

Cirka en kilometer från planområdet ligger Gottsunda centrum, som erbjuder offentlig och kommersiell service, kulturverksamhet och en simhall. Gottsunda centrum planeras att bli en knutpunkt för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken. 500–700 meter från planområdet ligger Gottsunda Allé och Vårdsätravägen, där det planeras hållplatser för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt och har, till och med 2022, betats av hästar. De närliggande bostadsområdena domineras av småhusbebyggelse.



Figur 7. Bild tagen inom planområdet med vy från Slädvägen norrut. Gång- och cykelvägen ingår inte i detaljplanen (Uppsala kommun, 2020).



Figur 8. Bild tagen inom planområdet med vy från Slädvägen österut. Sedan bilden tagits har stängslen avlägsnats från platsen då hästar inte längre betar här (Uppsala kommun, 2020).



Figur 9. Bild tagen inom planområdet med vy mot nordväst där intilliggande bebyggelse är synlig. Hästarna som syns i bilden finns inte kvar på platsen sedan 2022 (Uppsala kommun, 2020).



Figur 10 (vänster). Bild tagen inom planområdet med vy mot Slädvägen och befintlig bebyggelse belägen söder om vägen.

Figur 11 (höger). Bild tagen inom planområdet med vy mot bebyggelsen längs Kälkvägen (Uppsala kommun, 2023).

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Bebyggelsen koncentreras intill den befintliga radhusbebyggelsen längs Kälkvägen, i nordväst i syfte att säkerställa ett sammanhållet naturområde i öst.

Byggnadernas höjd varierar mellan två och tre våningar. Detaljplanen styr att bebyggelsen närmast Kälkvägen ska omfattas av radhus, medan bebyggelsen norr om den planlagda gatan ska omfattas av friliggande villor, i syfte att skapa genomsläpplighet och ljus. Övriga delar av detaljplanen är flexibel, och tillåter friliggande villor eller kedjehus. Detaljplanen medger endast småhusbebyggelse.

Byggnaders placering styrs genom prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, plank eller mur. På så sätt säkerställs förgårdsmark mot gatan och tomtyta bakom varje hus. Prickmark mellan husgrupperna möjliggör informella stigar, vilket skapar framkomlighet genom hela området; till områdets lekplats, Gula stigen, och övriga rekreationsområden i anslutning till planområdet. Dessa informella stigar kan inkluderas i områdets gemensamhetsanläggningar.

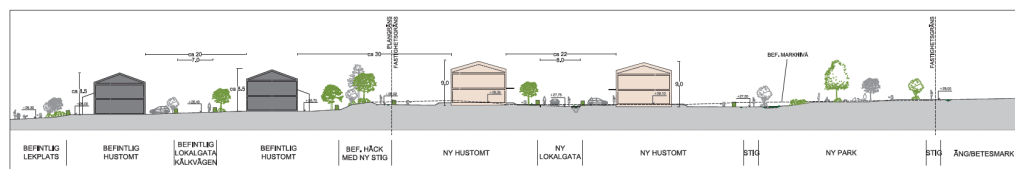
Detaljplanen säkerställer att trädkullen bevaras intill Slädvägen, samt att grönområdet intill Natura 2000-området skyddas från exploatering. Detaljplanen säkerställer också att ett respektavstånd mellan bebyggelsen och Gula stigen upprätthålls, där områdets vändplan utformats på ett sätt som lämnar plats för avskärmande vegetation.



Figur 12. Översiktlig illustrationsplan över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Detaljplanen styr att det ska vara radhusbebyggelse närmast Slädvägen, och friliggande villor närmast Natura 2000-området Bäcklösa. I övrigt är planen flexibel vad gäller typ av småhus som får byggas. Planområdet är markerat med en svart streckad linje, och en skyddszon till Natura 2000-området Bäcklösa är markerad, liksom respektavståndet till Gula stigen.



Figur 13. Översiktlig illustrationsplan över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas om maximal byggrätt utnyttjas.



Figur 14. Terrängsektion som visar relationen mellan befintlig bebyggelse och bebyggelse enligt detaljplan. Befintlig bebyggelse syns till vänster i bilden (grått), medan ny bebyggelse syns till höger (orange). Sektionen är tagen från detaljplanens mitt längs den norra lokalgatan.



Figur 15. Illustration ur fågelperspektiv västerifrån. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas inom planområdet (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 16. Illustration ur fågelperspektiv norrifrån. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas inom planområdet (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 17. Illustration med vy från nordväst längs Slädvägen. Illustrationen visar hur bebyggelse skulle kunna se ut inom planområdet gentemot Slädvägen. (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 18. Illustration med vy från sydost längs Slädvägen. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut inom planområdet gentemot Slädvägen. (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 19. Illustration ur fågelperspektiv med vy från väster. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut inom planområdet. (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 20. Illustration ur fågelperspektiv med vy från söder. (Öhman arkitekter, 2024)

Skola och förskola

Detaljplanen kan komma att generera ett behov av förskole- och grundskoleplatser. I närområdet finns flera grundskolor. Knappt 500 meter från planområdet ligger Valsätraskolan (F–9), och cirka en kilometer från planområdet ligger Växthusets skola (F–6), Treklangens skola (F–5), Malmaskolan (F–6), samt Gottsundaskolan (6–9). Inom

en kilometer från planområdet finns tio förskolor. Tillkommande behov av förskole- och grundskoleplatser förväntas kunna rymmas inom befintliga verksamheter.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Marken inom planområdet har tidigare nyttjats som jordbruks- och betesmark, och visar därför på människans nyttjande av landskapet över tid.

En arkeologisk utredning har tagits fram under planarbetet. Utgrävningar har endast genomförts i den västra delen av planområdet, där exploatering är tänkt att ske. Den östra delen av planområdet planläggs som "natur" och har inte utretts i och med avsikten att skydda markens värdefulla naturvärden. Figur 21 visar troliga platser för fornlämningar, inklusive inom den mark som inte utretts inom den arkeologiska utredningen.

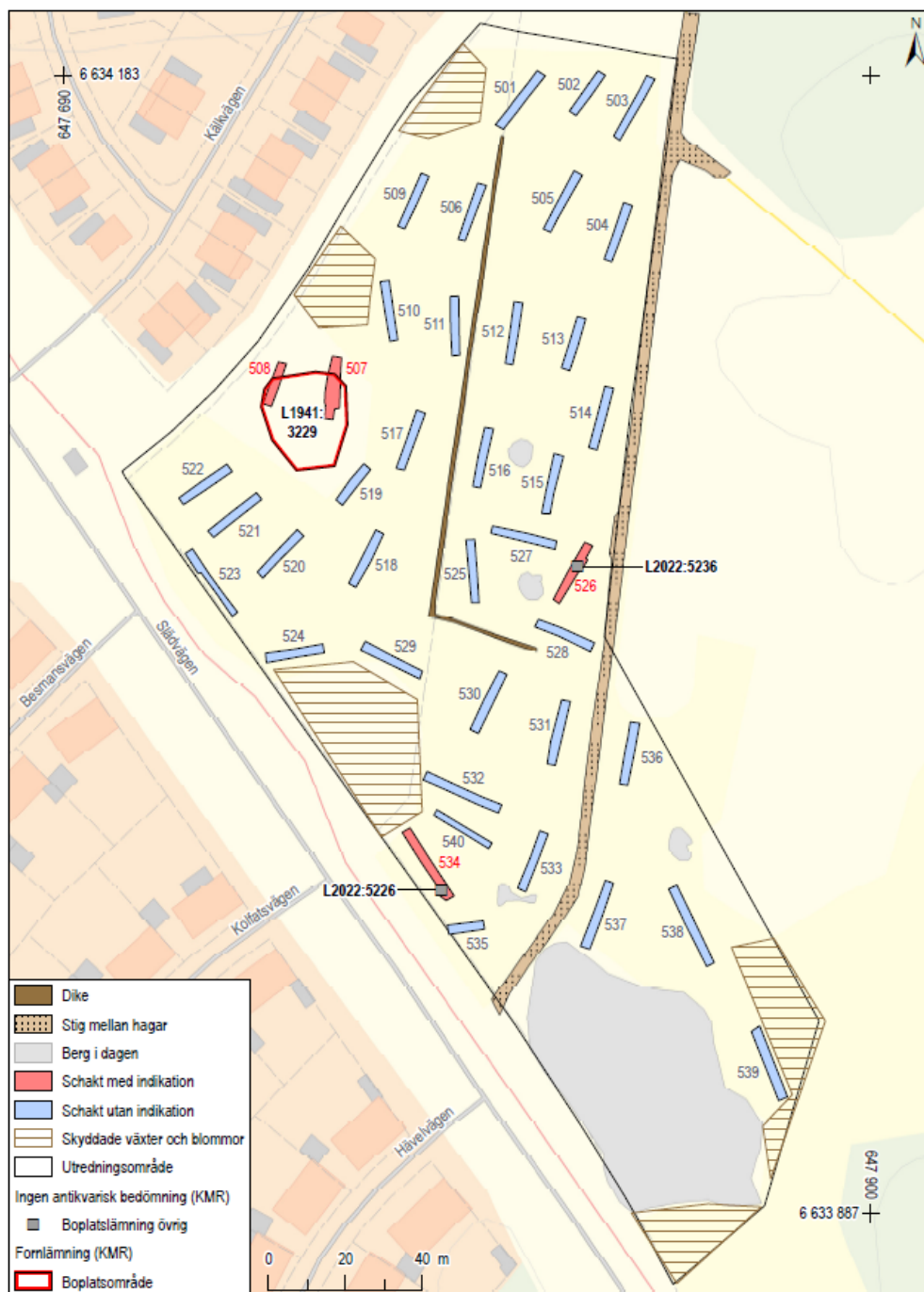


Figur 21. Kartutklipp som visar placering av fornlämningar som kan finnas inom planområdet, inkluderat planlagd naturmark. Fornlämningar är markerade med vita rutor med ett "R", och planområdet är markerat med grönt inklusive detaljplanens diarienummer.

Under den arkeologiska utredningen påträffades anläggningar av förhistorisk karaktär i fyra schakt, majoriteten i den västra delen av utredningsområdet, strax norr om den sedan tidigare registrerade skärvstenshögen. Dessa lämningar utgjordes av sex hårdar,

fyra stolphål, en nedgrävning och ett kulturlager. Lämningarna låg på ett avstånd av 15–16 meter från skärvstenshögen, och kan därför kopplas samman med denna.

I samband med sökschaktningen avsåktes området med metalldetektorer, och fynd som kan anses typiska för äldre jordbruksmark påträffades. Exempelvis framkom enstaka tidigmoderna mynt, slöjor, knappar och skospännen i matjorden. Ett avvikande fynd var ett silvermynt som slagits för Erik av Pommern och myntats år 1405. Myntet påträffades i matjorden, och inga anläggningar eller konstruktioner var möjliga att koppla samman med myntet. Myntet samlades trots detta in, då intakta mynt av den här typen är relativt ovanliga. I samband med undersökningen av de förhistoriska anläggningarna påträffades enstaka fynd av förhistorisk keramik och enstaka brända ben.



