

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2023-000870

Handläggare:  
Klara Mörk 018-7261084

# Planbeskrivning Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2:1

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 4 april och 20 april 2023

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala  
Besöksadress: Stadshusgatan 2  
Telefon: 018-727 00 00  
E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Ändringar efter granskning .....	4
Läsanvisningar .....	5
Handlingar.....	6
Granskningshandlingar .....	6
Tidigare ställningstagande .....	8
Översiktsplan.....	8
Fördjupad översiktsplan .....	8
Detaljplaner .....	9
Andra kommunala beslut.....	10
Markanvisning .....	10
Planens innehåll .....	10
Planens syfte.....	10
Planens huvuddrag.....	11
Planområdet.....	11
Stadsbyggnadsvision.....	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	13
Kulturmiljö .....	18
Park och natur .....	18
Vattenområden .....	21
Trafik och tillgänglighet.....	21
Sociala frågor.....	26
Mark och geoteknik.....	27
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	28
Hälsa och säkerhet.....	30
Teknisk försörjning .....	32
Planbestämmelser .....	33
Användning av mark och vatten.....	33
Planens genomförande .....	40
Organisatoriska åtgärder .....	40
Ekonomiska åtgärder .....	44
Planens konsekvenser .....	45
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	45
Behovsbedömning.....	45

Landskapsbild .....	46
Kulturmiljö .....	46
Naturmiljö .....	46
Rekreation och friluftsliv .....	47
Mark och vatten .....	47
Resurshushållning .....	47
Hälsa och säkerhet .....	47
Sociala aspekter .....	48
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	49
Översiktsplanen .....	49
Miljöbalken .....	49
Medverkande .....	50

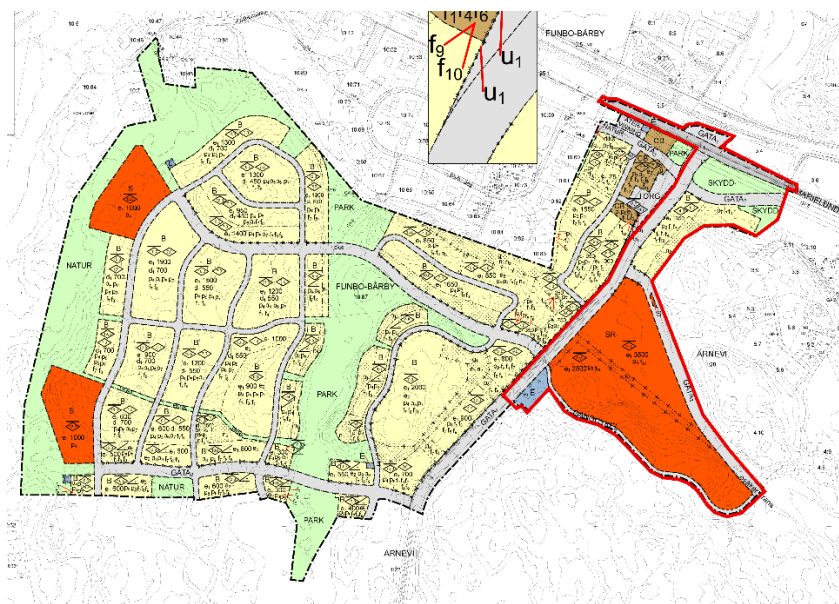
# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen ingår som del av den andra etappen av utvecklingsområdet Södra Gunsta, som ska utvecklas till en hållbar ny tätort med cirka 1 500 bostäder i anslutning till det äldre samhället Gunsta. Södra Gunsta planeras med målet att alla funktioner som behövs för ett enkelt vardagsliv ska finnas nära och kunna nås till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Planen innehåller en grundskola i tre våningar med plats för drygt 600 elever, inklusive en fullstor idrottshall, och ett bostadsområde för cirka 60 lägenheter i fyra våningar. Planen innehåller även en huvudgata med plats för kollektivtrafik, som ska ansluta området till väg 282, samt en översvämningssyta för dagvattenhantering och ett e-område för tekniska anläggningar. Genomgående för planområdet är att naturen och den befintliga topografin ska vara karaktärsskapande för hur bebyggelse placeras och utformas.

## Ändringar efter granskning

Förslaget till detaljplan har delats upp i två detaljplaner efter granskning, där denna del endast innefattar delar av huvudgatan och området öster om huvudgatan, samt järnvägen och vägan slutningen i norr.



Figur 1 Planområdet som det såg ut i granskningen. Röd linje markerar det område som denna detaljplan innefattar.

Följande ändringar görs i planen inför ny granskning:

- Detaljplan för Södra Gunsta etapp 2 delas i två detaljplaner, Södra Gunsta etapp 2.1 (PBN 2023-000870) och Södra Gunsta etapp 2.2 (PBN 2016-003135). Planområdet för denna detaljplan, etapp 2.1, avgränsas till huvudgatan utom gång och cykelbanan på västra sidan, och området öster om huvudgatan.
- U-område inom skolområdet förflyttas till cykelbanan söder om skolan.

- De två byggrätterna för idrottshall respektive skolbyggnad, som tidigare avgränsats av u-område, slås ihop till en och samma.
- Nockhöjd över mark ersätts med samma nockhöjd över nollplanet för skolans fastighet
- Bestämmelse om markens höjd läggs till på gatan
- Bestämmelse om komplementbyggnad förtydligas för att också tillåta parkering
- Bestämmelsen f2 förtydligas genom en ändrad formulering till att balkonger får kraga ut högst 0,8 meter från fasad mot allmän plats istället för över allmän plats
- Föreningsberäkning Södra Gunsta läggs till planhandlingarna.
- PM Skyfallsmodellering Gunsta etapp 2.1 läggs till planhandlingarna.

I övrigt har handlingarna justerats redaktionellt.

Då förändringarna är väsentliga ska det reviderade förslaget till detaljplan genomgå ny granskning innan antagande.

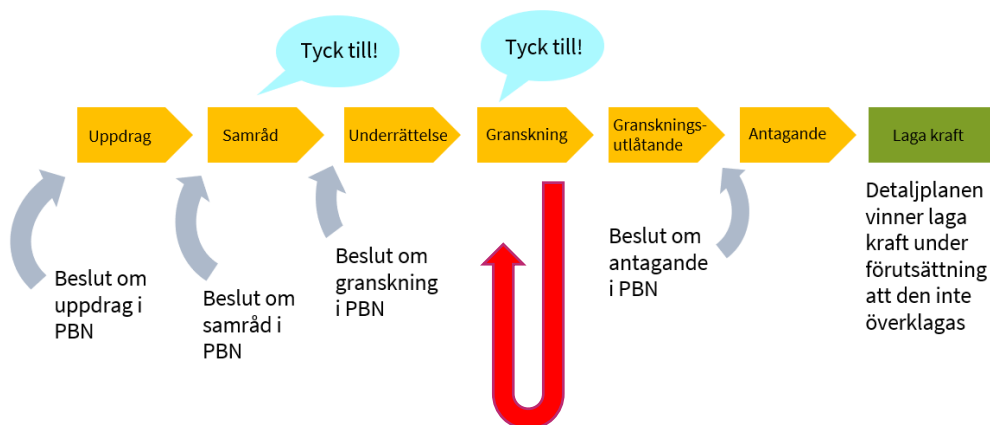
## Läsanvisningar

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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-10-27.

Standardförfarande:



Då detaljplanen delats efter granskning görs en ny granskning med den nya avgränsningen för planområdet.

# Handlingar

## Granskningshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version\*
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande fullständig version\*

## Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

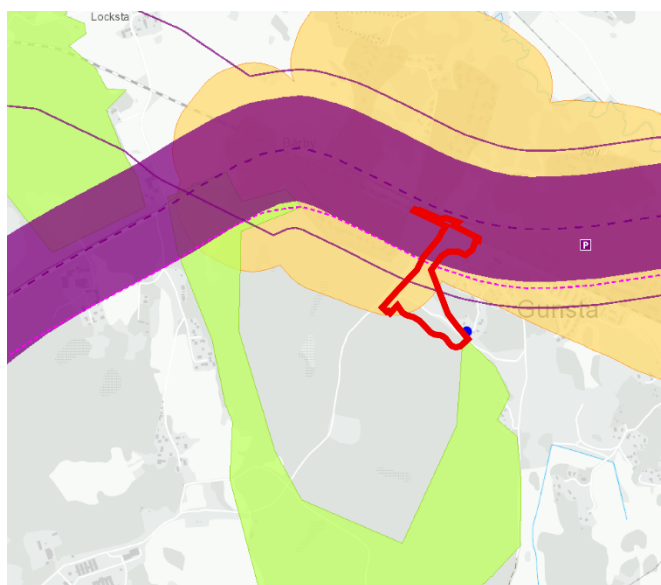
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning, Geosigma 2020-11-20 rev. 2021-04-30
- Utredning av Bärby ängs dagvattensituation, Geosigma, 2020-02-05
- Trafikutredning, WSP, 2020-04-17
- Bullerutredning, Sweco 2019-07-04, rev 2022-02-02
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget 2018-11-27
- Inventering av träd i Södra Gunsta, Naturföretaget 2019-08-07
- Fågelinventering, Naturföretaget 2019-06-28
- Arkeologisk utredning steg 2 i delar av Funboområdet, Arkeologikonsult 2017-01-25
- Hägnader och härdar i Gunsta – arkeologisk utredning (2017:116), Arkeologerna (Statens historiska museer) 2017-10-10
- Markteknisk undersökningsrapport, 2015-01-23
- Föroreningsberäkningar Södra Gunsta 2022-12-08
- PM Skyfallsmodellering Gunsta etapp 2.1 2022-01-26

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommunens kontaktcenter på Stadshusgatan 2, samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Gunsta ut som en prioriterad tätort. Det innebär bland annat att orten ska innehålla basservice för tätorten och omgivande landsbygd med en koncentration av bebyggelse, service, samt bostäder i kollektivtrafikhärlägen. Översiktsplanen stödjer även en befolkningsutveckling i dessa orter, och för Gunsta anges en utvecklingspotential på cirka 1 500 bostäder. Utformningen av denna detaljplan följer ambitionerna i översiktsplanen. Planområdet berörs av väg- och järnvägsreservat för väg 282 och Lennabanan, ett cykelstråk och den kommunala kulturmiljön Funbo.

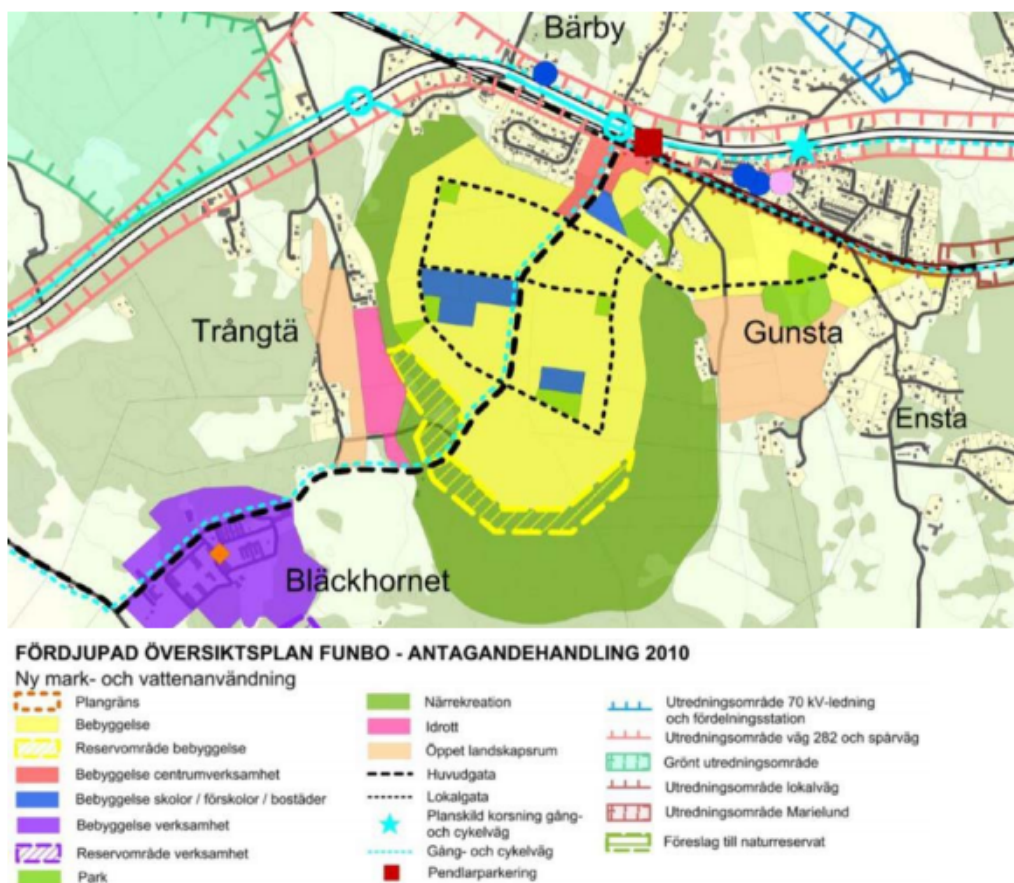


Figur 2 Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta och planområdet markerat med en röd linje.

## Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom det område för tätortsutveckling som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Funbo (2011). Översiktsplanen innehåller en markanvändningskarta som redovisar att huvuddelen av exploateringsområdet och detaljplaneområdet ska utgöras av bostäder, omgiven av naturmark. För det aktuella planområdet anger markanvändningskartan en huvudgata, delar av ett område för centrumverksamheter och ett område för skola, se bild nedan. I den fördjupade översiktsplanen anges det att bostäder inte bör lokaliseras närmare Lennabanans museijärnväg än 50 meter.





Figur 3 Utdrag ur den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

## Detaljplaner

Förutom två mindre delar av järnvägen är planområdet inte planlagt sedan tidigare,. Strax väster om planområdet finns ett planlagt område för bostäder i Bärby äng (0380-P2003/46) som överlappas av denna plan vid järnvägsövergången. I nordöst ansluter planområdet till detaljplanen för etapp 1 av utbyggnaden i Södra Gunsta (0380-P2016/9) samt byggnadsplan för Gunsta samhälle (03-76:203) och överlappar även där en liten sträcka av järnvägen. På södra och västra sidan om planområdet pågår planläggning för centrumverksamhet, cirka 410 bostäder och två förskolor i etapp 2.2



Figur 4 Utdrag ur kommunens webbkarta med planområdet markerat med röd färg och omgivande planlagda områden med aktnummer. Nedtonade områden är områden under planläggning.

## Andra kommunala beslut

Kommunen har ingått avtal med Trafikverket om att delfinansiera en vägplan för att bygga en ny trafikplats på väg 282, som ska utgöra entrén till planområdet och Södra Gunsta. Vägplanen för den nya trafikplatsen har tagits fram och fastställts av Trafikverket. Planområdet ligger dikt an gränsen för vägplanen.

## Markanvisning

Kommunstyrelsens exploateringsutskott har ingått markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB för att bygga en grundskola för drygt 600 elever, och med Lyckos AB för att bygga tre flerbostadshus med ca 60 lägenheter.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Planområdet är en del av en större utbyggnad i Södra Gunsta vars karaktär och utformning ska vara inspirerade av principer i småstaden. Det innebär bland annat att byggnaderna inte är högre än fyra våningar, och placeras utmed gatorna. Planområdet utgör en del av entrén till Södra Gunsta från väg 282 och ska i den fördjupade översiktsplanen också ansluta till ett stadsdelscentrum där service och kollektivtrafik är samlad

Syftet med detaljplanen är att utveckla Södra Gunsta med en grundskola, idrottshall och bostäder, samt infrastruktur och tekniska anläggningar kopplat till utbyggnaden. Bebyggelsen ska placeras i landskapet med god hänsyn till nuvarande terräng.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen ingår som del av den andra etappen av utvecklingsområdet Södra Gunsta, som ska utvecklas till en hållbar ny tätort med cirka 1 500 bostäder i anslutning till det äldre samhället Gunsta. Södra Gunsta planeras med målet att alla funktioner som behövs för ett enkelt vardagsliv ska finnas nära och kunna nås till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Planen innehåller en grundskola med plats för drygt 600 elever, inklusive en fullstor idrottshall, och ett bostadsområde för cirka 60 lägenheter. Flerbostadshusen kan som mest byggas i fyra våningar. Planen innehåller även en huvudgata med plats för kollektivtrafik, som ska ansluta området till väg 282, samt en översvämningssyta för dagvattenhantering och ett e-område för tekniska anläggningar. Genomgående för planområdet är att naturen och den befintliga topografin ska vara karaktärsskapande för hur bebyggelse placeras och utformas.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger cirka en mil öster om Uppsala på den södra sidan av väg 282, mellan bostadsområdet Bärby äng och det gamla samhället Gunsta. I planområdets norra del ligger Lennabanan, en äldre museijärnväg som trafikeras årligen under perioden maj till september. Planområdet omfattar cirka 5,9 hektar och ägs i huvudsak av Uppsala kommun genom fastigheterna Ärnevi 1:28, Marielund 25:1 samt Funbo-Bärby 10:5. En del av den privatägda fastigheten Ärnevi 3:4 ingår också i planområdet.



Figur 5 Översiktsskarta som visar planområdets läge, markerat med en röd punkt, i förhållande till Uppsala.

### Allmän områdesbeskrivning

Det finns idag cirka 500 bostäder i Funbobygden, som Gunsta och planområdet tillhör. Gunsta består huvudsakligen av villabebyggelse från den senare hälften av 1900-talet. Bebyggelsen ligger i en kil mellan museijärnvägen Lennabanan och länsväg 282 väster

om planområdet. Längs väg 282 finns en restaurang och närservicebutik. Väster om planområdet ligger villaområdet Bärby äng som byggdes under tidigt 2000-tal och som består av runt 30 villor. Ytterligare småhusbebyggelse med varierande ålder och karaktär finns i närområdet, bland annat bostadsområdet Broby Hage på den norra sidan av väg 282.



Figur 6 Foto från väg 282 som visar planområdets norra del samt del av bostadsområdet Bärby äng.

Planområdet är idag oexploaterat och utgörs av skogs- och åkermark. Skogsmarken är kuperad med stora höjdskillnader och karaktäriseras av de moränblock och stenpartier som finns i området. Åkermarken inom området är förhållandevis flack och ligger något lägre i landskapet. Området genomkorsas av en skogsbilväg.



Figur 7 Foto av naturmarken i gränsen till planområdet, söder om den planerade skolan och idrottshallen.

## Stadsbyggnadsvision

Visionen för Södra Gunsta anger att området ska vara en tätare och modern småstad i vissa delar, och ha en lägre skala och täthet i andra delar. Området ska till sin helhet präglas av en naturkaraktär och god terränganpassning för all ny bebyggelse. Södra Gunsta ska vara en hemtrevlig småstad med karaktären av trädgårdsstad, där det är promenadavstånd till affären, skolan och andra mötesplatser. Den levande landsbygden och variationsrika naturen är alltid nära och det finns möjlighet till en rik fritid på idrottsplanen, i lekparken eller i naturen. Det finns många fina utflyktsmål vid sjöarna i närheten och det är enkelt att ha ett aktivt friluftsliv året runt. Att gå, cykla eller åka kollektivtrafik är självklara val och Uppsala stad är endast tjugo minuter bort med buss. Området utvecklas i samklang med naturen med en blandning av bostadstyper, som gör det möjligt för olika generationer att leva och mötas i en lantlig miljö nära staden.

Utvecklingen av projektet Södra Gunsta ska följa ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för Funbo och Gunsta och därmed möjliggöra nya initiativ inom hållbarhet. Till exempel ska energilösningar som är baserade på lokala förutsättningar och möjligheter premieras. Det hållbara resandet är viktigt och exempel på det är en snabb och kvalitativ kollektivtrafik, bilpooler och ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Den sociala aspekten är viktig och därför bör olika servicefunktioner etableras tidigt i området.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Övergripande stadsbyggnadsstruktur

Planområdet är en mindre del av en större utbyggnad med torg och centrumfunktioner som planeras strax intill planområdet och ett större utbud av bostäder.



Figur 8 Illustration över planområdet, befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse väster om huvudgatan markerad med mörkare ton.

Inom planområdet planeras en skola med idrottshall och flerbostadshus intill en ny huvudgata som ansluter till väg 282. Byggnaderna ska placeras med största möjliga anpassning till nuvarande marknivåer. I den norra delen av planområdet tillåts flerbostadshus i fyra våningar. Bebyggelsen ska placeras nära huvudgatan med syftet att skapa tydliga och överblickbara gaturum och allmänna platser där människor vill vistas. Entréer ska placeras mot huvudgatan, vilket också ger möjlighet till en större interaktion mellan människor, samt tryggare gång- och cykelstråk. Söder om flerbostadshusen planeras en skola, som också ska uppföras i anslutning till gatan i syfte att definiera gaturummet och skapa en skyddad utemiljö på andra sidan.

Det är viktigt att byggnaderna har en medveten gestaltningsidé, omsorg om detaljer och kvaliteter som kan upplevas på både nära och längre avstånd. Färgsättningen av byggnaderna bör anpassas utifrån naturfärger vilket är en direkt koppling till områdets lantliga karaktär. Avsikten är att låta naturen vara närvarande även när bebyggelsen uppförts. En variation i färgsättningen kan göras genom att till exempel entrépartier, fönsterbågar och räcken ges en komplementfärg som avviker från fasaderna och taken i övrigt.

## Förslag till ny skola

I Funboområdet finns i dagsläget fyra förskolor och en grundskola från förskoleklass till årskurs tre.

För att möjliggöra ett enkelt vardagsliv inom området är det viktigt med en väl utbyggd social infrastruktur. När detaljplanen tas fram finns det redan behov av grundskoleplatser i närområdet. När området byggs ut med fler bostäder uppstår ett ännu större behov av skolor och förskolor. Därför planeras en ny grundskola i denna detaljplan och fler förskolor i kommande etapper.

Längs med den framtida huvudgatan placeras en grundskola för cirka 630 elever, inklusive en fullstor idrottshall med läktare. Skolans huvudbyggnad är i projektförslaget placerad i vinkel på tomtens norra del, med byggnadens långsidor längs med anslutande gator. Med denna placering ramas skolgården in av byggnaden så att en lugn och tyst utemiljö med goda solförhållanden skapas för eleverna, och dessutom formar det även gaturummet längs med huvudgatan. Skolans huvudentré föreslås i hörnet av korsningen mellan huvudgatan och lokalgatan och en yta framför entrén kan bli en vistelseyta och mötesplats för skolans besökare. Den ytan får tillsammans med huvudgatans sträckning en visuell koppling med ett torg som planeras.

Byggnadernas nockhöjd får vara maximalt 42 meter över nollplanet, vilket innebär cirka 19,5 meter över mark i den norra delen av planområdet där skolan är placerad i förslaget, och ca 13 meter över marken i slänten i den sydvästra delen av planområdet. Den högsta tillåtna nockhöjden är anpassad till både den naturliga terrängen och till bostadsbebyggelsen som är under planläggning på andra sidan huvudgatan. Dessutom är det möjligt att uppföra skolan och idrottshallen med trästomme. I projektförslaget har dock bara idrottshallen trästomme, inte skolan. Idrottshallen är i förslaget placerad strax söder om skolbyggnaden.

Idrottshallen planeras med fullstora mått inklusive läktare, för att kunna ha en bred användning. På så vis kan den användas av skolverksamheten under dagtid, medan idrottsföreningar eller privatpersoner kan nyttja den under kvällar och helger. Även delar av skolan kan användas utanför skoltid. Skolfastigheters förslag på utformning redovisas i illustrationer nedan. I projektförslaget har byggnaderna träfasader i ljusa färger. Vid entréerna och vissa delar av fasaden finns inslag av rött. Även tegelfasader kan vara lämpligt som fasadmateriäl. Taken är i projektförslaget sadeltak och har en höjd som medger att tekniska funktioner och anläggningar kan byggas in under taken. Planen ställer kravet att byggnadsdelar och installationer ska vara integrerade med takens utformning. Med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen uppfylls flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.