Figur 22. Karta som visar den arkeologiska utredningens 40 upptagna schakt. Under den arkeologiska utgrävningen påträffades lämningar av förhistorisk karaktär inom totalt 40 upptagna schakt (Arkeologikonsult, 2022).

Förändringar

Detaljplanen säkerställer att en del av marken bevaras som naturmark. Naturmarken inkluderar även egenskapsbestämmelsen "bete", vilket möjliggör en kontinuitet i användning av landskapet där människans historiska bruk av marken fortsatt kan avläsas i framtiden.

Eftersom den östra delen av planområdet planläggs som "natur" kommer fornlämningar inom detta område att vara oförändrade. Ett framtida bete bör ske på

ett sådant sätt som inte medför skada på fornlämningar eller tillhörande fornlämningsområde.

Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för flytt av fornlämningar. Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen kommer att krävas med en arkeologisk förundersökning och undersökning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För fornlämningar som inte kan flyttas ska undersökning och dokumentation ske inför ett eventuellt borttagande.

Inom planområdet finns möjlighet att sätta upp pedagogiska skyltar som tillgängliggör platsens forntida historia.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet består i dagsläget främst av öppen, men till viss del trädbeklädd, naturbetesmark, samt äldre åkermark som fram till 2022 nyttjats som betesmark. Norr om planområdet går Gula stigen, en åtta kilometer lång stig som fungerar som ett grönt rörelsestråk mellan Uppsalas centrala delar och Skarholmen via Ekoln. I öst ligger Natura 2000-området Bäcklösa.



Figur 23. Bild tagen inom planområdet med vy mot nordväst. Bilden är tagen under den tid då hästar fortfarande betade inom området (Uppsala kommun, 2020)

Förändringar

I den östra delen av planområdet avsätts ett större område som naturmark i syfte att skydda marken från exploatering samtidigt som området bibehålls tillgängligt för allmänheten. Naturmarken kompletteras med en egenskapsbestämmelse för att

möjliggöra betesdrift där fri passage för allmänheten genom beteshagarna ska vara möjlig. Beteshagar ska uppföras på ett avstånd från bostadsbebyggelsen.

En trädkulle som innehåller ett flertal särskilt skyddsvärda träd planläggs också som naturmark i syfte att bevara träden och skydda marken från exploatering.

En del av Gula stigen sträcker sig genom planområdet i norr. Detaljplanen har anpassats efter stigens sträckning där ett respektavstånd på 25 meter säkerställs gentemot planerad bebyggelse. Avståndet syftar till att bevara stigens upplevelsevärden och dess funktion som en central och viktig naturstig. Respektavståndet hanteras genom planbestämmelsen ”park”, och inom området kan även dagvattenhantering ske. Den naturmark som säkerställs genom detaljplanen i öst har möjlighet att, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, ingå i Gula stigens naturreservat och därigenom bidra till naturreservatets sträckning.

De genomsläppliga ytorna som säkerställs mellan planområdets husgrupper möjliggör att informella gångstigar kan bildas och leda till och från rekreationsområdena.

I planområdets sydvästra del finns ett särskild skyddsvärt träd, identifierat som en flerstamig oxel, som ska tas ner vid detaljplanens genomförande. Uppsala kommun, tillsammans med en trädvårdsexpert, har under april 2024 genomfört en platsbesiktning av trädet och bedömt att trädet är ett riskträd. Trädet befann sig 2024 i en nedbrytningsfas, var angripet av rötsvamp och hade döda stammar som fallit till marken. För att bevara trädet skulle en säkerhetsbeskrivning krävas som innebär att några meter höga stubbar lämnas kvar. Ett PM har tagits fram som redovisar de kompensationsåtgärder som ska genomföras vid borttagning av trädet (se underlag ”PM Särskilt skyddsvärt träd – Oxel vid Malma Ängar”).

Utanför planområdet, mellan bebyggelsen längs Kälkvägen och planområdets gräns, ligger en remsa med kommunal parkmark. Inom marken avser kommunen att anlägga en stig i syfte att ytterligare tillgängliggöra kringliggande rekreationsytor och stråk. Marken ligger utanför planområdet och hanteras inte i detaljplanen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger längs med, och angörs via, Slädvägen. Den tillåtna hastigheten på Slädvägen varierar mellan 30 och 60 km/h, och i höjd med planområdet är högsta tillåtna hastigheten 40 km/h.

Trafikmängden på Slädvägen uppgår enligt mätningar gjorda 2016 till 1 600 fordon/ÅMD (årsmedeldygn). För prognosår 2040 väntas trafiken öka till 4 000 fordon/ÅMD.

Gång- och cykeltrafik

Slädvägen ingår i ett huvudcykelnät som vid Vårdsätravägen kopplas på en snabbcykelled in till Uppsala centrum. Gång- och cykelväg finns på bägge sidor av Slädvägen, genom en upphöjd trottoar i väst och en separat gång- och cykelbana i öst. Barn kan på ett trafiksäkert sätt röra sig till olika målpunkter i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats (Barkspadevägen) finns i direkt anslutning till planområdet och har en hög turtäthet.

Förändringar

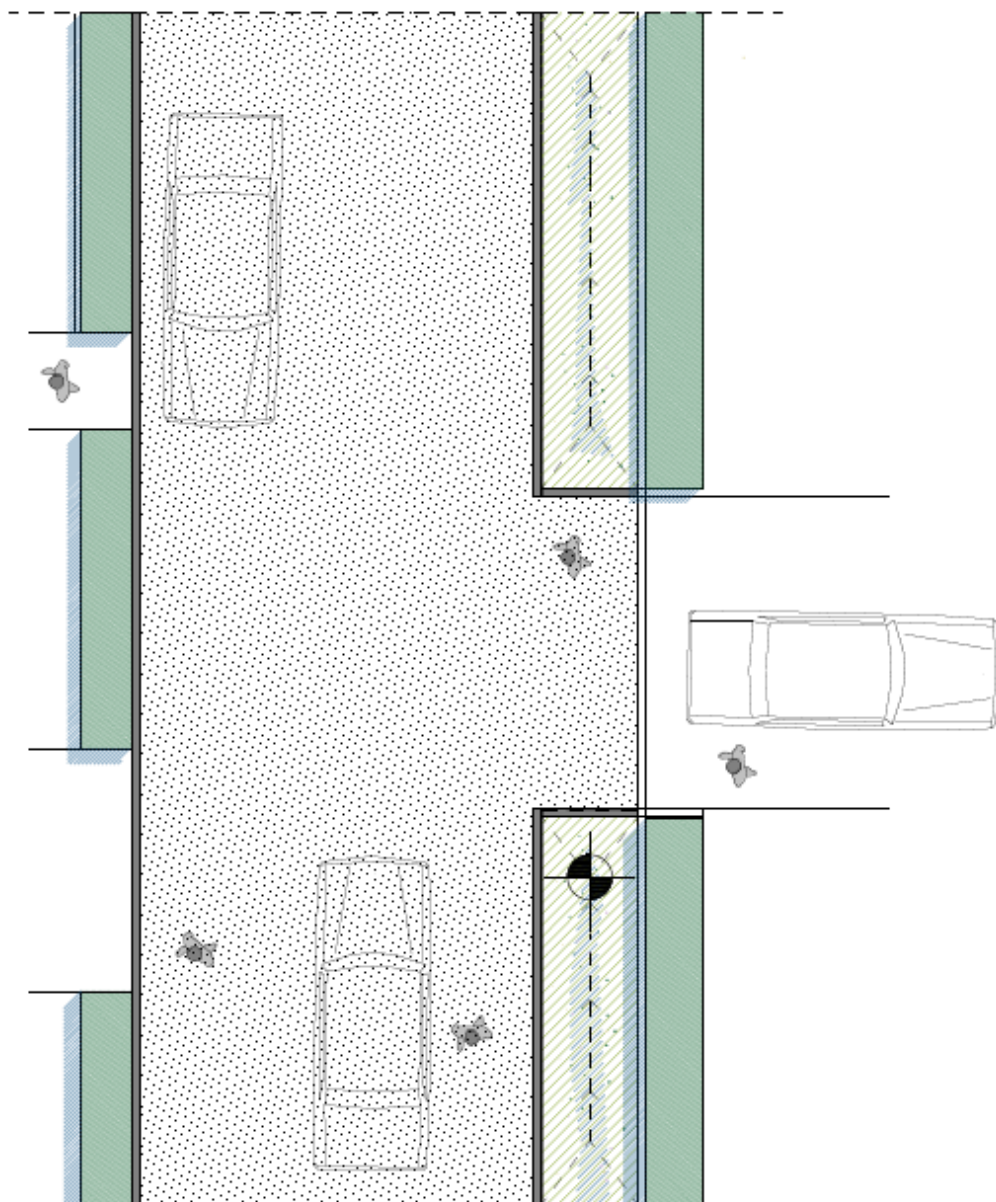
Gatunät

Två nya in- och utfarter kommer att anläggas mellan Slädvägen och planområdet. I övrigt kommer Slädvägen att förbli oförändrad. Inom planområdet ska en ny lokalgata anläggas som endast förväntas trafikeras av målpunktstrafik såsom boende, besökare och avfalls- och leveranstrafik.

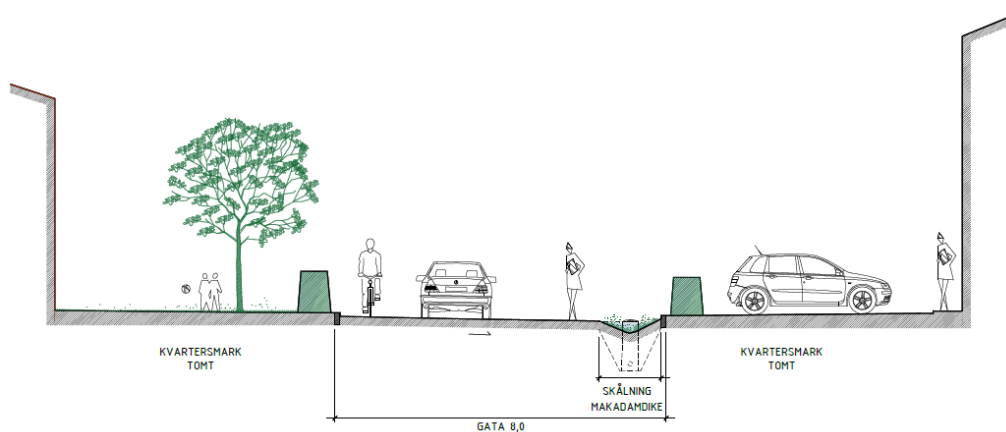
Gators utformning

Detaljplanen säkerställer en 8 meter bred lokalgata. Inom gatans utrymme kommer dagvatten att hanteras genom ett makadamdike längs gatans ena sida. Inom gatusektionen finns möjlighet att anlägga ett utrymme för fotgängare, alternativt uppföra gatan likt ett gångfartsområde.