Det markområde som planeras för skoländamål är tillräckligt stort för att rymma en skolgård som uppfyller riktlinjen för skolgårdar om minst 30 kvadratmeter friyta per barn. Skolfastigheter har tagit fram flera möjliga förslag på utformning. Dessa ska utvärderas utifrån aspekter som trygghet och god skolmiljö. Förslagen för skolan innehåller zoner som innehåller både lugna ytor, samt delar som har en mer vild och naturanpassad karaktär. Branterna vid skogsbrynet på skolgårdens södra sida ingår i skolgården. De sköts för att utgöra en säker skolmiljö, men utgör en mer vild zon, där naturvärden till stor del kan behållas och vara en stor tillgång för eleverna.

Ledningar för vatten och avlopp som går till etapp 1 av Södra Gunsta, öster om planområdet, kommer att förläggas huvudsakligen i cykelbanan söder om skolområdet. Ett u-område i plankartan säkerställer att ledningarna och möjlighet till underhåll av dem inte påverkas av verksamheten genom att inga byggnader får ställas ovanpå.

I skolgårdens sydöstra hörn, på en höjd i skogen, finns ett område som tidvis är blött. För att inte påverka de naturvärden som finns där får den marken inte bebyggas, och både ledningar och cykelbanan går runt det blöta området.

### **Flerbostadshus mot huvudgatan**

Bebyggelsen är i projektförslagen utformade som punkthus i en modern tolkning av småstaden och trädgårdsstadens arkitektur och karaktär. Väster om flerbostadshusen pågår planläggning för ett stadsdelstorg och ytterligare bostäder där flerbostadshusen blir en del av det centrumområdet

Den föreslagna bebyggelsen kommer, tillsammans med övrig bebyggelse som planeras i anslutning till planområdet, att förändra den nuvarande karaktären i området och landskapsbilden. Bostadsbebyggelsen, som i projektförslaget redovisas som tre punkthus, ska därför utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket regleras med en planbestämmelse. Motivet till planbestämmelsen är dels att de högre byggnaderna kommer att synas från väg 282 och Lennabanan, och dels att byggnaderna ramar in det offentliga rummet som det planerade torget utgör. Det är även viktigt att byggnaderna utförs med hög kvalitet och visar prov på en hänsynsfull gestaltning då området utgör entrén till projektområdet Södra Gunsta.

Flerbostadshusen får som mest ha 18 meter i nockhöjd samt 14 meter i byggnadshöjd över mark, vilket motsvarar fyra våningar. Nockhöjden är satt till 18 meter över mark för att husen ska anpassa sig både den naturliga terrängen och harmoniera i skala med de övriga byggnaderna som planeras runt torget. Dessutom gör planen det möjligt att uppföra byggnaderna med trästomme, vilket dock inte är redovisat i projektförslaget. Detaljplanen reglerar att bostadsbebyggelsen ska ha entréer ut mot huvudgatan och placeras mellan 1-3 meter från gatan. Bebyggelsens placering gör att gaturummet ges en tydlig avgränsning, blir intressant att röra sig längs med och att den upplevda tryggheten ökar. Entréerna bör vara genomgående, vilket är bra utifrån barnperspektivet då det medför en direkt tillgång till bostadsgården, men det styrs inte i planen.

I projektförslaget illustreras tre punkthus som med sin placering skapar plats för bostadsgård bakom och mellan husen, samt skapar tydliga släpp in mot den skogbeklädda kullen bakom byggnaderna. Punkthusen illustreras med röda tegelfasader samt en röd falsad takplåt, där tonen i kulören kan göras mer sober och naturnära. Omsorg om detaljer så som entréer, fönstersättning och nischer i fasaderna bryter upp de något större byggnadsvolymer.

Genom placeringen av husen och släppen mellan dem syns skogskullen bakom husen tydligt från torget och huvudgatan, vilket ger hela området en naturkaraktär. Bostadsgården bakom byggnaderna bör utformas så att den möter kullen på ett hänsynsfullt sätt och att nuvarande marknivåer kan bevaras så långt möjligt. På så sätt får gården en direkt koppling till naturen på kullen. Mellan husen planeras även



cykelparkering, miljöhus och några bilparkeringar. Den föreslagna bebyggelsens placering och anpassning till naturen ger särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om befintliga värden och grönska.



Figur 9 Sektion för punkthusen som visar hur byggnaderna möter huvudgatan, samt skogskullen öster om husen. Bilden är framtagen av Ettlva arkitekter.



Figur 10 Situationsplan för flerbostadshuset på den östra sidan av huvudgatan, och mitt emot torget. Bilden är framtagen av Ettlva arkitekter.

## Kulturmiljö

Planområdet är idag obebyggt och är del av en gammal kulturbygd. Norr om planområdet finns en kommunal kulturmiljö och en kommunal värdekärna (U26:12 Bärby-Broby). Området har kulturvärde på grund av att det är en fornlämningsmiljö med omfattande boplatssområden från järnåldern.

En arkeologisk förstudie (rapport från arkeologikonsult 2009:2299) och en arkeologisk utredning (2017:116) har tagits fram för planområdet. Utredningarna, som omfattar både planområdet, området för hela Södra Gunsta etapp 2 och området för Södra Gunsta etapp 1 visar att det finns flera fornlämningar inom det undersökta området, men inga inom planområdet. De fornlämningar som påträffats består i huvudsak av stensträngar.

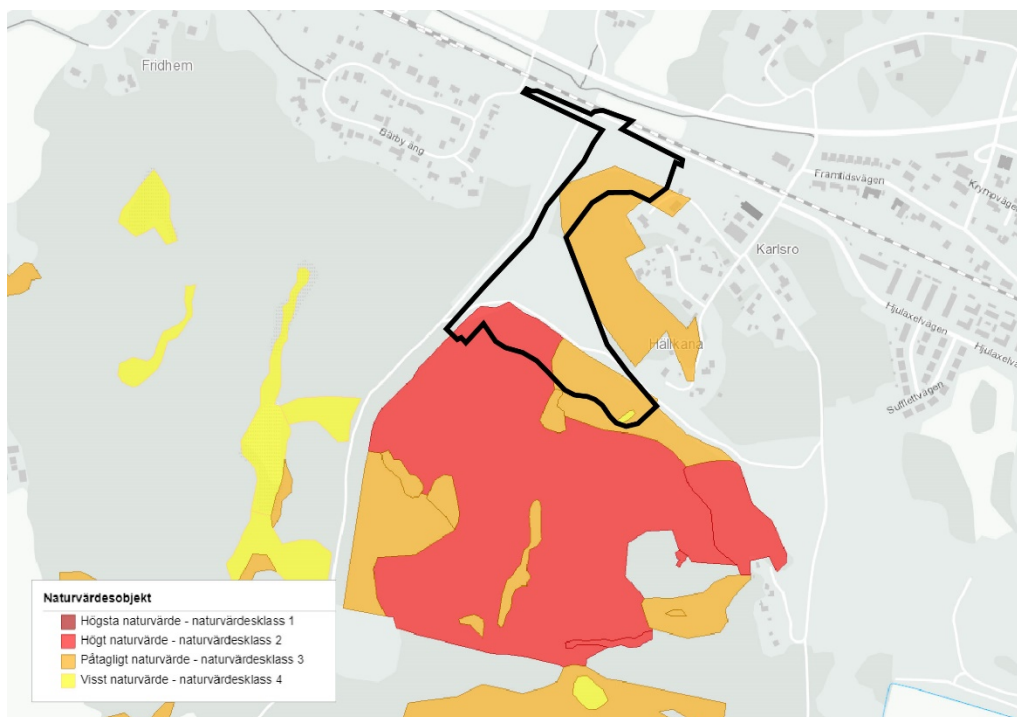
## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet består av delvis igenvuxen ängsmark och skogssluttningar. I områdets östra del finns två sedan tidigare kända nyckelbiotoper avgränsade av Skogsstyrelsen. De består av gammal barrskog som domineras av tall med inslag av gran och asp.

I planområdets västra del går en grusväg som används för byggtrafik till etapp 1 av Södra Gunsta. Området är kuperat och marken sluttar uppåt mot norr från det mer öppna landskapet där Lennabanan och väg 282 ligger.

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet och den har varit vägledande för arbetet med detaljplanen. Inom planområdet finns mindre och begränsade ytor som utgörs av naturmark som har naturvärdesklass 2 och 3. Naturvärdesklass 2 utgör högt naturvärde och är områden av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Naturvärdesklass 3 utgör påtagligt naturvärde och behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms den totala arean av naturvärdesklass 3 vara av särskild betydelse och det är därför viktigt att de områdena bibehålls, eller blir större, samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls. I naturvärdesinventeringen konstateras några fynd av signalarter, till exempel olika vedsvampar, men inga rödlistade eller skyddade arter.



Figur 11 Områden med naturvärden. Rött området har naturvärdesklass tre (påtagligt naturvärde) och orange område har naturvärdesklass två (högt naturvärde). Planområdet är markerat med svart linje

En fågelinventering har gjorts för hela Södra Gunsta. Tornseglare och Gulsparv observerades inom eller i nära anslutning till planområdet, och är enligt inventeringen vanlig i Södra Gunsta. Båda arterna är rödlistade.

I planområdets sydöstra del, högst upp på berget, har ett område på cirka 200 kvadratmeter identifierats i naturvärdesinventeringen som en uttorkad glup. Det är ett område som utifrån de arter som växer där bedömts vara blött under någon del av året. Den har dock varit uttorkad vid alla inventeringstillfällen. Det är redan tämligen påverkat och har naturvärdesklass 4.

På jordbruksmarken finns en åker holme med biotopskydd.

## Förändringar

### Natur

Plankartan tillåter flerbostadshus vid den skogbevuxna kullen i planområdets norra del. Området har ett visst art- och biotopvärde som baseras på en variationsrik biotop vad gäller trädslag och trädålder, samt den låga graden av påverkan. För att minska byggnadernas påverkan på naturmarken regleras slänten öster om bygggrätten med prickmark, så att den inte får bebyggas. Det gör att de sammanhållna naturvärden som finns i anslutningen till de planerade bostäderna bedöms kunna kvarstå även efter planens genomförande.

I planområdets södra del förläggs en del av skoltomten, en gång- och cykelväg och ett e-område inom en del av skogsområdet med naturvärdesklass 2 och 3. Skogen har öppna hållmarkspartier med nästan enbart tall som varvas med granrika delar och

aspgrupper. Skolans byggrätt har endast en mindre påverkan på naturmarken. Detta då terrängen mestadels är brant och för svår att bebygga. Naturmarken kan istället vara en kvalitativ vistelseyta för elever, vilket dock kan medföra ett ökat slitage.

E-området i planområdets södra del kan innebära ett mindre intrång i naturmarkens gränzoner. E-området är avsett i första hand för transformatorstation och ett befintligt pumphus, men kan också användas för en närvärmeanläggning. Skogsområdets gränzonen mot e-området är redan påverkad av sprängning för byggvägen samt den befintliga pumpstationen. Påverkan på naturvärdet är litet eftersom de sammanhållna naturvärdena som finns i resten av skogsområdet kan kvarstå även efter exploatering, och eftersom gränzonen redan är påverkad av byggvägen.

Glupen, det vill säga det tidvis blöta området i planområdets sydöstra del, skyddas i plankartan med en bestämmelse om att det inte får bebyggas.

Den biotopskyddade åkerholmen kommer att försvinna till förmån för skolans byggnader och skolgård. Dispens har givits av länsstyrelsen med krav på kompensationsåtgärder.

Den planerade exploateringen i hela Södra Gunsta kommer inte att påverka bevarandestatus för någon av fågelarterna på regional eller nationell nivå, enligt bedömningen i fågelinventeringen. Avverkning av träd ska undvikas under häckningstid.