Vändplanen i norr är dimensionerad för att samtliga fordon, inklusive avfallsfordon, ska kunna vända.



Figur 24. Illustration över möjlig utformning av planområdets gata (White Arkitekter, 2025).



Figur 25. Sektion som visar möjlig utformning av planområdets gata (White Arkitekter, 2025).

Gång- och cykeltrafik

Slädvägens separata gång- och cykelbana, som gränsar till planområdet, förblir oförändrad.

Inom planområdets gatusektion finns möjlighet att anlägga ett utrymme för fotgängare, alternativt uppföra gatan likt ett gångfartsområde. Inom gatusektionen finns möjlighet att uppföra naturliga ledstråk såsom kantsten eller materialdifferens. Detaljplanen möjliggör släpp mellan byggnadskropparna där människor har möjlighet att röra sig till fots för att enkelt ta sig runt i området. Genom lokalgatan och de släpp som planläggs kan människor fortsatt ta sig till naturmarken i öst och rekreationsområdena i norr.

Utanför planområdet, mellan bebyggelsen längs Kälkvägen och planområdets gräns, ligger en remsa med kommunal parkmark. Inom marken avser kommunen att anlägga en stig i syfte att ytterligare tillgängliggöra kringliggande rekreationsytor och stråk. Marken ligger utanför planområdet och hanteras inte i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen, som gränsar till planområdet, kommer att förbli oförändrad. Oskyddade trafikanter kan på ett trafiksäkert sätt ta sig till busshållplatsen. 500–700 meter från planområdet planeras hållplatser för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken, till vilka det går att ta sig på befintliga gång- och cykelvägar.

Parkering och angöring

Samtliga bostäder har möjlighet att ordna bil- och cykelparkering på egen tomt. Detta inkluderar även parkering för rörelsehindrade (RHP). Detaljplanen medger även uppförandet av fyra besöksparkeringar, centralt belägna inom planområdet, som avses för besökare till boende i området.

Angöring och leveranser kan ske via planområdets gatumark. Vändplanen i norr är dimensionerad för att samtliga fordon, inklusive avfallfordon, ska kunna vända. Möjlighet finns för uppförandet av två miljöhus i anslutning till respektive in- och utfart, vilket gör att avfallsfordon endast skulle behöva använda den södra lokalgatan. Avfallshanteringen kan dock även ske vid respektive bostad.



Figur 26. Illustration som visar angöringsplatser. Heldragen linje visar väg för avfallsfordon till miljöhus. Streckad linje visar väg för angöring av färdtjänst och leveranser. Miljöhusen ligger norr och söder om bebyggelsen längs Slädvägen, medan en besöksparkering ligger strax nordöst om bevarad trädkulle intill Slädvägen.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Inom detaljplanen finns möjlighet till parkering för rörelsehindrade vid respektive bostad och således säkerställa ett längsta avstånd på 25 meter från entré.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Detaljplanen innebär ett tillskott av marknära bostäder inom cykelavstånd från centrala Uppsala.

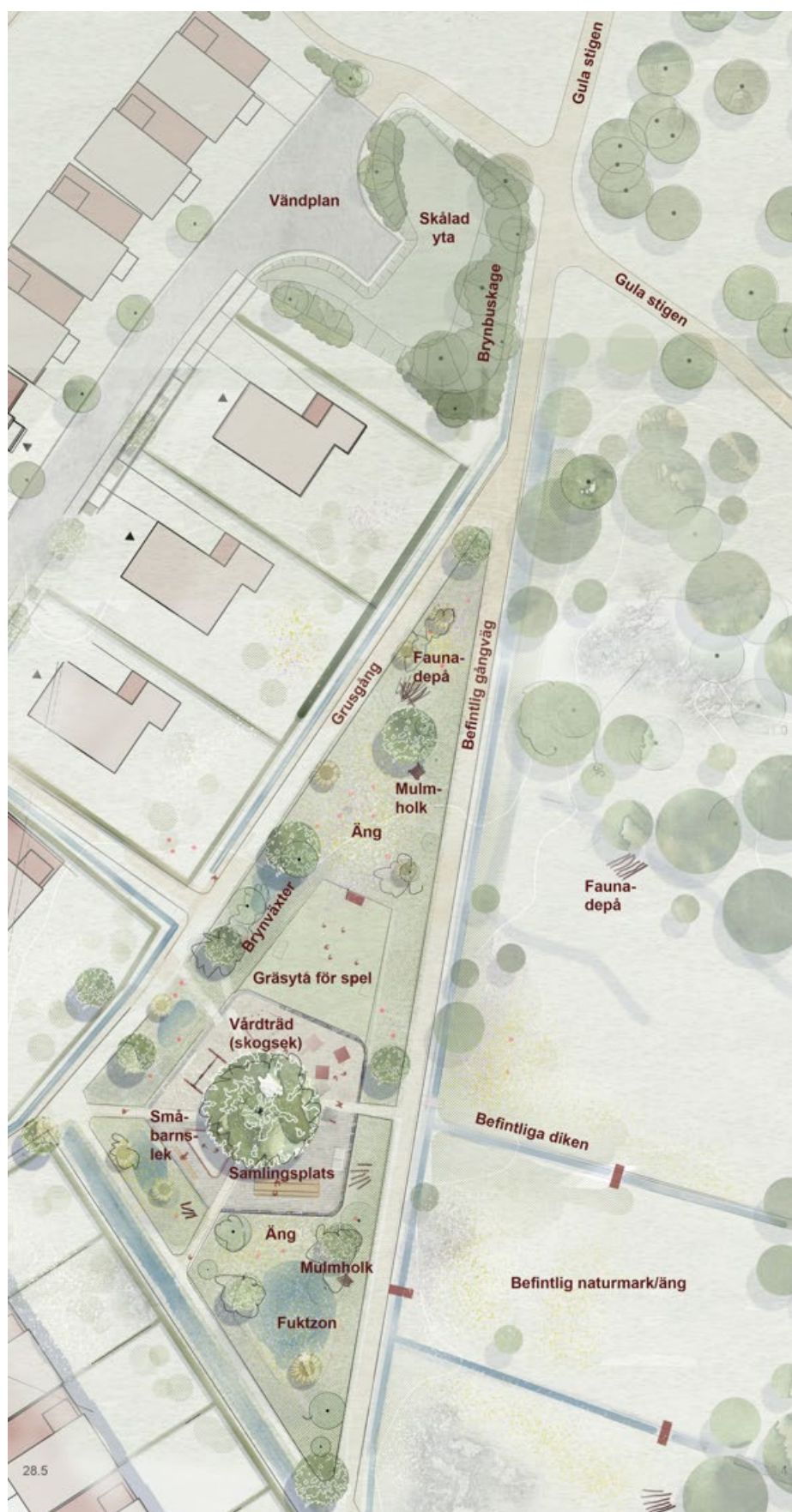
Bebyggelsen som gränsar till planområdet domineras av småhus. I detaljplanearbetet har kommunen bedömt att bevarandet av områdets småhuskaraktär har större vikt än skapandet av bebyggelsevariation, där höghus eller lägenhetskomples ansetts olämpligt. Detaljplanen förväntas därför inte ha någon betydande påverkan på områdets demografi.

Barnperspektivet

Planområdet ligger i nära anslutning till centrum, förskolor och skolor, vilket är fördelaktigt ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv. Närheten till viktiga målpunkter gör det möjligt för människor i alla åldrar att ta sig fram genom till fots eller med cykel.

Planområdet innehåller och gränsar till skogs- och naturområden, vilket gör att barn som bor i området får tillgång till grönområden i direkt anslutning till bostaden. Den mark som planläggs som "natur" kommer fortsatt att kunna nyttjas i lek- och utbildningssyfte för barn i alla åldrar. Närliggande skolor kan fortsatt använda marken i sin undervisning och till utflykter av olika slag.

Detaljplanen möjliggör en lekplats, vilket framför allt ska fungera som en mötesplats för yngre barn. Lekplatsen angränsar till planlagd naturmark och är avskild från områdets lokalgata, vilket skapar en trygg miljö för barn att vistas i. Barn kan enkelt och säkert ta sig mellan bostad och lekplats. Lekplatsen kan utformas på olika sätt men utformas med fördel naturnära för att betona områdets naturnära läge. Ytan för lekplatsen regleras genom bestämmelsen "n₁".



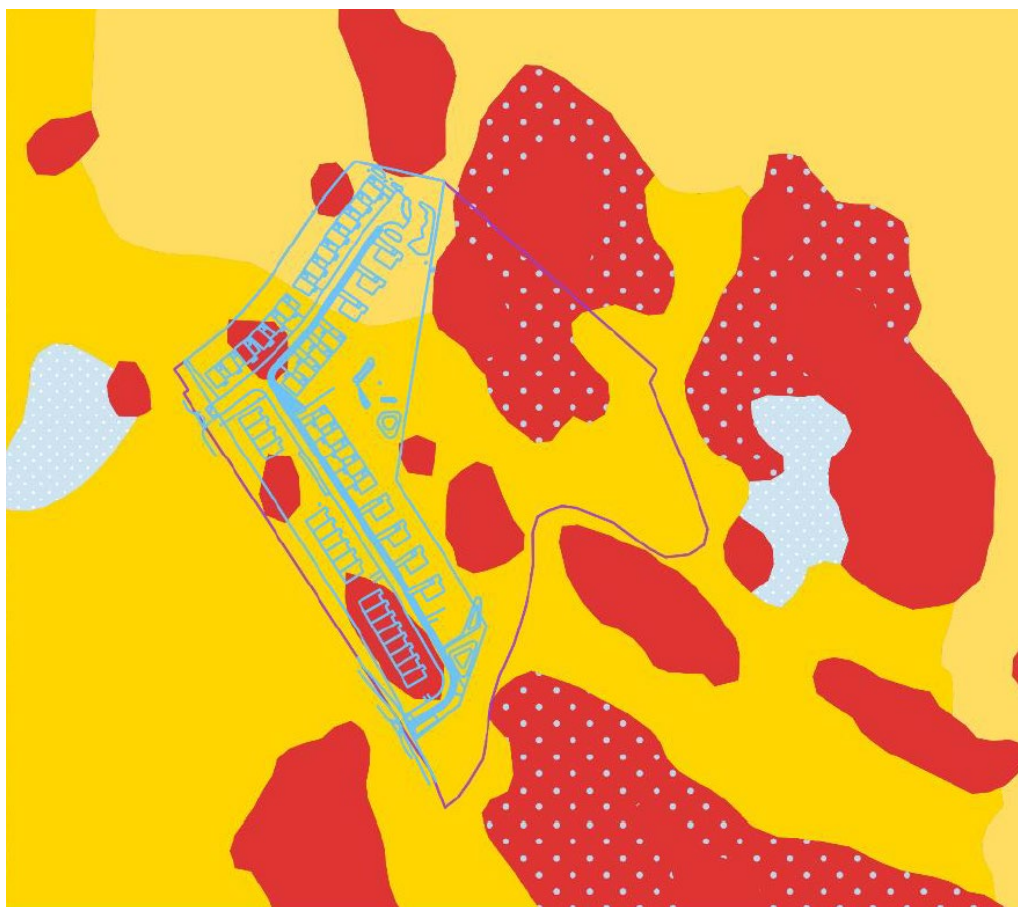
Figur 27. Illustration som visar möjlig utformning av den samlingsplats inom vilken lekplatsen är belägen (White arkitekter, 2024)

Naturliga lekmiljöer finns i de närliggande naturområdena, och i närområdet finns även flera större lekplatser. Barn som bor utanför planområdet kommer att ha fortsatt god tillgång till naturområdena runt omkring.

Mark och geoteknik

Planområdet består av obebyggd naturbetesmark. Enligt SGU:s jordartskarta domineras planområdet av jordarterna glacial lera och postglacial lera. De södra delarna består av glacial lera, medan de norra delarna består av postglacial lera. Utspritt över planområdet finns också urberg som sticker fram som berg i dagen.

Det finns inga kända föroreningar inom, eller i direkt anslutning till, planområdet.



Figur 28. Jordartskarta, SGU. I jordartskartan symboliserar rött område berg i dagen, ljusblått visar morän, mörkare gul visar glacial lera och ljusare gul visar post glacial lera (Ramböll, 2024).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

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

använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta som visar känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg, måttlig, hög och extrem, där platser inom extremt känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

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

Enligt känslighetskartan över Uppsala- och Vattholmaåsarna ligger planområdet inom måttlig såväl som hög känslighetsklass, till skillnad från tidigare då området låg inom låg respektive måttlig känslighetsklass. De delar som enligt känslighetskartan omfattas av hög känslighetsklassning ligger inom områdets planlagda naturmark, och den nya bebyggelsen kommer att ligga inom delar med måttlig känslighet.



Figur 29. Illustrationen visar grundvattnets känslighet i, och i närheten av, planområdet. Rött område visar hög känslighet, gult visar måttlig känslighet och grönt visar låg känslighet. Planområdets avgränsning är markerad med ett lila streck och planerad bebyggelse är markerad i blått (Ramböll, 2024).

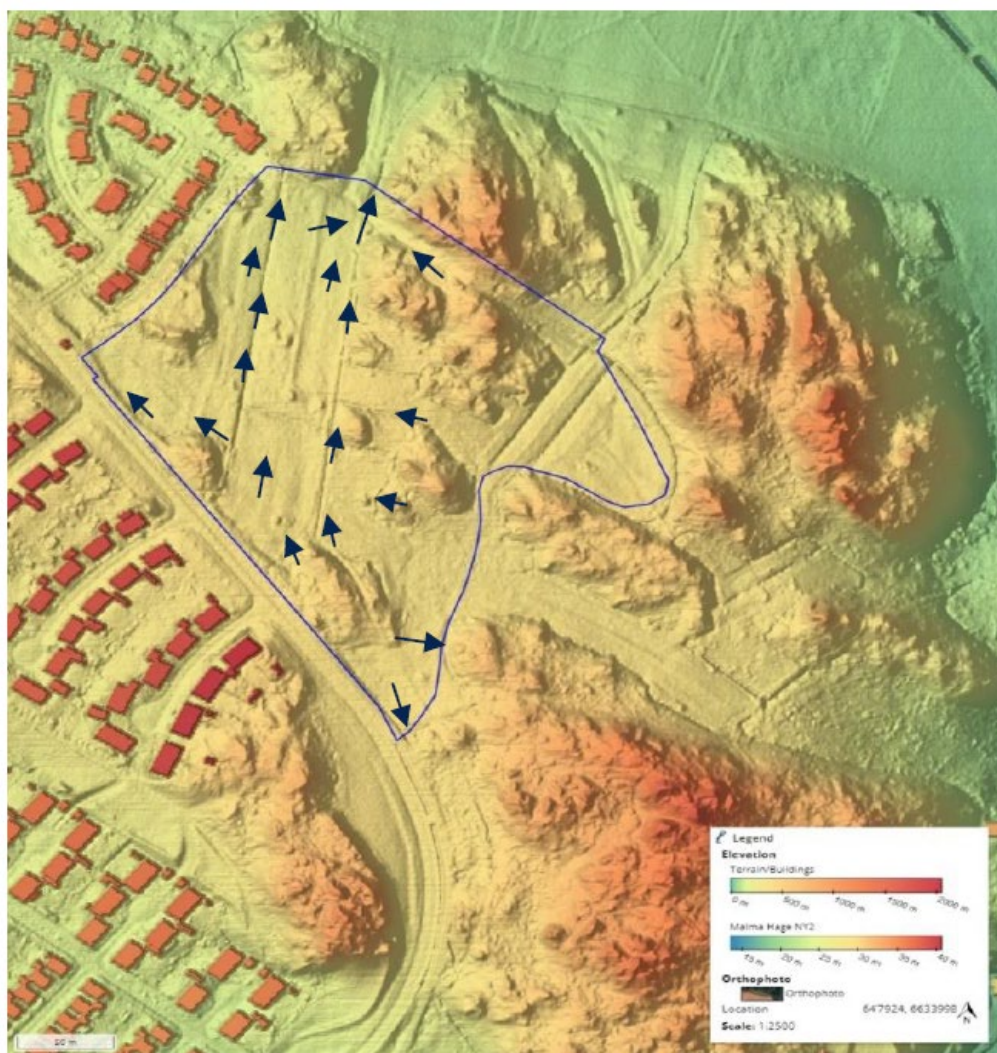
Planområdet ligger inom den yttre zonen för ett vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras 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 de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Planområdet är topografiskt högt belägen i relation till omgivningen, vilket innebär att vatten rinner i flera riktningar. Området lutar till största delen mot norr, men i den sydöstra delen lutar området mot öster. Därmed avvattnas merparten av planområdet norrut, till stor del genom ett befintligt bostadsområde längs Kälkvägen, medan östra delen avvattnas till omgivande naturmark. Vatten från hela planområdet når så småningom Bäcklösadiket.

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 byggnader. Det finns relativt få lågpunkter inom planområdet, som kan leda till ansamling av dagvatten vid ett skyfall.



Figur 30. Illustration som visar befintlig avvattnings av planområdet. Blå linjer och pilar visar befintliga avrinningsvägar (Ramböll, 2024).

Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk från närliggande vattendrag.

Förändringar

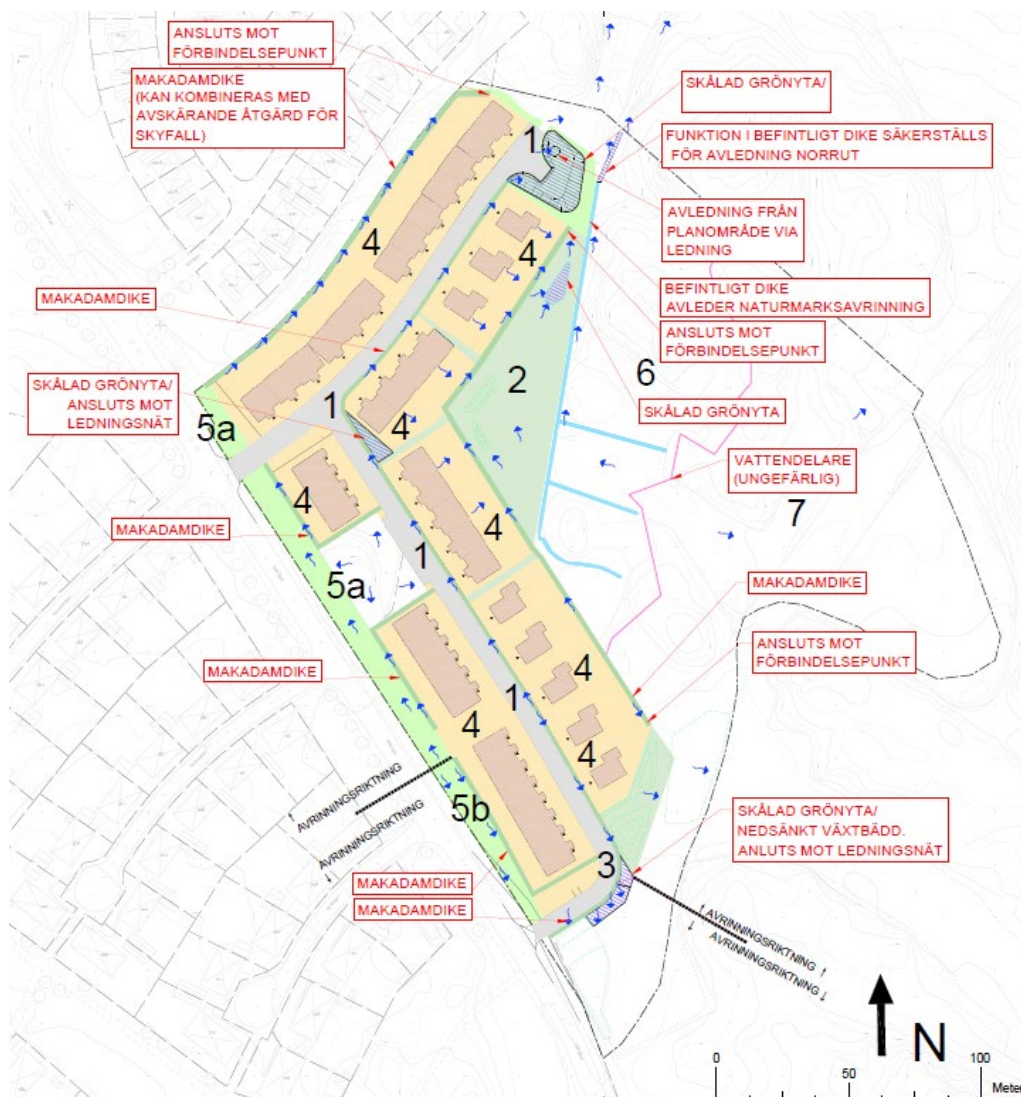
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Dagvatten och skyfall kommer att hanteras utifrån ett system av makadamdiken och skålade grönytor. Syftet med dagvattenlösningen är att skapa fördröjningsvolymmer där detaljplanen inte påverkar flödet negativt för den bebyggelse som ligger nedströms. Ett makadamdike kommer att anläggas längs ena sidan av lokalgatan. Diket för vattnet vidare till olika dagvattenbäddar i form av skålade grönytor eller nedsänkta växtbäddar

vid vändplanen i norr, in- och utfarten i söder, intill trevägskorsningen, samt i den norra kanten av den möjliga lekplatsen. I makadamdikena kan kompletterande brunnar avleda större vattenflöden. I makadamdikena kan man odla gräs som regelbundet klipps. Dagvattenssystemet ska omfattas av kapacitet för hantering av släckvatten.