En inventering av träd har gjorts för de platser där bebyggelse föreslås nära naturvärden. Inventeringen omfattar skyddsvärda träd samt träd av hög kvalitet som klarar av att stå kvar efter exploatering. Särskilt skyddsvärda träd klassas enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram bland annat som jätteträd som är grövre än 1 meter i diameter, mycket gamla granar, tallar eller bok äldre än 200 år, samt grova hålträd. I andra hand omfattas skyddsvärda träd av naturvärdesträd som avviker från huvudbeståndet, gamla träd, eller bohålsträd. Definitionen av kvalitetsträd kan sammanfattas vara träd som klarar att stå kvar efter exploatering. Det är träd som vuxit till sin förväntade fulla storlek, har en rak stam med ett grövre stamomfång, träd i öppet läge utan att ha stått för tätt intill andra träd, samt inga uppenbara skador på stam, krona eller grenar. Den gröna markeringen i kartbilden nedan anger kvalitetsträd och den gula markeringen anger skyddsvärda träd. Inga träd som bedömdes som skyddsvärt uppnådde kriterierna för åtgärdsprogrammets klassning för särskilt skyddsvärda träd, och omfattas därför inte av bestämmelserna i miljöbalkens kapitel 12 paragraf 6. Det betyder att det inte krävs samråd med länsstyrelsen vid en förändring av naturmiljön. De flesta av träden på den östra sidan av huvudgatan står samlade uppe på kullen och utanför planområdet, förutom ett träd som står inom kvartersmark. Den ytan styrs i plankartan med prickmark vilket gör att byggnader inte får uppföras här. Det ger förutsättningar för att trädet kan bevaras och bli ett kvalitativt tillskott till bostadsgården.



Figur 12 Karta från trädinventeringen som visar inmätningen av kvalitetsträd (grön färg) och skyddsvärda träd (gul färg). Bilden är framtagen av Naturföretaget.

## Vattenområden

Planområdet omfattar inga vattenområden. Strax utanför planområdet finns två markavvattningsföretag (dikesföretag) där diken avvattnar områden i närheten. Markavvattningsföretagen heter Locksta-Åkerby 1955 och Lövsta-Bärby 1947. Ett tredje markavvattningsföretag, Ernevi-Bodarna, har nyligen upphävts.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

Planområdet är beläget söder om väg 282 och nås i dagsläget via infarten till Gunsta, samt via en grusväg som anlagts genom området för byggtrafik. Mellan planområdet och väg 282 går Lennabanan som är en äldre historiejärnväg som trafikeras med turisttrafik under vår och sommar. Längs med väg 282 passerar regionbuss som går mellan Knutby och Uppsala. Linjen går med halvtimmestrafik hela dagen förutom under morgonen i riktning mot Uppsala då den går i 15-minuterstrafik, samt under eftermiddagen i riktning mot Knutby då den också går i 15-minuterstrafik. Hållplatser finns vid Bärby station, Gunsta och Funbo kyrka. Från Gunsta till Uppsala tar det cirka 20 minuter att resa med buss. En cykelväg in mot Uppsala passerar området längs med väg 282.



Figur 13 Kartan visar planområdet med röd gräns och de befintliga omkringliggande gatorna.

## Förändringar

### Gatunät

Gatustrukturen i alla utbyggnadsområdena i Södra Gunsta är utformad för att ge god tillgänglighet till samtliga bostäder och för att koncentrera trafiken till en central huvudgata. Gatunätet består av en huvudgata som går genom planområdet i nord-sydlig riktning och kopplar samman bebyggelsen i denna detaljplan öster om gatan, planerad bebyggelse väster om gatan, befintlig villabebyggelsen i Bärby äng, och bebyggelsen under uppförande i etapp ett av Södra Gunsta, samt trafikplatsen på väg 282. Huvudgatan passerar även Lennabanans järnvägsspår. I det planerade fullt utbyggda Södra Gunsta ansluter huvudgatan till trädgårdsstadsgator i öst-västlig riktning som samlar upp trafik, och till dessa ansluter lokalgator. Alla gator ligger inom allmän plats. Hastighetsbegränsningar regleras genom lokala trafikföreskrifter av kommunen. I nuläget bedöms hastigheten begränsas till 40 km/h inom området, förutom 30km/h vid skolan.

I denna detaljplan planläggs bara huvudgatan fram till skolan utom gång och cykelbanan på den västra sidan, en trädgårdsgata som kopplar ihop skolan med utbyggnaden i etapp ett och en mindre lokalgata i norr som ansluter till befintlig väg och område. Dessa gator skapar tillräckliga anslutningar för att alla trafikanter ska kunna ta sig säkert mellan skola, bostäder och andra aktiviteter inom och utanför planområdet.



Figur 14 Kartan visar de olika gatutyperna inom planområdet. Röd färg anger huvudgata, orange färg trädgårdsstadgator, och gul färg lokalgator.

För att utreda framtida trafikflöden och trafikens påverkan för vägbullret, samt områdets trafikförutsättningar med avseende på bland annat mobilitet har en trafikutredning tagits fram av WSP för hela etapp 2. Utredningen omfattar prognoser för de framtida trafikflödena, utredning av kollektivtrafikens sträckning och hållplatslägen, framtida parkeringsbehov, förslag på mobilitetskoncept, samt utredning av säkra skolvägar. Utredningen utgår från den struktur som tagits fram för området, samt prognosen för framtida trafik inom området, och hastighetsbegränsningarna för de planerade gatorna. Den huvudgata som planeras i området kommer ansluta till Funbo-Lövsta i söder. All trafik som alstras från bostadsområdena i alla utbyggnadsetapperna antas belasta huvudgatan. Majoriteten av trafiken, cirka 80 procent, antas åka norrut/komma norrifrån på huvudgatan, och resterande antas åka söderut/komma söderifrån. De prognosticerade trafikflödena på olika gator redovisas i figuren nedan.

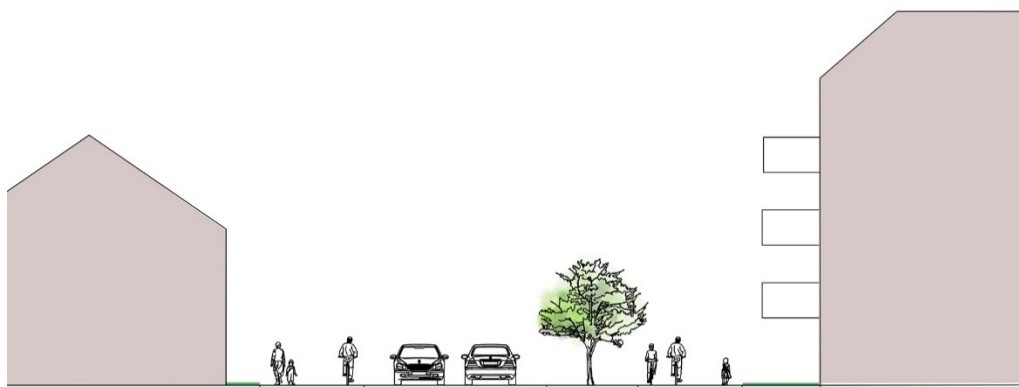


Figur 15 Kartan visar prognosticerade trafikflöden (vardagsdygnstrafik) vid ett fullt utbyggt Södra Gunsta. Planområdet är markerat med röstreckad linje. Bilden är framtagen av WSP.

### Gators utformning

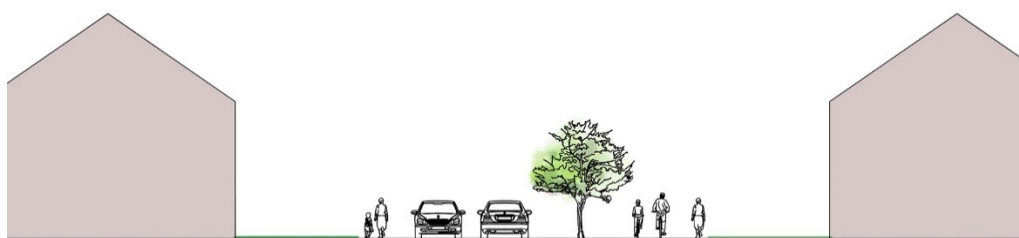
Den nya huvudgatan kommer att ha ett körfält i vardera riktningen och förses med gång- och cykelväg. En grön zon om 3,5 meter på ena sidan av huvudgatan i sektionen föreslås inrymma vegetation såsom längsgående trädplantering, för att förstärka gaturummet och tydliggöra korsningspunkter eller målpunkter. Dessutom bidrar trädplantering till att minska upplevelsen av hårdgjord mark längs huvudgatan, och ge möjlighet till skugga varma dagar. Den gröna zonen kan också innehålla hållplatser för kollektivtrafiken, och förutsätts också innehålla dagvattenanläggningar för att rena och fördröja smutsigt dagvatten. Vid några enstaka fall kan ytan användas för avfallsfordon som får stanna till. Huvudgatans hela sektion är 18,5 meter. Bostädernas entréer längs med huvudgatan ska placeras ut mot den för att skapa direkt tillgång till gång- och cykelstråken, samt den planerade kollektivtrafiken och dess hållplatser. Dessutom ger entréerna ut mot huvudgatan ett mer intressant och aktivt gaturum, och det ökar den sociala interaktionen och den upplevda tryggheten.





Figur 16 Sektion som visar huvudgatan i området. Från vänster i bild: 4 meter gång- och cykelbana, 7 meter körbana, 3,5 meter grönremsa, 4 meter gång- och cykelbana. På sidorna av gatan varierar förgårdsmarken mellan 1 och 3 meter. Bebyggelse och gång och cykelbana på vänster sida ligger dock utanför denna detaljplan.

Trädgårdsstadsgatorna är en typ av lokalgata och som ska samla upp trafiken inom bostadskvarteren och leda den till huvudgatan. Trädgårdsstadsgatans hela sektion är 14,8 meter bred och innehåller körbana, gång- och cykelbana, grönremsa för trädplantering, samt en gångbana.



Figur 17 Sektion som visar en trädgårdsstadsgata i området. Från vänster i bild: 2 meter trottoar, 5,8 meter körbana, 3,4 meter grönremsa, 3,4 meter gång- och cykelbana. Förgårdsmarken på sidorna av gatan är i de flesta fallen som minst 3,5 meter. Detta är en typsek

### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet är planerat med fokus på en hög tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Huvudgatan och trädgårdsstadsgatan har i sina respektive sektioner breda gång- och cykelbanor som samlar upp bostadsområdenas trafikanter. Skolan går att nå via separerade gång- och cykelbanor. Vissa korsningspunkter på huvudgatan vid skolan planeras att göras upphöjda så att biltrafikens hastighet sänks och trafiksäkerheten ökar för skolbarn. Korsningspunkterna är även anpassade för att minska risken för kollisioner mellan bilar och cykeltrafikanter. Det uppnås genom att gång- och cykelbanans korsning med svängande bilar är indragen från huvudgatan. Det gör att bilförarna hinner se gång- och cykeltrafikanterna i högre utsträckning innan de passerar gång- och cykelbanan. Gång- och cykelbanorna ansluter dessutom till busstrafikens hållplatser, där väderskyddade parkeringsplatser kan anordnas.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet är planerat så att busstrafiken kan ta sig in i området längs med huvudgatan. Utrymme för busshållplatser finns framför torget som är under

planläggning, på båda sidor av huvudgatan och ryms inom allmän plats. Regionen har meddelat att de kan försörja planområdet med en ny busslinje som går in till Uppsala. I takt med att Södra Gunsta byggs ut kommer busslinjen att kunna gå längre in i området innan den vänder tillbaka. Utöver den nya busslinjen in i området planerar regionen att flytta nuvarande busshållplatser längs med väg 282, och placera dem strax väster om den nya trafikplatsen. Exakt placering bestäms av Trafikverket i samråd med kommunen i ett senare skede. Det gör att planområdet ligger nära flera busslinjers hållplatser, och förutsättningarna för ett ökat resande med kollektivtrafik förbättras avsevärt för boende i området och i närområdet.