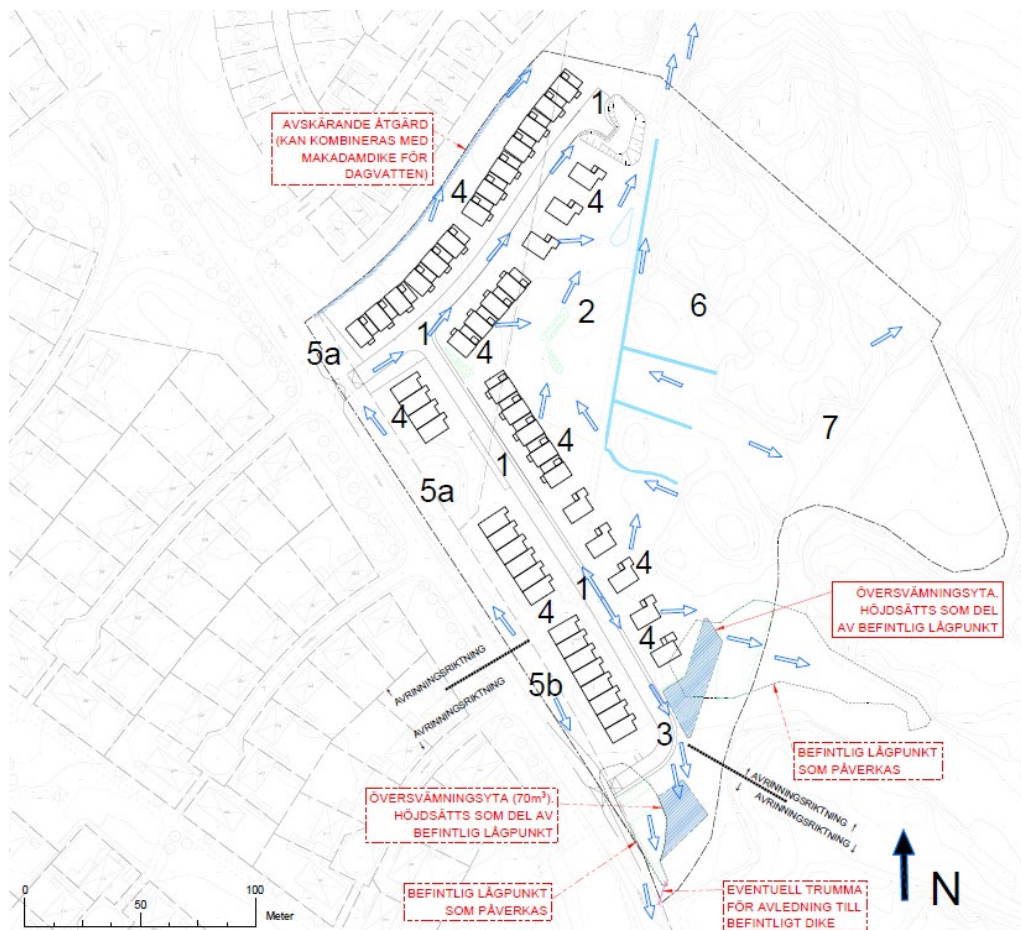
I den norra delen av planområdet avleds vatten via ledning norrut. I den södra delen föreslås en trumma från dagvattenbädden till ett befintligt dike utanför planområdet.

Planområdet avvattning kommer i stora drag fortsatt vara densamma som i dagsläget.



Figur 31. Avvattningsplan för detaljplanen där makadamdiken och nedsänkta växtbäddar är markerade.

Makadamdiket i områdets nordvästra kant kommer att hindra skyfall att nå bostäderna på Källkvägen.



Figur 32. Illustration som visar åtgärder för skyfallshantering som komplement till dagvattenssystemet. Blå pilar visar flödesriktning för ytavrinning och blå ytor visar översvämningsytor. (Ramböll, 2024)

Utöver de dagvatten- och skyfallsåtgärder som ska ske inom planområdet kommer också en dagvattendamm att anläggas norr om planområdet. Den kan användas för ytterligare rening av planområdets dagvatten. Miljökonsekvensnormen för ytvatten kan dock uppnås utan tvåstegrening genom dagvattendammen.

Då planområdets naturmark förblir oförändrad krävs inga skyfalls- eller dagvattenåtgärder där.

Detaljplanen kommer inte att påverka grundvattnet, då området med hög känslighetsklassning kommer att skärmis av från bebyggelsens dagvatten. En riskbedömning av grundvattenpåverkan har tagits fram som pekar på ytterligare två riskreducerande åtgärder som ska utföras vid detaljplanens genomförande för att skydda grundvattnet.

Hälsa och säkerhet

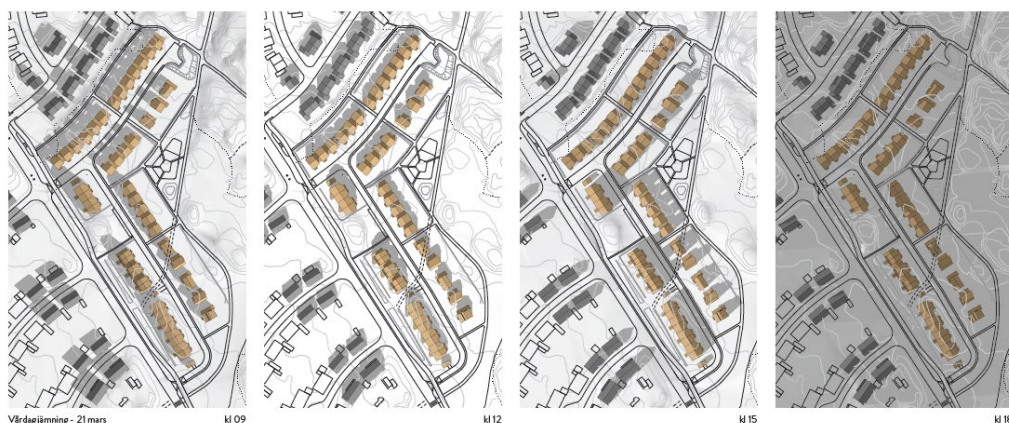
Buller

Planområdets bebyggelse kommer utsättas för buller från trafik längs Slädvägen. Byggnader kommer inte utsättas för mer än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och den maximala ljudnivån kommer inte överstiga 70 dB(A). Området kan därför bebyggas utan hänsyn till trafikbuller.

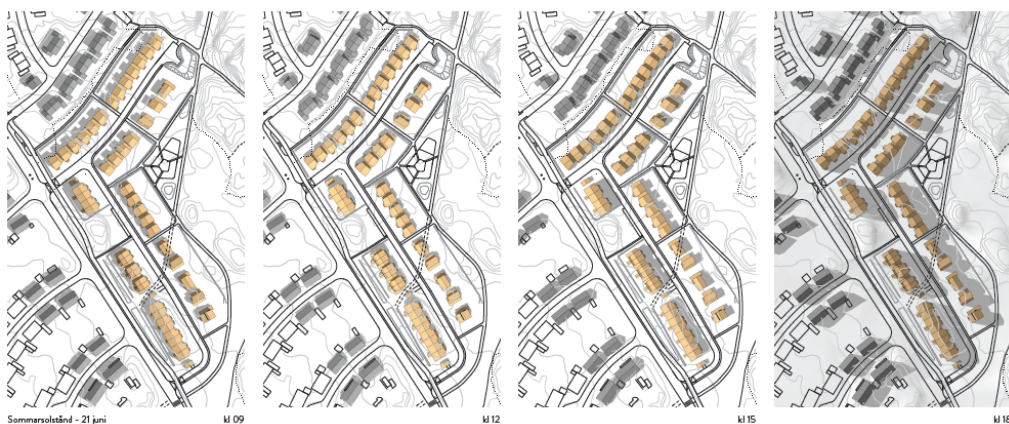
Alla bostäder får tillgång till gård och uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. Inom detaljplanen finns därmed möjlighet att uppföra en tyst uteplats i anslutning till varje bostad.

Dag- och solljus

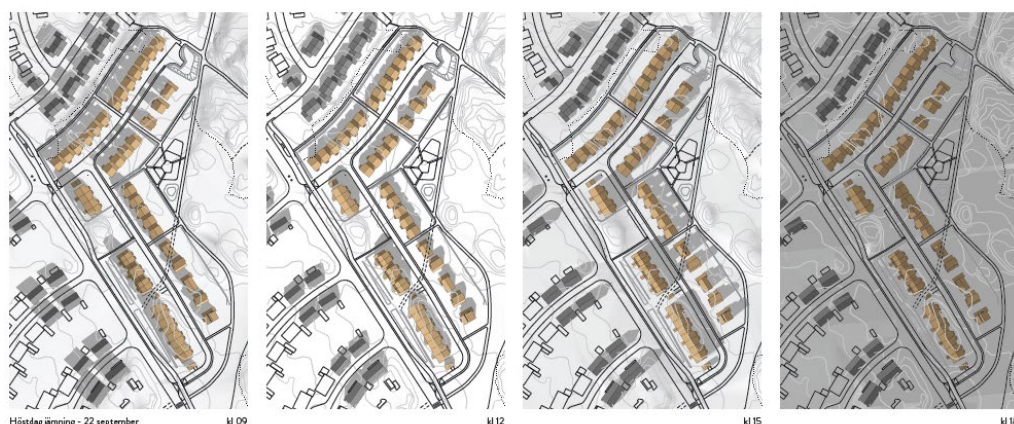
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att visa detaljplanens sol- och skuggförhållanden, samt visa att detaljplanen uppfyller de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler angående dagsljus.



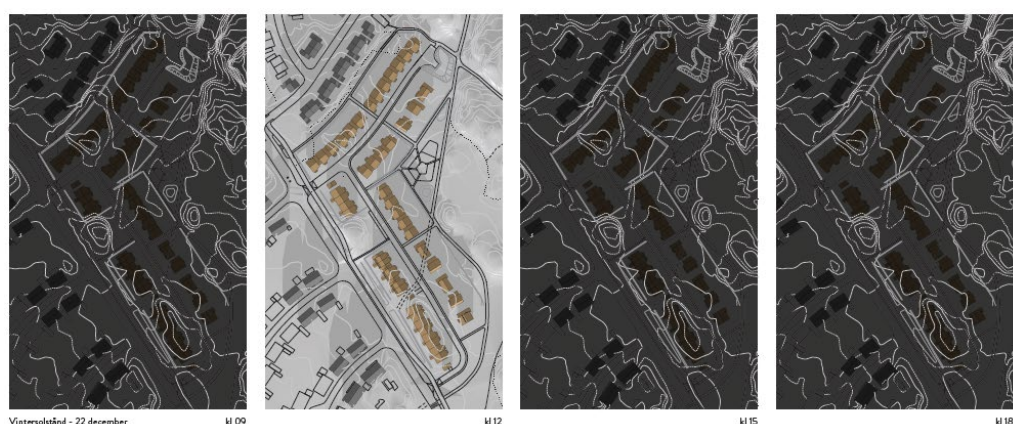
Figur 33. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid vårdagjämning under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 34. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid sommarsolstånd under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 35. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid höstdagjämning under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024)



Figur 36. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid vintersolstånd under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024)

Sol- och skuggstudien visar att samtliga bostäder inom planområdet kommer att få god tillgång till solljus. Beroende på områdets träd kan skugga skapas inom rekreationsområden, på tomter och vid bevarad trädkulle invid Slädvägen. Sol- och skuggförhållandena för de närliggande bostäderna kommer inte att påverkas av den nya bebyggelsen.

Brand

Området är i behov av en brandpost vilken med fördel kan placeras i samband med den planlagda trevägskorsningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt dagvatten.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten. För mer information om dagvattenhantering se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Upphämtning av hushållsavfall kan ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och avfallsfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushålls- och matavfall ska vara högst 50 meter.

Inom planområdet finns möjlighet att bygga två gemensamma miljörum. Avfallsfordonen kan köra in i den nordvästra delen av planområdet och ut i det sydligare läget, vilket innebär att fordonen kan stanna och upphämta avfall vid respektive miljöstation utan backrörelser. Fordonen kan stanna på ett trafiksäkert sätt, minst 10 meter från korsningarna vid Slädvägen. Möjlighet finns även för avfallsfordon att upphämta avfall invid respektive bostad då planområdets vändplan är dimensionerad för sådana fordon.



Figur 37. Illustration som visar föreslagna placeringar av gemensamma miljörum inringade i blått. Röd heldragen linje visar hur avfallsfordon kan angöra miljörummen.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det saknas tillräcklig kapacitet för el i närliggande nätstationer. Därför möjliggör detaljplanen en ny nätstation som kan förse tillkommande bostäder med el. Plankartan säkerställer att ett avstånd på 5 meter kan hållas mellan nätstation och brännbart material, genom planbestämmelsen b₂. Inom detaljplanen är 70 kvadratmeter avsatt för E-området där marken fram till nätstationen har möjlighet att asfalteras och jordkablar kan förläggas i angränsande gata.

Värme

Planområdet kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> En tillräcklig gatusektion möjliggör gator och dagvattenhantering. Gatusektionen omfattar totalt 8 meter och räcker för fordonstrafik, gångbana och makadamdiken.
NATUR	<i>Naturområde</i> Områdena bevaras som natur- och grönområden. Det större naturområdet öster om bostäderna syftar till att skydda naturmarken från ingrepp.
PARK	<i>Park</i> Området öster om Slädvägen ska kunna skötas som park. För övriga områden planlagda som park är avsikten att säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Småhus i form av radhus, kedjehus och friliggande villor tillåts. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage och parkering.
E₁	<i>Transformatorstation</i> En nätstation krävs för att försörja bostäderna inom planområdet med el.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i> För att dagvattenhanteringen ska fungera behöver lokalatorna ha rätt lutning. Bestämmelsen säkerställer även lågpunkter som kan omhänderta dagvatten och skyfallsvatten inom planområdet.

Planbestämmelse**Dagvatten****Beskrivning och motiv**

Marken är avsedd för dagvattenhantering

Anläggningar ska finnas för hantering av dagvatten, i form av exempelvis damm-, infiltrations- eller fördröjningsanläggning.

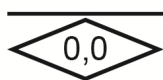
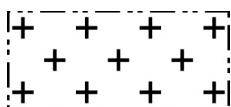
Bete

Betesmark

Djurhållning möjliggörs inom naturområdet öster om bostäderna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse**

+0,0

**Beskrivning och motiv**

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Bestämmelsen säkerställer att det blir lågpunkter inom området som omhändertar dagvatten vid skyfall.

Marken får inte försees med byggnad, plank eller mur

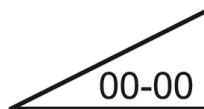
Bestämmelsen har olika syften i olika delar av planområdet. Mot lokalatorna upprättas ett byggnadsfritt område på 4,5 meter för att få en enhetlig och grön förgårdsmark. På husens baksidor får bostäderna en tillräckligt stor tomt. I sydöst upprättas ett skyddsavstånd till Natura 2000-området. Mellan de olika husgrupperna möjliggör bestämmelsen stigar för fotgängare att kunna ta sig runt i området. En yta för en lekplats hålls fri centralt inom planområdet.

Marken får endast försees med komplementbyggnad, murar och plank.

Byggnader för avfallshantering behöver kunna uppföras inom planområdet. Staket får uppföras för att avskärma miljöstationerna från bostäderna.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjden begränsas så att den är anpassad till höjderna på bebyggelsen intill. Det är samma nockhöjd i hela planområdet, bortsett från två kvarter mot Slädvägen där en högre nockhöjd tillåts. Bestämmelsen begränsar våningshöjden till två våningar inom planområdet, med undantaget för tre våningar i två kvarter mot Slädvägen.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Minska takvinkel är angivet värde i grader

Den nya bebyggelsen ska inte upplevas för hög i förhållande till bebyggelsen omkring.

f₁

Endast radhus

Närmast Slädvägen blir bebyggelsen tätare med radhusbebyggelse.

f₂

Endast friliggande villor

Närmast den värdefulla naturmarken i öster och Natura 2000-området blir bebyggelsen glesare och ljusare, med villor.

f₃

Endast friliggande villor eller kedjehus

Bestämmelsen ger en flexibilitet genom att möjliggöra både kedjehus och friliggande villor.

n₁

Parkering får finnas

Ett antal besöksparkeringar möjliggörs i området.

n₂

Marken är avsedd för lek

En lekplats kan anordnas inom bostadsområdet.

b₁

Makadamdiken för avledning av dagvatten får anläggas

Dikena avleder dagvatten från kvartersmarken till allmän plats.

b₂

Byggnadsdel inom 5 meter från transformatorstation ska utföras i obrännbart material

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett avstånd på 5 meter mellan planområdets transformatorstation och brännbart material.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen fjärde kvartalet 2025. Under förutsättningen att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är marknadsläget, då exploatören behöver sälja/byta en del av sin mark inom planområdet till annan exploatör.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kostnad för utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

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

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som följer de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för Exploateringsavtal (d.nr. KSN-2018-1131) ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet avser att bland annat reglera:

- Avtalsområdets avgränsning.
- Faktisk kostnad, vilket bygger på en bedömning av kommunens framtida faktiska kostnader och principer om full kommunal kostnadstäckning.
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet.
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande.
- Administrativ ersättning.
- Villkor för avtalets giltighet.
- Villkor för överlåtelse av avtalet.
- Samordning och tidplan.
- Överenskommelse om fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Ett genomförande av detaljplanen innebär att det kommer att krävas fastighetsregleringar, och att dessa genererar ersättningsfrågor. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av exploatören.

Markägoförhållanden

Valsätra 1:4 och 1:9 ägs av Gustavianska Stiftelsen.

Valsätra 1:23 ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. En gemensamhetsanläggning behöver skapas för att säkerställa driften inom kvartersmark gällande miljöhus, lekplats, ytor mellan hus samt parkering. Denna gemensamhetsanläggning kommer att drivas genom en samfällighet som bekostas av de tillkommande bostadsköparna.

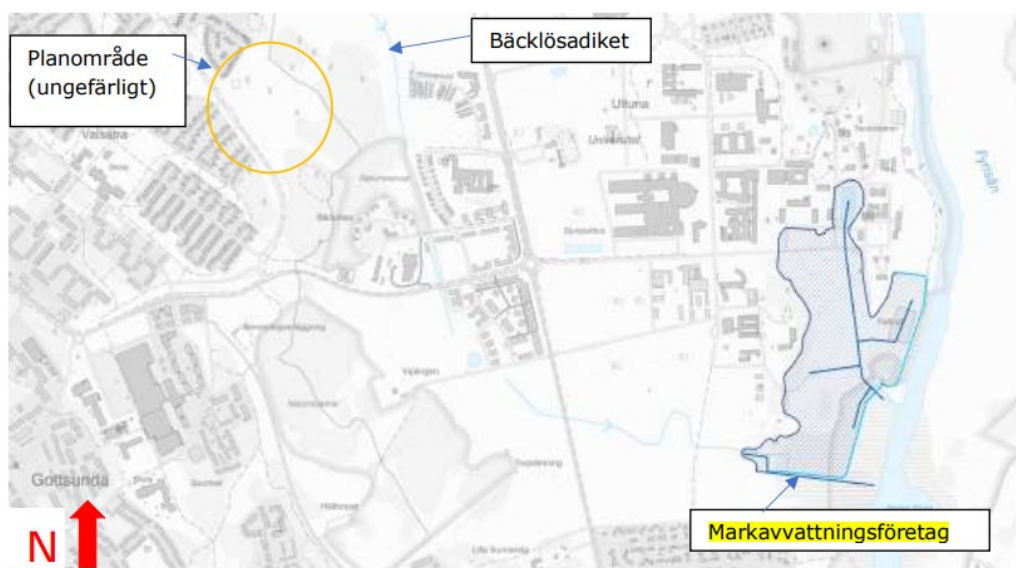
Servitut och rättigheter

Inga servitut påverkas av planens genomförande, utan kan kvarstå i nuvarande utformning, alternativt vid behov uppdateras i enlighet med fastighetskonsekvenserna nedan.

Markavvattningsföretag

Innan Bäcklösadiket mynnar i Fyrisån passerar det genom markavvattningsföretaget Ultuna Inv. Ett markavvattningsföretag är en samfällighet som ofta tillkommit när flera fastigheter var i behov av att anlägga markavvattning.

Påverkan på markavvattningsföretaget bedöms som låg från det specifika planområdet om förslagna fördröjningsåtgärder genomförs (PM Dagvatten, Malma hage, Ramböll).



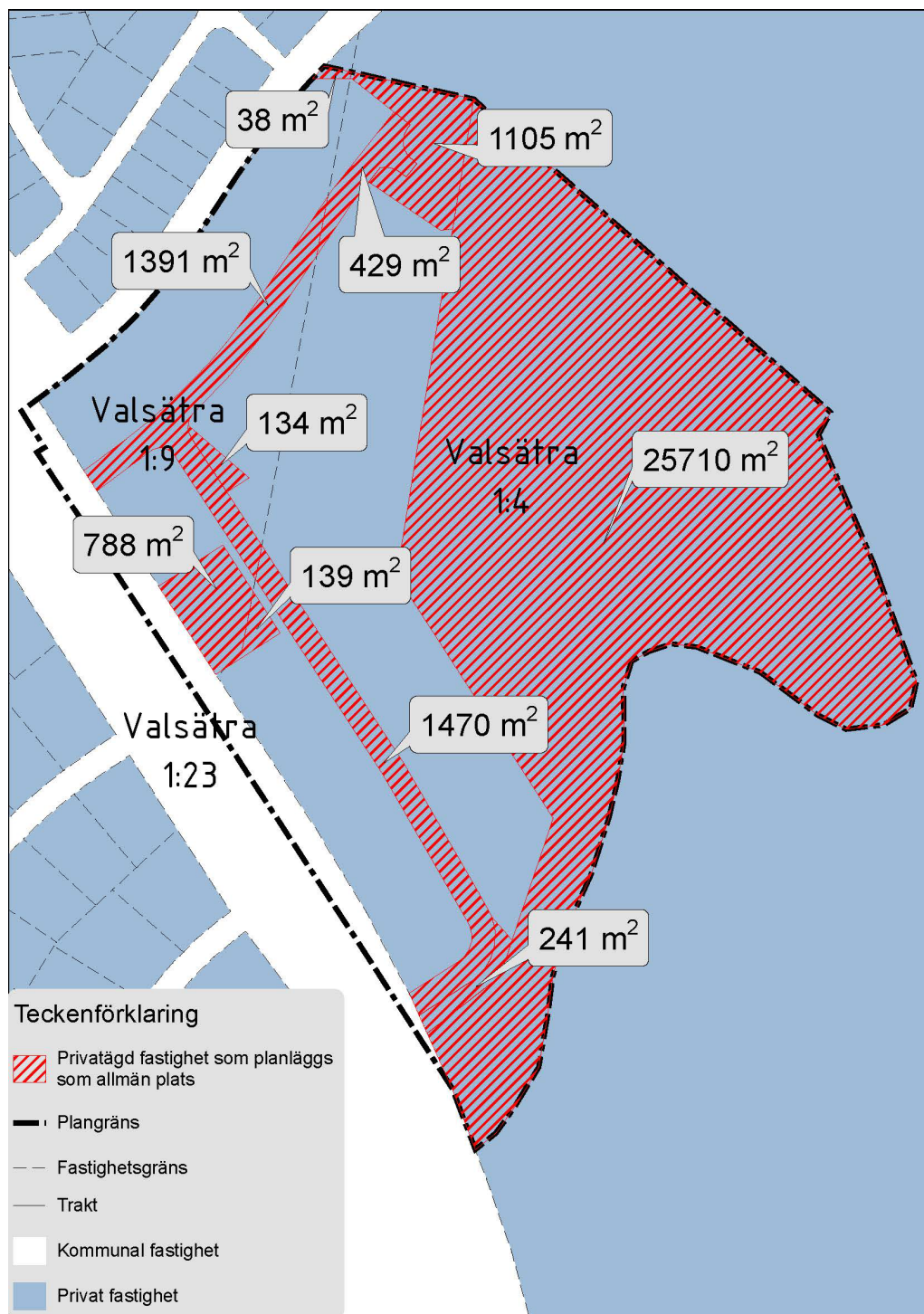
Figur 38. Illustration där markavvattningsföretag utgörs av mörkblå linjer med båtadsområdet (området som avvattnas) visas med skraffering (Ramböll, 2024).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Tabell 1. Tabell över konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Valsätra 1:4	Del av Valsätra 1:4 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats, (gata, natur, park).

		Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:4 planläggs som kvartersmark för bostäder och transformatorstation.
Valsätra 1:9	Del av Valsätra 1:9 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats (gata, natur, park). Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:9 planläggs som kvartersmark för bostäder. En mindre del av Valsätra 1:9 skifte 5 (på norra sidan) lämnas utanför planområdet. Denna del kommer att regleras över till Valsätra 1:4. Möjligheten finns kvar att ta sig till den kvarvarande delen.
Valsätra 1:23	Inga markägoförhållanden förändras gällande Valsätra 1:23.	Del av Valsätra 1:23 planläggs som allmän plats (gata, park, natur)



Figur 39. Fastighetskonsekvenskarta.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt eller nyförläggning av ledningar eller övrig ledningsinfrastruktur regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp bekostas av exploatören enligt gällande taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Mark som planläggs som allmän plats överförs till kommunen. Överföringen av mark från Gustavianska Stiftelsen till kommunen för ändamålet allmän plats inom detaljplanen regleras genom redan upprättat köpeavtal mellan parterna (KSN 2024-02260).

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på frågor som kan kräva utredningar är geoteknisk och markföroreningar.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2023-05-04 inom och i anslutning till planområdet:

- GlobalConnect, fiber
- Skanova, tele
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten, vatten och avlopp
- Open Infra, fiber

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 ledningsägarna under byggtiden.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet. Detta inkluderar även åtgärder som krävs för att säkerställa att intilliggande fastigheter inte påverkas negativt vid extremt skyfall till följd av byggnation. Dagvattenutredningens rekommendationer kring

omhändertagande av dagvatten och skyfall har säkerställts inom plankartan med särskilda bestämmelser kring makadamdiken och dagvattenbäddar (se "Vattenmiljö").

Utöver detaljplanens åtgärder ska en damm norr om planområdet etableras till vilken områdets vatten kan ledas.

Skydd av grundvatten

Detaljplanen ligger inom måttligt och högkänsligt område enligt *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, vilket stämmer överens med den geotekniska undersökning som genomförts. Områden av hög känslighet planläggs som naturmark och på så sätt förväntas inte detaljplanen bidra till ökade föroreningshalter. Detaljplanens dagvattensystem har utformats på ett sätt som hindrar avrinning från områdets bebyggda del att nå ytor av hög känslighet. Detta inkluderar även hantering av släckvatten.

En riskbedömning av grundvattenpåverkan har tagits fram som föreslår ytterligare riskreducerande åtgärder vid detaljplanens genomförande. Rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till områdets känslighet ska upprättas under byggtiden, samt om ledningar krävs inom områden av hög känslighetsklassning ska ledningarna anläggas täta genom användning av kryppmuff och ledningsgravar ska utformas så att inte lågpunkter uppstår.

Dokumentation och kontroll

Vissa miljömässiga skyddsåtgärder ska vidtas under genomförandeskedet:

- Ett skyddsområde på 30 meter ska upprätthållas gentemot Natura 2000-området Bäcklösa. Under byggskedet får skyddsområdet inte användas som uppställningsplats, infart, anläggningsyta eller för åtgärder av liknande karaktär. Av Bilaga 1 Bedömning av påverkan på Natura 2000-området Bäcklösa framgår att anläggning av gatumark och dagvattenbädd kommer anläggas närmare än 30 meter. Anläggning av gatumark och dagvattenbädd inom skyddszonen kan ske om hänsyn tas till Natura 2000 enligt tidigare nämnda åtgärder. Den mark som inte tas i anspråk ska hägnas in med byggstängsel som under byggskedet inte får flyttas eller brytas.
- Skötsel av gräsmarken ska säkerställas genom framtagandet av en skötselplan. Naturmarken ska omfattas av naturvårdsanpassad skötsel, genom bete i första hand och slåtter i andra hand. Om marken blir en del av Gula stigens naturreservat, ska den skötas enligt reservatets skötselplan.
- Gamla träd, hålträd och döda eller döende träd ska bevaras med undantag för en oxel som gränsar mot radhusbebyggelsen längs Kälkvägen. Oxeln måste tas ned då trädet bedömts vara ett riskträd. De kompensationsåtgärder ska genomföras som föreslås i PM: särskilt skyddsvärt träd – Oxel vid Malma ängar. Detta inkluderar; etablering av faunadepåer, skapade av 3–4 meter stamved från oxeln, placerade på lämplig plats inom planområdet i syfte att kompensera förlust av hålträd; uppsättning av 5–10 fågelholkar med olika storlek på ingångshål; uppsättning av mulmholkar i syfte att kompensera för förlust av kraftigt murken ved; samt plantering av ett nytt vårdträd inom planområdet som uppfyller den kravställning som anges i ett separat avtal.
- Utöver ovan nämnda faunadepåer ska ytterligare två faunadepåer tillkomma, skapade av träd från planområdet. Dessa kan placeras i ett mer beskuggat område inom planområdets naturmark, eller i anslutning till Natura 2000-området.

Faunadepåerna kan då framgent nyttjas som förstärkande föryngringsplatser åt bland annat cinnoberbagge.

- Utöver ovan nämnda fågelholkar ska minst ytterligare fem fågelholkar, för stare och vit flugsnappare, sättas upp i lämpliga miljöer.
- Trädavverkning ska undvikas under häckningsperioden för fågel (15 april–15 augusti). Om avverkning sker inom skyddsperioden behöver det föregås av kontroll i fält av aktiva häckningar.
- Öppna gräsytor ska behållas för fåglars och fladdermöss födosökning.
- Skötsel av träd och brynmiljöer ska säkerställas. Nya ”flikiga” brynmiljöer ska skapas, och bärbuskar ska planteras i anslutning till öppen mark. Växtligheten inom lekplatsområdet ska anpassas till omgivande vegetation genom utformning och anläggning av buskage med inhemsk vegetation.
- Öppna blomsterrika gräsytor ska skapas inom planområdet.
- Utforma belysning inom planområdet mot den anslutande naturmarken i norr och öster om den tillkommande bebyggelsen för att inte störa fladdermössen i deras födosöksområden.
- Rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till områdets grundvattenkänslighet ska tas fram under byggtiden. Om ledningar krävs inom hög känslighetsklassning ska ledningarna anläggas täta och ledningsgravar ska utformas så att lågpunkter inte uppstår.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispenser och tillstånd

Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen kommer att krävas genom arkeologisk förundersökning och undersökning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För de fornlämningar som inte kan flyttas ska det göras fortsatta undersökningar och dokumentation inför eventuellt borttagande.

Gullviva är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen, och dispens kommer att behöva sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För att kunna få dispens krävs att ingen annan lämplig lösning finns och att dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus. Arten är livskraftig på nationell nivå och är vanlig på regional och kommunal nivå, därför kommer detaljplanens genomförande inte att försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde. Eftersom arten gullviva återfinns i majoriteten av naturvärdesobjekten hade detaljplanen inte kunnat undvika påverkan på arten. Det hade därför varit svårt att placera bebyggelsen på annat sätt. Detaljplanen har istället anpassats till områdets naturvärdesklassning enligt SIS-standard (SS 199000:2023) i den mån det varit möjligt för att detaljplanen fortfarande ska kunna uppnå sitt syfte. Bebyggelsen inom detaljplanen har koncentrerats mot Slädvägen och bebyggelsen intill Kälkvägen, i syfte att säkerställa ett sammanhängande naturområde. På så sätt fragmenterar detaljplanen inte arters rörelsemönster eller spridningsförmåga. Den föreslagna utformningen omfattar inte heller mark med hög känslighetsklassning för grundvatten, och riskerar på så sätt inte en negativ påverkan på grundvattenförekomsten. Utformningsalternativ för detaljplanen har bearbetats under planprocessen, där miljökonsekvensbeskrivningen redovisar de tidigare utformningsalternativen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken kapitel 6

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 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2021-02-10, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planens genomförande bedöms kunna innebära en betydande miljöpåverkan beroende på hur exploateringen avgränsas mot Natura 2000-området samt hur befintliga naturvärden inom området kommer att bedömas och hur de hanteras.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-10-27 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att ett genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnitten *Naturmiljö*, *Jordbruksmark*, *Vatten* och *Kulturmiljö* under rubriken "Miljöaspekter".

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 13 april 2021. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter: naturmiljö (inklusive biotopskydd), kulturmiljö, vattenmiljö, och jordbruksmark.

Miljöaspekter

Naturmiljö

Inom planområdet förekommer naturmark av högt och högsta naturvärde. Naturmarken kommer delvis att tas i anspråk i samband med bostadsbyggnation, vilket påverkar de arter som är knutna till dessa livsmiljöer negativt, och på sikt kan den biologiska mångfalden påverkas. Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen kan medföra måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön. Dock kommer miljöanpassningsåtgärder att vidtagas som i miljökonsekvensbeskrivningen bedöms minska planens negativa påverkan på naturmiljön (se "Dokumentation och kontroll"). Plankartan har också utformats så att hänsyn tas till naturmiljön och så att spridningssamband för arter inom beteslandskapet bibehålls, då bostadsbebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen säkerställer även att 2,7 hektar naturmark bevaras, som även resulterar i en buffertzon gentemot Natura 2000-området.

Med de föreslagna miljömässiga åtgärderna (se "Dokumentation och kontroll") och en naturvårdsanpassad skötsel av kvarvarande naturmark inom planområdet, bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan på Natura 2000-området Bäcklösa.

I och med detaljplanens skydds- och kompensationsåtgärder (se avsnitt "Dokumentation och kontroll") bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att planförslagets genomförande inte medför konsekvenser för att upprätthålla populationerna för artskyddade fåglar på en tillfredsställande nivå.

Inga biotopskyddade objekt förekommer inom planområdet.

I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms det att detaljplanen medför stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Dock kan dessa konsekvenser till viss del minskas om de föreslagna skyddsåtgärderna vidtas.

Jordbruksmark

Detaljplanen innebär en permanent omställning av delar av marken inom planområdet, från betesmark till bostadsområde. I och med markens förutsättningar, samt att den är belägen mellan befintlig bebyggelse och Natura 2000-området Bäcklösa, anses jordbruksmarken inte vara brukningsvärd. Då planområdet tidigare betats av hästar bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att jordbruksmarkens förutsättningar för framtida livsmedelsproduktion är måttliga. Marken har hållits öppen och är därför möjlig att använda för naturbete i framtiden. Då framtida livsmedelsförsörjning till viss del påverkas negativt bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen medför små negativa konsekvenser avseende jordbruksmark.

Vatten

Vid exploatering och hårdgörande av naturmark ökar avrinningen av dagvatten, vilket kan medföra en ökad föroreningsbelastning på recipienten. En stor del av planområdet planläggs som naturmark, vilket innebär att dagvattenflöden och föroreningsbelastningen från dessa delar inte ökar jämfört med idag. Utan dagvattenåtgärder bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att planen kommer att

medföra negativ påverkan på recipienten. Detaljplanens dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att medföra god reningseffekt. Flöden till recipienten kommer inte att öka då de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer att medföra att dagvattnet fördröjs och därmed likställs med dagens flöden från planområdet. Det medför att förutsättningarna kvarstår för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att risken för att påverka grundvattnet minskar från måttlig till liten, om man tillämpar de föreslagna skyddsåtgärderna inom dagvattenssystemet såväl under anläggnings- som driftskedet. Åtgärderna förhindrar att områdena med hög känslighet för grundvattnet infiltreras med vatten som avrinner från områdets västra del.

I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms det att detaljplanen inte försämrar skyfallssituationen.

Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen medför inga till små negativa konsekvenser avseende vattenmiljö.

Kulturmiljö

Inom planområdet har enstaka kulturhistoriska lämningar påträffats. En fornlämning (boplatsoområde) och två övriga boplatslämningar kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Då fornlämningarna är belägna där detaljplanen anger bostadsbebyggelse kommer lämningarna att påverkas av detaljplanen. Övriga kulturmiljölämningar inom planområdet bedöms inte påverkas då de är belägna inom naturmark i detaljplanen. Några betydelsebärande lämningar bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att kulturhistoriska strukturer och samband inte går att utläsa av landskapen. Genom att planen anger stora delar av marken som natur och att bete möjliggörs även i fortsättningen innebär det en kontinuitet i användningen av landskapet och att människans historiska bruk kan läsas i framtiden.

Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen medför små negativa konsekvenser avseende kulturmiljö.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett tryggt och småskaligt boende i en naturnära miljö med nära tillgång till service och centrum. Genom tillskottet av nya bostäder kommer ett större antal människor att vistas i området, vilket bidrar till ökad social aktivitet och ökad trygghet. En ökad närvaro i området kan ge en ökad känsla av säkerhet genom att fler människor vistas i det offentliga rummet, samt att de nya bostäderna skapar ytterligare ögon på vägen, vilket även det kan upplevas som tryggt.

För vissa kan den omgivande skogen upplevas som otrygg nattetid. Planområdets gatubelysning kan komplettera den befintliga belysningen i området och därmed bidra till en ökad känsla av trygghet även under de mörka timmarna.

Tillgänglighet

Planområdet kommer att ha god tillgång till befintliga gång- och cykelvägar längs Slädvägen, samt till kollektivtrafik i form av en busshållplats precis utanför plangränsen i sydväst. God tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ger goda förutsättningar att ta sig till och från området. Inom planområdet sträcker sig även en ny lokalgata som gör det enkelt för fotgängare, cyklister och annan trafikanter att ta sig till planlagda bostäder. Detaljplanen säkerställer även släpp mellan områdets byggnadskroppar vilket ger möjlighet till skapandet av naturliga stigar och på så sätt ökar tillgänglighet och framkomlighet genom hela området.

I och med att områdets gata planläggs som allmän plats kommer människor som bor utanför planområdet att kunna använda gatan för att ta sig till närliggande grönområden och planlagd naturmark. Människor som bor utanför planområdet kommer fortsatt att kunna ta sig till naturmarken, Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen, både genom och runt det planlagda bostadsområdet.

Vidare möjliggör detaljplanen parkering vid varje bostad, vilket ger god tillgänglighet för alla oavsett rörelseförmåga eller ålder.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen möjliggör kopplingar till befintliga gång- och cykelvägar, samt skapar möjlighet till en ny lekplats för områdets barn att leka på. Bostadsområdet gränsar även till den naturmark som planläggs, vilket ger barn möjlighet till spontan lek i en obebyggd miljö. Utöver detta har området även korta avstånd till skola/förskola.

Folkhälsa

Närhet till natur- och grönområden har en bevisad positiv effekt på människors fysiska och mentala hälsa. I och med att en del av planområdet bebyggs med bostäder minskar en del av det grönområde som finns i området idag, vilket kan ha en negativ effekt för de boende runt om planområdet. Detaljplanen säkerställer dock att ett stort grönområde öster om dessa bostäder förblir naturmark.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Miljöbalken kapitel 3 och 4

Detaljplanen bedöms vara av väsentligt samhällsintresse i och med planerad bostadsbebyggelse och planens koppling till fyrspårsavtalet. Planområdets betesmark har bedömts inte vara brukningsvärd. Bedömningen är att betesmarken kan tas i anspråk för byggnation av bostäder och att planen är tillåtlig enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Detaljplanen gränsar till ett område av riksintresse enligt 4 kapitlet 8 § miljöbalken (1998:808), Natura 2000-området Bäcklösa. Området är skyddat enligt EU:s art- och habitatdirektiv med prioriterade bevarandevärden som naturtyperna taiga och trädklädd betesmark samt arterna cinnoberbagge och grön sköldmossa. Marken inom 30 meter från Natura 2000-området planläggs som naturmark. Planområdets gata och en dagvattenbädd kommer inskränka Natura 2000-områdets buffertzonen på 30 meter. En riskbedömning för Natura 2000-området har genomförts där det bedömts att de åtgärder som planeras inom 30 meter från området inte påverkar riksintresset (se *Bilaga 1 Bedömning av påverkan på Natura 2000-området Bäcklösa*).

Detaljplanens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på Natura 2000-området och inte heller någon indirekt påverkan på cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

Miljöbalken kapitel 5

Om detaljplanens upplägg för dagvattenhantering följs kommer flöden till recipienten inte att öka, då dagvattenåtgärderna medför att dagvattnet fördröjs och därmed likställs med dagens flöden. Dagvattenhantering med reningsåtgärder och lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att medföra god reningseffekt. Vid anläggandet av en damm norr om planområdet bedöms detaljplanen medföra positiv påverkan på MKN i recipienten.

Miljöbalken kapitel 7

Detaljplanen berör vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna, yttre zon. Lera förekommer i stor utsträckning inom planområdet, och det kan därmed översiktligt antas att ingen betydande mängd dagvatten når grundvattnet via infiltration.

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att risken för att påverka grundvattnet minskar från måttlig till liten, om man tillämpar de föreslagna skyddsåtgärderna inom dagvattenssystemet såväl under anläggnings- som driftskedet. Åtgärderna förhindrar att områdena med hög känslighet för grundvattnet infiltreras med vatten som avrinner från områdets västra del.

Miljöbalken kapitel 8

Inom planområdet förekommer ett trettiotal arter som är skyddade av 8 kapitlet miljöbalken och artskyddsförordningen (2007:845), framför allt fladdermöss och fåglar. Fladdermössens födosökmiljöer och livsmiljöer finns öster om exploateringsområdet. Planen ger obetydliga konsekvenser för fladdermöss och bedöms inte komma i konflikt med artskyddsförordningen. Vad gäller fåglar bedöms planen bidra med en liten negativ konsekvens eftersom planen kan påverka några fågelarters möjlighet till häckning och födosök. För att inte förbuden i artskyddsförordningen ska utlösas vad gäller fåglar så behöver vissa åtgärder och försiktighetsmått genomföras (se avsnitt "Dokumentation och kontroll")

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Besqab och Uppsala Akademiförvaltning

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter AB, Öhman arkitekter, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, Ekologigruppen AB, Ramböll, Arkeologikonsult, GeoStatik ErikssonWallin AB och Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör
Fredrik Stangendahl, projektledare mark- och exploatering
Anna Jakobsson, miljösamordnare
Tord Larsson, projektledare anläggning
Malin Sundqvist, bygglovshandläggare
Carl Näslund, trafikplanerare
Shirin Khalil, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2023-08-31 |
| • granskning | 2024-06-13 |
| • Godkännande | 2025-08-28 |

Antagen av kommunfullmäktige:	2025-11-03/04
-------------------------------	---------------