### *Parkering och angöring*

Parkering ska ske inom kvartersmark i planområdet, det vill säga inom den egna fastigheten. Det gäller även besöksparkering och parkering för rörelsehindrade. Parkeringsstalet för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningarna inom planområdet. Utgångsläget för parkeringstalet är 8 bilplatser per 1 000 kvadratmeter boarea, om inte särskilt goda förutsättningar vad gäller närhet till kollektivtrafik eller närservice råder på platsen, vilket gör det möjligt att antalet parkeringsplatser kan minska.

Angöring till skolan och idrottshallen sker från det omgivande gatunätet. Leveranser till skola och verksamhetens avfallshantering bör skiljas åt från trafik för lämning och hämtning av barn, samt från skolentréer.

Dagparkeringar för cykel vid skolan bör både ha tak och möjliggöra ramlåsning. Där bör också anordnas platser för lådcyklar.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

*När nya lägenheter och lokaler byggs ställs tillgänglighetskrav, exempelvis krav på hiss (i flerbostadshus över två våningar) och tillgängliga badrum. Bostäder och parkeringar ska utformas tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängliga parkeringar anordnas på kvartersmark. Vid grundskolan har en specifik yta vid lokalgatan öster om entrén, planlagts som kvartersmark där parkeringsplats och angöring för rörelsehindrade ska anläggas, för att säkerställa att skolans entré blir tillgänglig. Lokaliseringen är motiverad av att skolan ska kunna placera sin entré mot huvudgatan och säkerställa kopplingen mot huvudgatan och torget längre norrut. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.*

## **Sociala frågor**

### **Barnperspektivet**

Detaljplanen innehåller en gång- och cykelvänlig struktur med gena och sammanhängande stråk mellan bostadsbebyggelse, verksamheter och natur- och parkområden, både inom planområdet och till omgivningen. Skolan kommer att bli

målpunkt för barn och ungdomar i och utanför planområdet och det medför krav att gatumiljön och särskilt korsningspunkterna utformas trafiksäkra, samt att barn och unga kan cykla och gå inom området.

I trafikanalysen har en studie av skolvägarna gjorts för området, samt för alla etapper inom Södra Gunsta. I studien konstateras att det ska finnas gena, tydliga och säkra gång- och cykelvägar till skolan, och det betyder att de bör vara separerade från motorfordon och cyklister. Gång- och cykelvägarna ska leda i tydlig riktning mot skolan och ej gå omvägar, samt leda hela vägen till skolan. Gångvägarna ska vara hastighetssäkrade vid konfliktpunkter med motorfordon. För att åstadkomma säkra övergångsställen krävs en fysisk utformning som reducerar motortrafikens hastighet till som högst 30 km/h. Övergångsställen bör placeras där det finns ett behov för skolans elever att korsa gatan. Det bör övervägas ifall dessa ska utformas som cykelöverfarer. I trafikanalysen har en identifiering skett av konfliktpunkter mellan oskyddade trafikanter och motorfordon för att säkerställa trafiksäkerheten för korsningspunkter. En konfliktpunkt uppträder där de oskyddade trafikanterna behöver korsa en gata eller utfart. Det är framförallt vid de korsningar där trädgårdsgator ansluter huvudgatan västerifrån där konfliktpunkter uppstår. Detta eftersom skolbarn från dessa gator behöver korsa huvudgatan för att ta sig till skolan. Vissa korsningspunkter utförs upphöjda vilket gör att biltrafikanter måste sänka farten, och dessutom har gång och cykelpassager vid korsningspunkter förskjutits bort från till exempel huvudgatan så att biltrafikanterna hinner se gång- och cykeltrafikanterna som rör sig parallellt med huvudgatan.

## Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av glacial och postglacial lera, berg i dagen och sandig morän. Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet är begränsade då andelen sandig morän är liten. Viss infiltration av dagvatten kan ske på kvartersmark och ett översvämningsområde norr om detaljplanen, men i övrigt leds dagvattnet österut till etapp 1 där det finns färdigutbyggda dammar.

Det finns inga risker för ras och skred inom planområdet.



Figur 18 Jordartskartan med planområdet markerat med röd linje. Gul färg avser olika varianter av lera. Röd färg är berg i dagen

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet.

### Riskbedömning för Uppsala och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). I utredningen ingår det åsavsnitt som planområdet ligger inom och som heter Sävjaån-Samnan. Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet utanför de inventerade områdena avseende känslighet, och där skalan utgörs av låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Inventeringen sträcker sig inte in i planområdet utan slutar längre söderut. I inventeringen av åsen söder om planområdet omfattas marken av område med låg och måttlig känslighet.

### Dagvattenhantering - MKN ytvatten och grundvatten

Detaljplanen innehåller ny bebyggelse som medför hårdgörande av nuvarande naturmark. Planen innehåller ytor för hantering av dagvatten med markanvändningen skydd i planområdets norra del, innan det leds vidare till en dagvattendamm i etapp ett. Ytor för avrinning av dagvatten har i området planlagts med allmän plats för översvämningsyta. Det gör att kommunen kan säkerställa att vatten rinner undan från bebyggelsen och vidare i systemet. Det har även i förprojekteringen gjorts en

höjdsättning av gatumarken för att fördröja och leda vidare framtida skyfallsregn. Dessutom tas en klimatmodulering fram i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB. Den ska hjälpa till att förfina metodval i den kommande detaljprojekteringen av allmän plats, till exempel genom att definiera tekniska lösningar inom området.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet vilken behandlar rening och fördröjning av dagvatten, påverkan på miljö kvalitetsnormerna (MKN) samt skyfallskartering.

Planområdet avvattnas till Sävjaån, som rinner västerut vidare mot Fyrisån och Mälaren-Ekolin. Sävjaån är Natura 2000-klassad vilket bland annat innebär att flödet inte får ändras och att föroreningsbelastningen inte får öka. Sävjaåns Natura 2000-klassning är därför en utgångspunkt för dimensioneringen av dagvattenhanteringen.

Sävjaån har problem med övergödning på grund av en hög belastning av näringsämnen, förhöjda halter av miljögifter samt morfologiska förändringar (förändringar av vattendragets fysiska form). Den ekologiska statusen är klassad som måttlig. Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2027. Sävjaån uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och polybromerande difenyletrar. Dessa ämnen överskrids i alla svenska vattenförekomster, men får inte öka jämfört med befintliga förhållanden. Miljö kvalitetsnormen är satt till god kemisk ytvattenstatus med undantag för överallt överskridande ämnen.

I etapp 1 av exploateringsområdet Södra Gunsta finns det två dammar under uppförande och utloppet från dessa dammar motsvarar det maximala tillåtna utflödet från exploateringsområdet till dikessystemet som leder vattnet vidare till recipienten Sävjaån. Tillkommande dagvattenflöde från planområdet och resterande uppströms liggande etapper har modellerats som en del av dimensionering och projektering av ledningsnätet. Modelleringen visar att dammarna i etapp 1 har kapacitet att ta emot dagvatten från planområdet. Dagvatten från resterande uppströms liggande etapper behöver fördröjas och renas innan det kan anslutas till dammarna i etapp 1.

Föroreningsbelastningen från samtliga utbyggnadsetapper har beräknats och jämfört med belastningen före utbyggnad. Utan rening ökar belastningen. Med dammarna i etapp 1 renas dagvatten från planerad bebyggelse och dagvatten från befintliga områden som före utbyggnad runnit orenat mot Sävjaån.

För att åstadkomma effektiv rening av dagvatten och ytterligare bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Sävjaån rekommenderas att 20 mm nederbörd fördröjs och renas inom både kvartersmark och allmän plats i dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration.

I anslutning till planområdet ligger en trafikplats för väg 282 vars dagvattensystem ska tillgodose att dagvattnet från vägen renas.

### *Skyfall*

En skyfallskartering och en rinnflodsmodellering har gjorts. Resultatet har påverkat plankartans utformning, där placering av gatunät och införande av planbestämmelser reglerar hur dagvatten kan omhändertas. Till exempel reserveras ytor inom planområdet för flödeshantering av dagvatten i översvämningssytor. I projekteringen finns höjder på gatorna inom allmän plats som möjliggör för sekundära

avrinningsvägar som kan transportera skyfallsregn utan att riskera skador på bebyggelsen och att undvika instängda områden.

## Hälsa och säkerhet

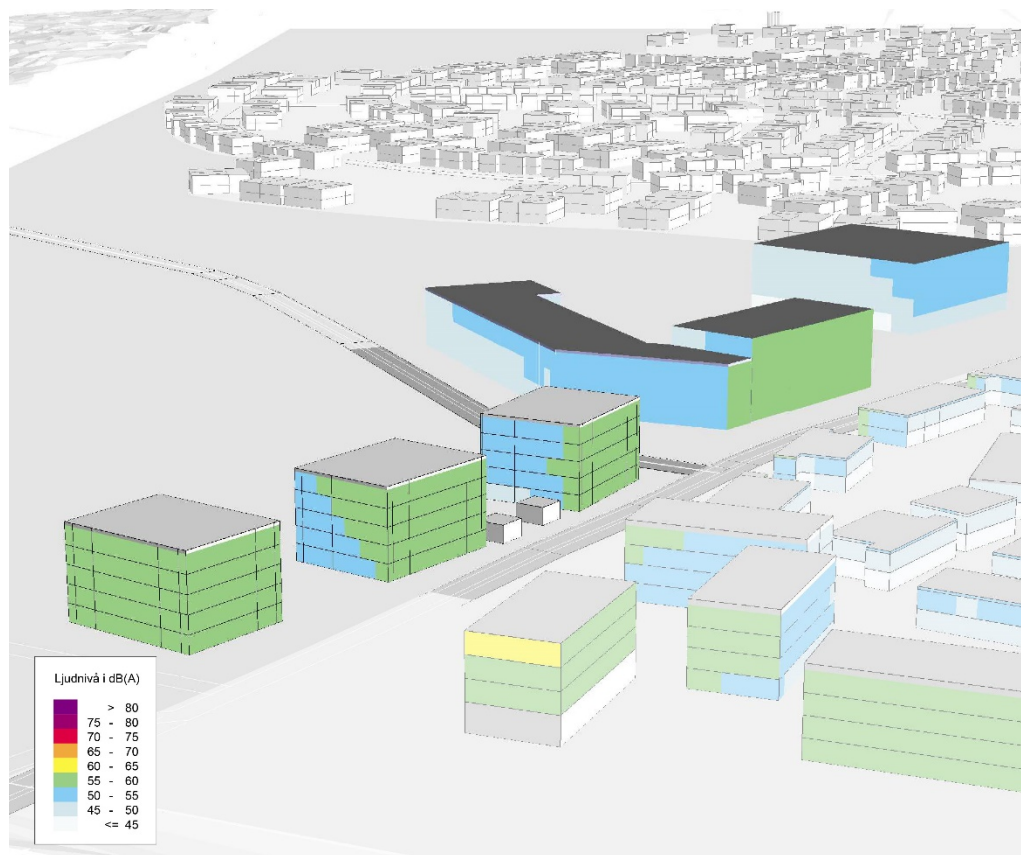
### Buller

Planområdet ligger nära väg 282 och Lennabanan (museijärnväg). När även etapp 2.2 byggs ut kommer mer bostäder, centrum och flera mindre gator att anläggas i området. Trafiken på gatorna genererar buller i området och en trafikbullerutredning har därför tagits fram för att klargöra om bullret påverkar boendemiljön, och om bebyggelsen kan klara riktvärden för buller.

I enlighet med gällande bullerriktlinjer (förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216) får ljudnivån vid fasad vara maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordningen anger också att uteplatsen ska ha maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Utredningen tar höjd för hastigheter på 40 km/h längs huvudgatan men hastigheterna bör sänkas till 30 km/h vid skolan och vid busshållplatser.

Beräkningarna av trafikbullret bygger på en prognos för år 2030, och att hela projektområdet Södra Gunsta är utbyggt. Bullerutredningen visar att ljudmiljön i området överlag blir bra och ligger under gällande riktlinjer.



Figur 19 Punkthusen och skolan på vänstra sidan om huvudgatan. Blå och grönmärkade sidor är under riktvärdena för buller. Nedtonade delar i bilden hör till kommande etapputbyggnad.

Bebyggelsen inom området klarar riktvärden för maximala ljudnivåer vid uteplatser, under förutsättning att minst en av uteplatserna de boende har tillgång till placeras i skyddade lägen (ej intill huvudgatan eller i riktning mot väg 282). Ljudnivåerna från museijärnvägen Lennakatten bedöms inte påverka den ekvivalenta ljudnivån mer än försumbart då det endast är ett fåtal avgångar under sommarhalvåret. Resterande del av året trafikerar inte järnvägen. Närmsta tillåtna bebyggelse i detaljplanen är cirka 60 meter från spåret.

I enlighet med Boverkets skrift Gör plats för barn och unga (2015) så bör de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I utredningen konstateras att hela skolgården klarar riktvärdet på 50 dB(A) för ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) för maximal ljudnivå.

### **Brand**

Räddningstjänsten har en insatstid på under 10 minuter till planområdet vilket innebär att deras stegutrustning kan tillgodoräknas även för byggnader med fyra våningar. Uppställningsplatser för stegbilar kan bli aktuellt vid bostadshusen. Planen bedöms ge förutsättningar och utrymme för att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten, eftersom det i planen finns tillräcklig yta och hårdgjord mark inom allmän plats vid och runt om de högre husen i området. Om branduppställningsplats inte kan anordnas ska trapphus uppföras med brandklass TR2.

### **Vibrationer**

Närmsta tillåtna bebyggelse inom planområdet ligger cirka 60 meter från museijärnvägen och bedöms inte vara påverkade av vibrationer från järnvägstrafiken. I övrigt bedöms inte den prognosticerade trafiken att bidra till störande vibrationer inom området.

### **Markföroreningar**

Inga dokumenterade markföroreningar finns inom planområdet. Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndigheten, som är miljöförvaltningen.

### **Luft**

Eftersom ett område kommer att omvandlas från ett naturområde till en boendemiljö och skola vid utbyggnad av etapp 2.1 så kommer trafikmängden att öka, och luftkvaliteten försämrars därmed jämfört med dagsläget. Då gaturummen kommer att vara förhållandevis öppna och trafikflödena måttliga så bedöms området efter utbyggnad få en godtagbar luftkvalitet och inte överskrida gällande riktvärden och miljökvalitetsnormer.

### **Dags- och solljus**

Då det inte finns någon uppenbar risk för att dagsljuskravet inte kan uppfyllas har inga dagsljusanalyser utförts.

Skolgården har i projektförslaget både goda solförhållanden med sitt läge mot söder och skuggigare partier närmare skogsslutningen.

### **Mikroklimat**

Förutsättningarna för ett bra mikroklimat, till exempel vindförhållanden, är generellt goda inom planområdet.

### **Magnetfält och energiförsörjning**

I planområdets södra del har ett område reserverats för tekniska anläggningar. Förutom en befintlig pumpstation finns utrymme för en transformatorstation och en närvärmeanläggning. Transformatorstationen kan ge el-kapacitet för hela planområdet samt en del av bebyggelsen i kommande etapputbyggnad. Transformatorstationen har placerats på erforderligt avstånd från närmsta byggnader.

Närvärmeanläggningen har tillräckliga skyddsavstånd till skolans byggnader, och bedöms inte påverka hälsa eller närmiljön. Grundskolans yta och reglering i detaljplanen möjliggör även anslutning till en centralt eller lokalt placerad bergvärmeanläggning.

### **Översvämningar**

I dagvattenutredningen konstateras att dagvatten från naturmarken söder om planområdet rinner mot skolan och riskerar att stängas in på skolgården av skolbyggnaden. Skolgården behöver därför höjdsättas för bortledning av vattnet från skolgården vidare norrut. Förprojekteringen har gjort en höjdsättning av de allmänna gatorna för att hantera bortledning av vatten, och ytor i planområdets norra del planläggs som översvämningssytor för att kunna fördröja vatten vid skyfall.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp samt dagvattenledningar**

Planområdet kan försörjas via det kommunala VA-nätet då det ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt för dagvatten. Vatten- och avloppsledningar finns under den befintliga vägen där huvudgatan kommer att gå. En spillvattenledning flyttas från skolfastighetens mitt och förläggs under gång och cykelbanan söder om skolan, samt intilliggande u-område.



## Avfall

Planen ger möjlighet för flerbostadshusen att uppnå rekommenderat avstånd mellan bostadsentré och avfallsrum, och avfallsfordon kan stanna högst 10 meter från avfallsrummet. En ficka mellan huvudgatans trädrader kan användas för tillfällig parkering för avfallsfordon. Fickan för avfallsfordonen vid punkthusen gör att naturmarken vid kullen och bostadsgården för husen fredas från onödig fordonstrafik.

Skolans avfallshantering sker vid inlastning och vändplan i planområdets nordöstra del.

## El

El förläggs i allmän plats gata. Inom planområdet behövs en transformatorstation. Den placeras på kvartersmark i anslutning till huvudgatan bredvid den befintliga pumpstationen så att den lätt kan nås för drift och underhåll.

## Värme

Planen medger att en närvärmeanläggning kan placeras söder om skolan och idrottshallen, med ledningsnätet förlagt i gata på allmän plats.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>Huvudgata</i> Huvudgatan samlar upp trafik från anslutande lokalgator, och har en bredd som gör det möjligt för busstrafik att trafikera gatan. I sektionen ryms även gång, cykel och trädplantering.
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<i>Lokalgata</i> Lokalgatorna ansluter till bostadsområdena och leder trafik till huvudgatan. Lokalgatorna har olika bredder beroende på gatans karaktär och innehåll.
<b>GÅNGCYKEL</b>	<i>Gångväg, cykelväg</i> Söder om grundskolan planeras en gång- och cykelväg som ska ansluta till etapper öster om planområdet. Det främjar framkomligheten för gång- och

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

cykeltrafikanter inom planområdet och mellan andra etapper av Södra Gunsta.

**SKYDD<sub>1</sub>***Översvämningsyta*

Ytor behövs som kan fördröja dagvatten innan det leds vidare till dagvattendammen i etapp 1. Ytorna i planområdets norra del planläggs därför med markanvändningen översvämningsyta.

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

Flerbostadshusen är tänkta att vara del i en centrumbildning och entré till området, tillsammans med centrumbebyggelse och torg på andra sidan huvudgatan.

**E***Tekniska anläggningar*

De tekniska anläggningarna består av en transformatorstation för att klara el-kapaciteten och en befintlig pumpstation. E-området möjliggör även en närvärmestation.

- S** *Skola*
- En yta i lokalgatan intill huvudentrén reserveras för tillgänglig parkering och angöring till skolan. För att säkra tillgången till den behöver platsen vara kvartersmark och ägas av skolan. Mellan parkeringen och skolans övriga fastighet finns en yta för gång och cykel på allmän plats. För att inte biltrafiken till angöringen ska behöva korsa gång och cykelbanan är ett delområde av den planerade skolfastigheten förlagd i eget skifte. Syftet med delområdet är att säkerställa angöring och parkering som är tillgänglighetsanpassad i anslutning till skolans huvudentré enligt PBLs krav.
- SR<sub>1</sub>** *Skola, Idrottshall*
- Detaljplanen gör det möjligt att uppföra skola och idrottshall i anslutning till huvudgatan. Syftet är att möta behovet av en grundskola och en fullstor idrottshall i Gunsta. Idrottshallen kan användas för skolans verksamhet samt hyras ut kvällstid och under helger.
- T<sub>1</sub>** *Järnväg*
- Den befintliga museijärnvägen Lennabanan planläggs med ändamålet järnväg, vilket ger planstöd till den nuvarande markanvändningen.

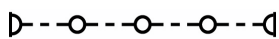
### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i></p> <p>Allmän plats höjdsätts för att säkerställa att gator kan fungera som sekundära avrinningsvägar inom området och leda vattnet vidare mot dagvattendammen österut. Höjderna sätts för att säkerställa hantering av 100-års regn. Höjderna baseras på förprojektering. Avvikelse tillåts med +/- 20 cm.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

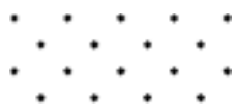
### Planbestämmelse

### Beskrivning och motiv



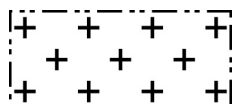
#### *Utfartsförbud*

Utfartsförbudet är placerat mellan allmän plats och kvartersmark på flera ställen inom planområdet, till exempel vid korsningar mot huvudgatan samt vid det förväntade läget för hållplatser vid torget. Planbestämmelsen syftar i huvudsak till att begränsa utfarter från bostadsområden för att öka trafiksäkerheten på de allmänna gång- och cykelbanorna, särskilt vid korsningspunkter.



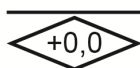
#### *Marken får inte förses med byggnad*

Placeringen av prickmarken inom planområdet syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot parkmiljöer, ledningar inom skolgården, samt bevarande av naturlig terräng och gångstråk mellan bostadsområden. I de fall prickmarken kompletteras med en bestämmelse om förbud mot parkering ( $n_1$ ) säkerställer den även tillräckligt stora bostadsgårdar.



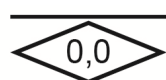
#### *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra byggnadsverk än byggnader*

Placeringen av korsmarken inom planområdet syftar till att styra var komplementbyggnader som till exempel garage eller carports får placeras inom planområdet, samt möjliggöra parkering. Korsmarken kompletteras med bestämmelser om höjd och placering.



#### *Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*

Skolbyggnaderna och idrottshallen regleras med en högsta nockhöjd över nollplanet, vilket omfattar den högsta delen av byggnadens konstruktion. Den reglerade höjden ska säkerställa att bebyggelsens skala anpassas utifrån områdets karaktär. Takens höjd påverkar upplevelsen av byggnadens höjd och på vilket avstånd en byggnad är synlig.



#### *Högsta nockhöjd är angivet värde meter*

Flerbostadshusen regleras med en högsta nockhöjd, vilket omfattar den högsta delen av byggnadens konstruktion. Den reglerade höjden ska säkerställa att bebyggelsens skala anpassas utifrån områdets karaktär och närbelägna bostadsområden, där takens

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

höjd påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Nockhöjd beräknas utifrån medelmarknivån och allmän plats, om byggnaden står närmre än sex meter från den allmänna gatan.

*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter*

Bestämmelsen begränsar hur hög fasaden får vara. Byggnadshöjden mäts mellan punkten där taket bryter fasadlivet och medelmarknivån där byggnaden står. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas fasadhöjder då det i första hand är det som upplevs från anslutande marknivåer. Byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån och allmän plats, om byggnaden står närmre än sex meter från den allmänna gatan.

*Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*

**e<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen används på all bebyggelse inom planområdet, och syftar till att begränsa hur stora ytor inom respektive område som får bebyggas.

*Endast flerbostadshus*

**f<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna i den norra delen av planområdet blir flerbostadshus. Flerbostadshusen är avgörande för att skapa ett attraktivt och tätare centrumområde, där fler boende har en hög närhet till service, kollektivtrafik och vistelse inom allmänna platser, vilket skapar en hög upplevd trygghet.

*Balkonger får kraga ut högst 0,8 meter från fasad mot allmän plats GATA med en minsta fri höjd på 3,2 meter*

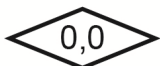
**F<sub>2</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att utkragande byggnadsdelar, till exempel balkonger, inte får hindra användandet och driften av allmän plats, till exempel för driftsfordon.

*Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

**F<sub>3</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att de byggnader inom planområdet som är högre och placerade i närheten av centrumområdet ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Dessa byggnader är lokaliserade nära det planerade torget och kommer därmed att upplevas av många besökare. Dessutom



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

kommer byggnaderna vara så höga att de syns från väg 282 och framträda tydligt i det öppna landskapsrummet. De står även vid projektområdets entré och det är viktigt att de signalerar kvalitet för Södra Gunsta. Det är därför särskilt viktigt att byggnaderna gestaltas med en medveten gestaltningsidé, och med omsorg om detaljer utifrån hur den upplevs från torget och huvudgatan, samt på ett längre avstånd. Byggnadernas fasadmateriäl bör vara i trä, puts eller tegel. Taken bör utformas i plåt, med takpannor eller integrerade solpaneler. Taken bör vara sadeltak vilket förstärker områdets lantliga karaktär. Särskild hänsyn ska ges till utformningen av byggnadernas entréer eftersom dessa välkomnar boende, besökare eller elever. Byggnaderna inom ett och samma kvarter kan med fördel ges ett varierat uttryck vad gäller färgsättning, utformning eller övriga arkitektoniska uttryck, så länge de samspelar i en helhet.

*Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnader*

**f<sub>4</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga jämfört med huvudbyggnaderna och bostäderna utanför planområdet, samt inte påverkar det visuella intrycket av gatumiljön.

*Högsta byggnadshöjd är 3,3 meter för komplementbyggnader*

**f<sub>5</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga jämfört med huvudbyggnaderna och bostäderna utanför planområdet, samt inte påverkar det visuella intrycket av gatumiljön.

*Bostadsentré ska placeras mot allmän plats GATA*

**f<sub>6</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att styra bostadsentréer mot de större allmänna rörelsestråken och platserna, då det främjar en ökad trygghet samt ger förutsättningar för ökad interaktion mellan boende och förbipasserande.

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	<i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning</i>
<b>f<sub>7</sub></b>	De högre byggnaderna i planområdet vid centrumområdet kommer att synas på längre avstånd och det är därför viktigt att taken och eventuella tekniska anläggningar gestaltas på ett medvetet och integrerat sätt.
	<i>Byggnad ska placeras minst 1,0 meter och maximalt 3,0 meter från gräns mot allmän plats GATA1, huvudgata</i>
<b>P<sub>1</sub></b>	Planbestämmelsen syftar till att byggnader placeras nära huvudgatan, samtidigt som utrymme ges för bostadens funktioner som till exempel uteplats, häckar och cykelparkering. Byggnadernas placering nära huvudgatan tydliggör gaturummet och ger området en mer urban karaktär samtidigt som bostadsentréer blir tillgängliga från gatan.
	<i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns</i>
<b>P<sub>2</sub></b>	Planbestämmelsen syftar till att reglera placeringen av komplementbyggnader så att de kan underhållas över tid, till exempel vid målning.
	<i>Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från allmän plats GATA1 och GATA2</i>
<b>P<sub>3</sub></b>	Planbestämmelsen syftar till att byggnader inte placeras för nära gatorna, vilket även förtydligar gaturummet och skapar en enhetlig placering av byggnader inom planområdet.
	<i>Marken får inte användas för parkering</i>
<b>n<sub>1</sub></b>	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa behovet av vistelseyta på bostadsgård.

### **Administrativa bestämmelser**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i>
<b>u<sub>1</sub></b>	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för ledningar inom planområdet och tillgång till underhåll av dessa.

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

*Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft*

Detaljplanen avser ett planområde där utbyggnad av allmän plats och grundskola är prioriterat.

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas andra kvartalet 2023, och få laga kraft andra kvartalet av 2023 om planen inte överklagas. Utbyggnad bedöms kunna starta under det tredje kvartalet av 2023. Parallellt med att gatorna byggs ut kan Skolfastigheter börja bygga grundskolan och idrottshallen. Utbyggnaden av flerbostadshuset kan påbörjas när allmän plats färdigställts. Parallellt finns också möjlighet att bostadsutbyggnaden inväntar antagandet av detaljplanen för det intilliggande området som också är under planläggning, för att redan från inflyttningen få en bättre helhet med centrumfunktioner intill bostäderna.

#### Utbyggnadsordning

Denna detaljplan är en etapp i en större utbyggnad som möjliggör anslutning via den nya cirkulationsplatsen och pågående utbyggnad i etapp 1. Eftersom grundskolan är prioriterad kommer den byggnationen att starta först, tillsammans med de delar av allmän plats som behövs för grundskolan.

Avverkning av skog ska inte ske under häckningstid.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att detaljplanen avser ett planområde där utbyggnad av grundskola är prioriterat.



### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningar inom allmän plats. Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Uppsala Vatten och Avfall AB bekostar och ansvarar för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar. Byggaktörerna ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark står framtida fastighetsägare för. Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

### **Planavtal**

Kommunen och byggaktörerna Skolfastigheter och Granitor Property Development AB har tecknat ett planavtal där det framgår att byggaktörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

### **Exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal kommer tecknas. Marken säljs genom köpeavtal med villkor för exploatering.

### **Markanvisningsavtal**

En markanvisning innebär att respektive byggaktör har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av det anvisade området. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB gällande grundskola och idrottshall, och Lyckos AB för utveckling av bostäder. Lyckos markanvisningsavtal omfattar även delar i kommande etapp under planläggning intill denna detaljplan.

### **Köpeavtal**

Köpeavtal med skolfastigheter tecknas i samband med beslut om antagande och villkoras med att detaljplanen vinner laga kraft samt att bygglov beviljas.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

### Markägoförhållanden

Inom planområdet ingår del av fastigheterna Ärnevi 1:28 och Marielund 25:1 som ägs av Uppsala kommun, samt del av fastigheten Ärnevi 3:4 som har en privat ägare och Ärnevi s:1

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns delar av gemensamhetsanläggningen Funbo-Bärby GA:8. Det är en gammal spillvattenledning som kommer att omprövas. Området kommer ges möjlighet att anslutas till det kommunala va-nätet.

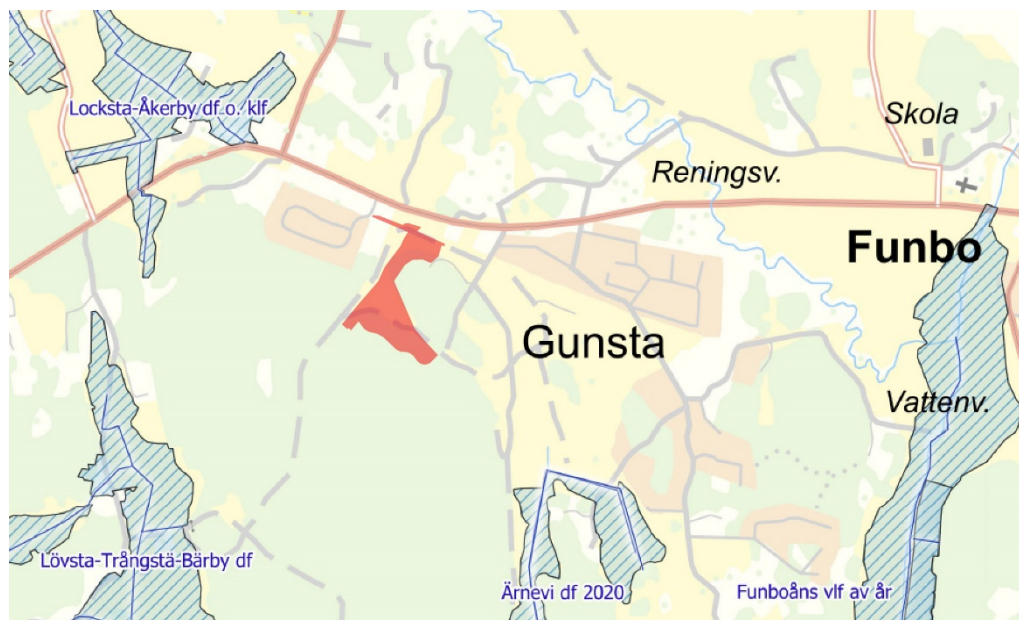
### Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten och avlopp (03-10:4.1 och 0380-2010/228.1). Ledningsrätten i detaljplanens huvudgata ska vara kvar, medan den ledning som går genom skolans fastighet ska flyttas till u-område i plankartan och avses säkras genom avtal.

Marielund 25:1 upplåts med ett lägenhetsarrende till förmån för museiföreningen Stockholm-Roslagens järnvägar.

### Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikesföretag). I anslutning till planområdet finns några markavvattningsföretag där diken avvattnar områden i närheten, till exempel Locksta-Åkerby och Lövsta-Trångstä-Bärby. Ett tredje markavvattningsföretag, Ärnevi, har nyligen delvis upphävts vid etapp 1 av Södra Gunsta. Antagandet av detaljplanen påverkar inget av markavvattningsföretagen.



Figur 20 Karta som visar markavvattningsföretagen och bätnadsområden (blå skraffering) i närområdet.

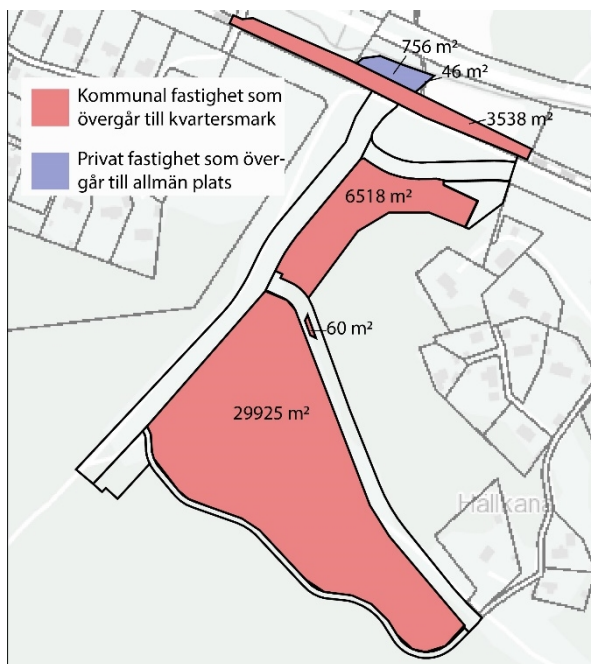
### Fastighetsindelningsbestämmelser

Ej aktuellt, området är till största del inte planlagt sedan tidigare. I den del gällande planer berörs finns inte fastighetsindelningsbestämmelser

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Ärnevi 1:28	Del av Ärnevi 1:28 styckas och bildar en ny fastighet för skoländamål. Den nybildade skolfastigheten utgörs av två skiften; ca 29925 m2 respektive 60 m2.	Planläggs som kvartersmark för skola.
	Del av Ärnevi 1:28 styckas av och bildar en ny fastighet för bostadsändamål på ca 6518 m2	Planläggs som kvartersmark för bostäder
	Resterande markområden av Ärnevi 1:28 inom planområdet styckas av och bildar en kommunal gatufastighet. Den nybildade fastigheten utgörs av två skiften och ligger på ömse sidor om fastigheten Marielund 25:1	Planläggs som allmän plats för gata respektive skydd (översvämningsyta)
Marielund 25:1	Inga förändringar i fastighetsindelningen	Planläggs för kvartersmark för järnväg
Ärnevi 3:4	Del av Ärnevi 3:4 överförs genom fastighetsreglering till kommunens nybildade gatufastighet	Planläggs som allmän plats för gata
Ärnevi s-1	Del av Ärnevi s-1 överförs genom fastighetsreglering till kommunens nybildade gatufastighet	Planläggs som allmän plats för gata

Fastighetsgränserna förändras till följd av detaljplanen, se karta nedan.



Figur 21 Kartan visar hur fastigheterna inom området påverkas av detaljplanens genomförande.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Byggaktörerna står gemensamt för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Byggaktörerna ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

### Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och andra tekniska anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

### Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

En del av fastigheten Ärnevi 3:4 planläggs som allmän plats, liksom samfälligheten Ärnevi s1. Avtal gällande överlåtelse ska tecknas mellan Uppsala kommun och ägarna till fastigheten och samfälligheten. Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i plan- och bygglagens sjätte kapitel om avtal ej skulle komma till stånd innan detaljplanen antas. Om kommunen inte lyckas komma överens om ersättning avgörs frågan istället vid Lantmäteriförättningen.

## Utredningar inför bygglovsprövning

Byggaktörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen och i samband med projektering. Till exempel behöver en fördjupad studie göras av de geotekniska förhållandena på platsen.

## Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart och bekostas av byggaktören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggaktörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

## Ledningar

Inom ramen för förprojekteringen har information inhämtats om befintliga ledningar inom och utanför planområdet. Kända ledningsägare inom och i anslutning till planområdet är i november 2021:

- Uppsala Vatten
- Vattenfall El
- Skanova
- IP-Only

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

Uppsala Vattens vatten- och avloppsledningar skyddas inom kvartersmark med u-område.

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

# Planens konsekvenser

## Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

## Behovsbedömning

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2 inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

*Behovsbedömningen har samråtts med länsstyrelsen 2014-12-17.*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i sitt yttrande daterat 2015-05-05 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har justerats för att bara omfatta planområdet för etapp 2.1.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

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

### **Sammanfattning av behovsbedömningen**

En behovsbedömning, daterad 2014-12-17, har upprättats för hela etapp 2.

Sammantaget visar behovsbedömningen att landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från skog till bostadsområde med inslag av service, och att kulturmiljön kommer att påverkas i viss mån. Genom att inte exploatera den västra brynzonen kan man säkerställa en viktig del av kulturmiljön.

Det kommer att bli en ökad miljöbelastning på grund av inflyttningen med ökad trafik som följd. Det är därför av stor vikt att kollektivtrafiken utvecklas i samma takt som bostadsbebyggelsen och att närservice finns tillgänglig inom gång- och cykelavstånd. Kommande detaljplaneläggning för resterande del av etapp 2 kommer att säkra områden för affärslokaler, hållplatser för kollektivtrafik och ett större nät av attraktiva cykelvägar.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2 inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

### **Landskapsbild**

Planen för etapp 2.1 avser att förändra området från skog och äng till bostadsområde och skola. I planen regleras bebyggelsens skala och placering för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende som finns i närområdet. Framförallt i planområdets norra del, som ligger utmed Lennabanan, kommer landskapsbilden att förändras eftersom flerbostadshus föreslås vid områdets entré.

### **Kulturmiljö**

Inom planområdet för etapp 2.1 finns inga kända fornlämningsområden.

### **Naturmiljö**

En utbyggnad av området för etapp 2.1 kommer att leda till att en del av naturmiljön omvandlas till bostadsområde och skolområde. Naturmiljön kan även komma att

påverkas av att planområdet ligger inom Funboåns avrinningsområde och att Sävjaån är Natura 2000-klassad vilket betyder att flödesregimen inte får ändras och föroreningsbelastningen får inte öka. Krav ställs på fördröjning och rening av dagvatten så att miljö kvalitetsnormerna klaras.

I en fördjupad utredning för förekomst av groddjur har mindre vattensalamander hittats utanför planområdet, men inte inom planområdet. Den bedöms inte heller ha goda förutsättningar att finnas inom planområdet

Den fågelinventering som gjorts i samband med planarbetet visar exploaterings påverkan på bevarandestatus för de arter som noterats. För att minska påverkan på dessa arter ska avverkning inte ske under häckningstid.

## Rekreation och friluftsliv

I detaljplanens närområde finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Möjlighet finns att skapa stråk och stigar där boende inom och utanför planområdet kan vistas.

## Mark och vatten

Planområdet påverkar inga våtmarker. Sävjaån-Funbosjön, som utgör Natura 2000-område, är recipient för dagvattnet inom planområdet. Den förändring i flöde och föroreningsbelastning som orsakas av detaljplanens genomförande hanteras genom att det leds till en sedimentationsdamm för rening och en damm med utjämningsvolym som reglerar utflödet. Enligt den dagvattenutredning som har gjorts efterlevs Natura 2000-kraven och exploateringen äventyrar inte recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

## Resurshushållning

Södra Gunsta är planerat som ett samlat område för att göra avstånden korta. Detta uppmuntrar till gång och cykeltransporter och skapar bättre förutsättningar för lokal handel. Goda förutsättningar finns även för att ta sig mellan planområdet och Uppsala stad med cykel och kollektivtrafik. Utbyggnaden av området leder till ett ökat underlag för kollektivtrafik i området. Ambitionen är att busstrafik ska gå längs huvudgatan när området är utbyggt. Dagvattnet inom planområdet renas och fördröjs, vilket ger begränsade utsläpp. Den nya bebyggelsen kommer att ingå i den allmänna VA-anläggningen och bedöms inte medföra en negativ inverkan på omgivande vattendrag och naturmiljö.

## Hälsa och säkerhet

Detaljplanens utformning säkerställer att bullerförordningen och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller uppnås.

Planen möjliggör bebyggelse i närheten av Lennabanans museijärnväg. Det säkerhetsavstånd på 30 meter som normalt tillämpas för bostadsbebyggelse vid järnväg bedöms vara tillräckligt för att undvika risker. Den påverkan som

museijärnvägen medför i förhållande till ett vanligt tåg (kolrök med mera) bedöms som begränsad eftersom avståndet till bostäderna är stort och att järnvägen endast trafikeras på dagtid under sommaren och då har sparsamt med avgångar.

Planen bedöms ge goda förutsättningar för att ett trafiksäkert område ska kunna skapas. På de större gatorna finns plats för en separering av trafikslagen och antalet utfarter begränsas över gång- och cykelbanor samt vid korsningar. Upphöjda korsningar och indragna cykelöverfarter ger en säkrare trafikmiljö.

## **Sociala aspekter**

### **Upplåtelseformer**

En detaljplan kan inte reglera upplåtelseformen för en bostad. Inom hela etapp 2 har kommunens mark- och exploateringsavdelning tecknat avtal med flera byggaktörer som ska bygga bostäder. Bland byggaktörerna finns de som bygger småhus för eget ägande och som bostadsrätt, men även lägenheter i bostadsrättsform samt som hyresrätt. Det gör att området får en blandning av upplåtelseformer, vilket är bra ur ett socialt perspektiv då det möjliggör boende för flera önskemål, men även att boende i större utsträckning kan bo kvar längre i området. Inom planområdet för etapp 2.1 finns dock bara flerbostadshus, vilket i sig också är ett bra komplement till befintliga bostäder som i huvudsak består av småhus.

### **Trygghet**

Gatustrukturen ger en god orienterbarhet, och entréer mot gatan ökar kontakten mellan boende och förbipasserande.

### **Tillgänglighet**

Terrängen inom planområdet är på flera ställen mycket kuperad. Samtidigt är planen utformad för att förstärka de naturliga förutsättningarna och dess karaktär. Vägdragningen och bebyggelseområdena i planen är anpassade för att god tillgänglighet ska kunna uppnås utan att områdets topografiska karaktär förloras. Att en vägsträckning i planområdet är brant och inte klarar tillgänglighetskraven kan eventuellt göra att grupper tvingas ta omvägar för att ta sig till vissa platser. Det är ur ett tillgänglighetsperspektiv en brist, som kan accepteras för att kunna behålla områdets karaktär samtidigt som det finns alternativa stråk som är tillgängliga. Med god tillgång på gång- och cykelvägar samt planerad kollektivtrafik, ges goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet och i Uppsala stad.

### **Barnperspektiv**

Planläggningen bedöms ta stor hänsyn till barnperspektivet då planen innehåller korta avstånd mellan målpunkter, gena och breda gång- och cykelvägar, närhet till naturen samt skola.

Planen har anpassats till och uppfyller kraven i den nya riktlinjen om utemiljö vid skolor som kommunen tog fram under 2020.



### **Mötesplatser och stadsliv**

Etapp 2 som helhet innehåller en större mängd allmänna och privata mötesplatser. De huvudsakliga mötesplatserna i området utgörs av skolan samt torget och servicen som planeras i anslutning till huvudgatan. Därutöver finns mötesplatser inom varje kvarter, till exempel lekplatser, där boende kan mötas. Inom planområdet för etapp 2.1 är skolan och idrottshallen viktiga mötesplatser, där både idrottshallen och delar av skolan också ska kunna hyras kvällstid.

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Gunsta ut som en prioriterad tätort och ett större utvecklingsområde.

#### **Fördjupad översiktsplan**

Detaljplanen bedöms stämma överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Funbo ska avgränsningen av området för tätortsutveckling tolkas som översiktlig, och markanvändningskartans skarpa gräns mellan bebyggelse och grönområde är inte exakt.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör miljöbalken 3 kap 4 § gällande brukningsvärd jordbruksmark. Inom planområdet finns ett jordbruksblock för åkermark som är cirka 4 hektar stort. Åkermarken ligger inom en yta där grundskola, huvudgata, översvämningsytor och bostäder är placerade i planen. Ett ställningstagande kring markanvändningen har gjorts i samband med att den fördjupade översiktsplanen för Funbo antogs. Kommunens bedömning är att jordbruksmarken har ett begränsat brukningsvärde utifrån dess läge och begränsade storlek. Planens markanvändning bidrar med viktiga funktioner inom planområdet och i omgivningen, till exempel skolan som har en social funktion och mötesplats. Skolans läge i området genererar färre transporter jämfört med alternativa lägen. Mot denna bakgrund bedöms den ändrade markanvändningen vara ett stort samhällsintresse i relation till det samhällsintresse som jordbruken utgör och bedöms inte kunna tillgodose på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Markanvändningen och placeringen av funktionerna bedöms därför vara förenlig med miljöbalken 3 kap 4 §.

Detaljplanen berör riksintresset Sävjaån utanför planområdet då avrinningen sker dit och det genom sin status som natura-2000 området också klassas som riksintresse.

Detaljplanen bedöms efter föreslagna åtgärder för rening och fördröjning av dagvattnet inte ha negativ påverkan på riksintresset. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitet enligt miljöbalken 5 kap. Eftersom recipienten Sävjaån-Funbosjön är ett Natura 2000-område (till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa) berörs även miljöbalkens 7 kap. 28a §. Målet för "Sävjaån-Funbosjön" som Natura 2000-område är att naturtyperna och arterna skall ha en gynnsam bevarandestatus. Den planerade exploateringen förväntas öka det totala dagvattenflödet, samt förändra den befintliga sammansättningen av föroreningar som avleds till Natura 2000-området, om inga åtgärder görs. Därför kommer det vattnet renas och fördröjas i ett system av dammar som byggs öster om planområdet. Enligt dagvattenutredningen överskrids inte riktvärdena för miljöfarliga ämnen efter detta. För detta krävs dock att de föreslagna åtgärderna, med rening och fördröjning i dammar, följs.

Detaljplanen berör även miljökvalitetsnormerna för buller enligt miljöbalken 5 kap. Den utredning som utförts visar att bullerförordningens riktlinjer klaras för all bebyggelse. Eftersom gällande förordning ska följas görs bedömningen att omgivningsbuller inte medför skada på människors hälsa och att miljökvalitetsnormen därigenom efterlevs.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kapitel avseende det generella biotopskyddet. En biotopskyddad åkerholme finns inom planområdet. Dessa miljöer är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper. Dispens har givits av länsstyrelsen med krav på kompensationsåtgärder. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8 som avser naturvärden och arter, till exempel fåglar. Bedömningen är att dessa värden inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggaktörerna.

Medverkande konsulter har varit WSP som har tagit fram förprojekteringen av gator och allmänna platser och illustrationsplanen för hela planområdet. De konsulter som tagit fram utredningar listas under *övriga handlingar* på sidan 7.

Byggaktörerna Lyckos AB och Skolfastigheter AB har tillsammans med sina egna konsulter tagit fram situationsplaner, sektioner och illustrationer för sina projektförslag. Ansvariga konsulter är Ettelva arkitekter och Topia landskapsarkitekter. Ansvarig konsult namnges i planhandlingen under respektive bildtext.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Mörk. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, planingenjör

David Fors, mark- och exploateringsingenjör  
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör  
Maja Kumlin, mark- och exploateringsingenjör  
Elin Andersson, mark- och exploateringsingenjör  
Anna Sääf, landskapsarkitekt/projektledare anläggning  
Göran Jagelius, projektledare anläggning  
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare  
Menna Hagstroem, bygglovshandläggare  
Linda Garpheden, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare  
Shirin Khalil, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala i 2023-03-23

Pernilla Hessling  
planchef

Klara Mörk  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-10-27
- granskning 2022-03-03
- andra granskning 2023-03-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: