

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2016-000224

Handläggare:
Emil Lindström 018-727 46 54

Planbeskrivning Detaljplan för Grandins backe

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Granskningshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan för Storvreta.....	6
Detaljplaner.....	7
Markanvisning.....	8
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	13
Park och natur.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	20
Sociala frågor	23
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	25
Hälsa och säkerhet	29
Teknisk försörjning	32
Motiv till detaljplanens regleringar.....	35
Användning av mark och vatten.....	35
Genomförandefrågor.....	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	44
Organisatoriska frågor.....	45
Planens konsekvenser	48
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	48
Miljöaspekter.....	48
Hälsa och säkerhet	51
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	53

Översiktsplanen	53
Miljöbalken.....	53
Medverkande.....	54

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för flerbostadshus, ett vårdboende och en elnätstation centralt i Storvreta. Planområdet omfattar fastigheten Storvreta 39:1, samt delar av fastigheterna Storvreta 46:1, Storvreta 47:1, Storvreta 47:437 och Storvreta s:2. Projektet som detaljplanen är baserad på innefattar 65 lägenheter i flerbostadshus och 64 lägenheter i vårdboende. Våningshöjderna varierar mellan tre och fem våningar, med anpassningar efter markens nivåskillnader.

Detaljplanen innebär också att en ny gång- och cykelväg längs Fullerövägen möjliggörs. Med gång- och cykelvägen skapas en genare anslutning mellan Pluggparadiset och centrum.

Byggrätterna är anpassade efter natur- och artvärden inom planområdet, med reglering på kvartersmark som säkerställer skogsdungens kvaliteter. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen avseende avveckling av fornlämning.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023), Fördjupad översiktsplan för Storvreta (2012) och Genomförandeplan för Storvreta (2018).

Vad är en detaljplan?

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

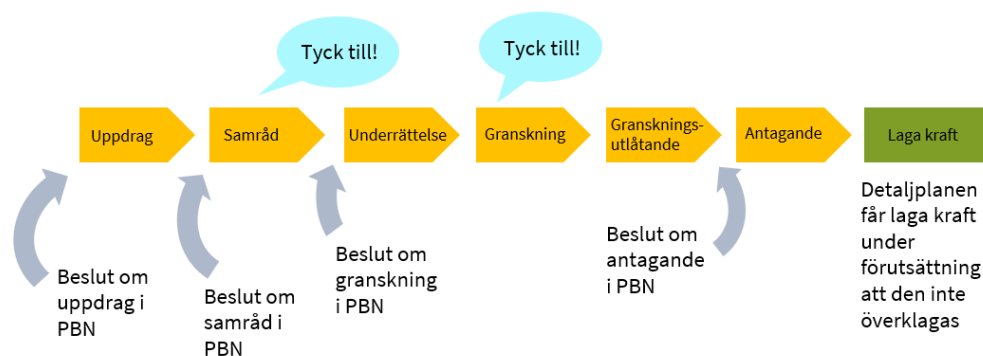
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-04-21. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Figur 1 Bild som visar planprocessens olika steg.

Ändringar efter samråd

- Nockhöjden för vårdboendet har sänkts motsvarande ett våningsplan. Detaljplanen reglerar ytterligare en lägre volym närmast Fullerövägen.
- Vårdboendets fotavtryck har utökats, vilket lett till att ett flerbostadshus har tagits bort.
- Användningsområdet för gång- och cykelvägen i norr-/södergående riktning bredvid Pluggparadiset har breddats.
- Ett genomförande av detaljplanen förutsätter nu att fornlämningarna i form av tre stensättningar och en sentida källargrund avvecklas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en siktlinjestudie.
- Avsikten att uppföra seniorbostäder inom planområdet har förtydligats i planbeskrivningen.
- Avsnitten om avfall och brandvatten har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens naturavsnitt har uppdaterats.
- Kort beskrivning av kanadensiskt gullris och hantering av arten har tillkommit i planbeskrivningens genomförandekapitel.
- Dagvattenutredningen, riskbedömningen för grundvatten, trafikbulerutredningen och solstudien har alla uppdaterats.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

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

Övriga handlingar

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

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- PM riskbedömning grundvatten, Bjerking, 25 mars 2026.
- PM dagvatten, Bjerking, 25 mars 2026
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 10 mars 2026. Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Solstudie, Marge arkitekter, 5 mars 2026. Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Artskyddsutredning entita & svartvit flugsnappare, Väg & Miljö, 14 mars 2025.
- Artskyddsutredning fladdermöss, Väg & Miljö, 28 februari 2025.
- Fladdermusinventering, Väg & Miljö, 12 december 2024.
- Fågelinventering, Väg & Miljö, 31 oktober 2024.
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö, 27 februari 2024.
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet, 5 november 2019. Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Markundersökningsrapport, WSP, 18 januari 2019. Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Översiktligt PM Geoteknik, WSP, 18 januari 2019. Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 och i Storstretabiblioteket. Utskrivna handlingar kan efterfrågas på biblioteket mot en ersättning. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/grandins-backe. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

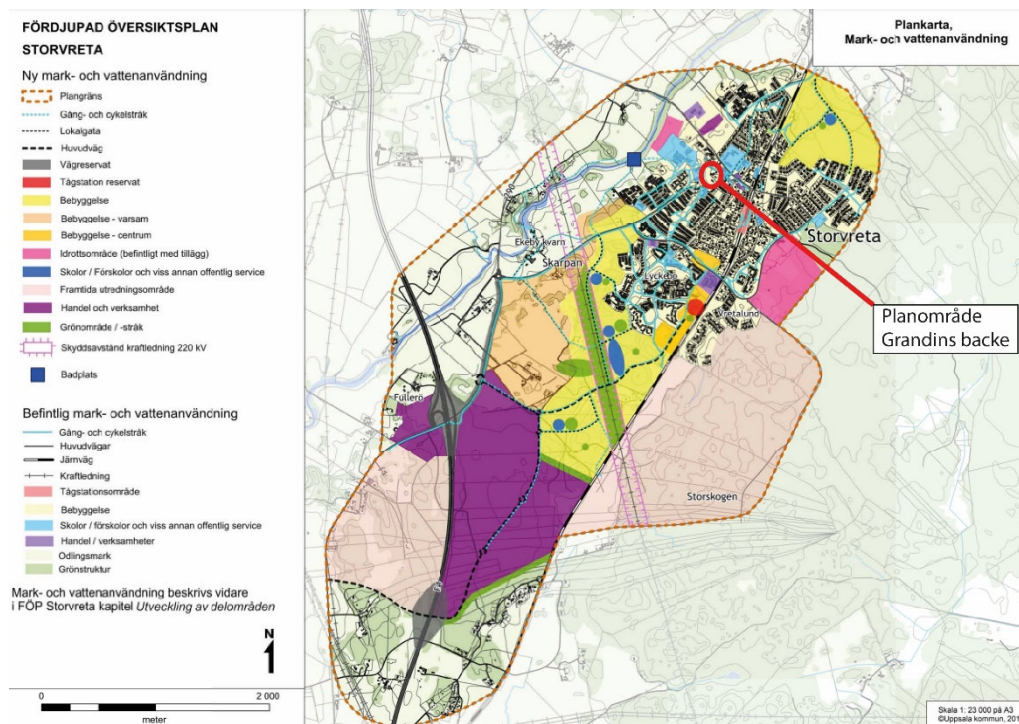
I översiktsplanen är Storstreta utpekad som en prioriterad tätort. En prioriterad tätort ska utvecklas som ett inbjudande lokalsamhälle som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd och erbjuda en variation för bostäder. Dessutom ska goda pendlingsmöjligheter utvecklas och korta avstånd inom orten samt närhet till omgivande natur och landsbygd eftersträvas.

Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan för Storstreta

En fördjupad översiktsplan togs fram för Storstreta 2012 (FÖP Storstreta). Sedan den fördjupade översiktsplanen för Storstreta antogs har avgörande förutsättningar avseende genomförandet av planen förändrats. Övergripande frågeställningar utreddes därför under 2018 i en genomförandeplan som kompletterar genomförandeavsnittet i den fördjupade översiktsplanen. Genomförandeplanen omfattar bland annat tidplaner, etapputbyggnad och ekonomi. Genomförandeplanen pekar också på att det inom Storstreta finns en begränsning av det totala antalet bostäder som kan tillkomma utifrån ett kapacitetstak i det befintliga vatten- och avloppssystemet och i reningsverket. Det innebär att alla delprojekt inom Storstreta har

givits en bestämd andel bostäder vilka inte får överskridas. Totalt beräknas cirka 2 000 bostäder tillkomma i Stolvreta fram till 2040.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som ”kompletteringar i befintliga Stolvreta”. Det framgår att komplettering bör stå i samklang med omgivande bebyggelse. Där det är lämpligt, till exempel i kollektivtrafiknära läge, bör förtätning med flerbostadshus eftersträvas.

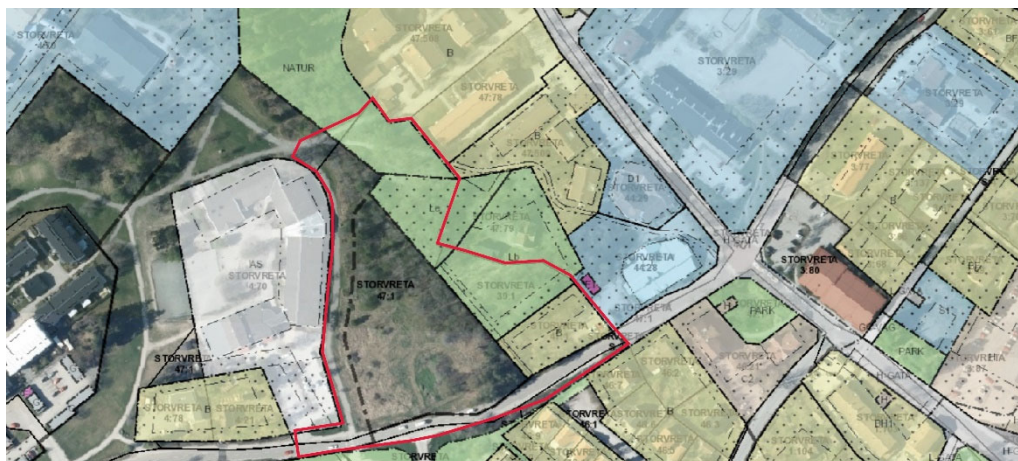


Figur 2 Markanvändningskarta för Fördjupad översiktsplan för Stolvreta. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd cirkel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanerna för Stolvreta samhälle (1961, aktbeteckning 03-ÄRE-356), Stolvreta centrum (1990, aktbeteckning 0380-P90/30), Del av Stolvreta 47:1 (1971, aktbeteckning 03-71:587) och Stolvreta skolområde (1987, aktbeteckning 0380-P88/14). Planernas markanvändning är bostads-, park-, väg- och naturändamål.

Med detaljplanen planläggs även en yta som inte är planlagd. Ytan har varit planlagd tidigare med en byggnadsplan. Byggnadsplanen upphävdes i samband med antagandet av detaljplanen för Stolvreta skolområde. Skälet till upphävandet var i huvudsak att byggnadsplanens planbestämmelser saknade aktualitet då de medgav lantbruksändamål och mangårds- och ekonomibyggnader.



Figur 3 Flygfoto med gällande detaljplaner i området. Planområdet för Grandins backe är markerat i rött.

Markanvisning

Markanvisningsavtal tecknades i april 2025 mellan kommunen och Uppsalahem AB. Avtalet innebär att exploitören ges ensamrätt att i två år förhandla med kommunen om köpeavtal med villkor för exploatering för anvisade delar inom Storvreta 47:1 och Storvreta 47:437. Markanvisningsavtalet reglerar i huvudsak villkor för överlåtelse av mark samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploitören.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för flerbostadshus, ett vårdboende och en elnätstation centralt i Storvreta. Planbestämmelserna styr utformningen avseende bland annat höjd och utnyttjandegrad. Syftet med det är att möjliggöra varierande våningsantal och tillskapa en lämplig bostadsgårdsutformning.

Detaljplanen syftar också till att förbättra cykelbarheten längs med Fullerövägen, i planområdets södra del. Därutöver syftar detaljplanen till att bevara delar av områdets skogsdunge med hänsyn till natur- och artvärden.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse centralt i Storvreta, med närhet till service och kollektivtrafik. Projektet som detaljplanen är baserad på innefattar 65 lägenheter i flerbostadshus och 64 lägenheter i vårdboende. Våningshöjderna varierar mellan tre och fem våningar, med anpassningar efter markens nivåskillnader. Markägare och fastighetsutvecklare inom planområdet är Uppsalahem och Uppsala kommun. Uppsalahem har för avsikt att inom området som planläggs för bostäder bland annat uppföra seniorbostäder.

En del av Fullerövägen ingår i planområdet för att möjliggöra yta för en ny gång- och cykelväg. Med gång- och cykelvägen skapas en genare anslutning mellan Pluggparadiset och centrum. Byggrätt säkerställs också för en ny elnätstation i planområdets sydvästra del.

Byggrätterna är anpassade efter natur- och artvärden inom planområdet, med reglering på kvartersmark som säkerställer skogsdungens kvaliteter. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter tillståndsprovning enligt kulturmiljölagen avseende avveckling av fornlämning.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är knappt 2 hektar stort och ligger centralt placerat i samhället, granne med biblioteket, i direkt anslutning till Storvreta centrum och ett flertal skolor. Storvreta ligger cirka 13 kilometer nordost om centrala Uppsala. Planområdet omfattar fastigheten Storvreta 39:1, samt delar av Storvreta 46:1, Storvreta 47:1, Storvreta 47:437 och Storvreta s:2.



Figur 4 Orienteringskarta över Uppsala, med planområdet ungefärligt markerat med blå cirkel.



Figur 5 Planområdets läge i Storvreta, markerat i rött. Berörda fastigheter är Storvreta 39:1 och delar av Storvreta 46:1, Storvreta 47:1, Storvreta 47:437 och Storvreta s:2.

Allmän områdesbeskrivning

Storvreta är en utpräglad bostadsort mellan skogs- och jordbrukslandskap. Orten har god tillgång till rekreativa värden och består främst av tät och låg bostadsbebyggelse från 1960-, 1970- och 1980-talen. I de centrala delarna av samhället finns den gamla bykärnan med villabebyggelse från 1800-talet och i den södra delen av samhället finns områden med småhus och flerbostadshus. Ostkustbanan passerar genom samhället och tågstationen ligger cirka 700 meter från planområdet.

I Storvreta finns offentlig service i form av bland annat vårdcentral, skolor, bibliotek, sporthall och idrottsplatser. Den kommersiella servicen utgörs av bland annat dagligvarubutiker, möbelaffär, frisörsalonger, gym och restauranger. I Fullerö, i södra Storvreta, finns en drivmedelsstation med servicebutik och restaurang.

I planområdets närhet finns flera skolor. Grundskolan Pluggparadiset och Astrakanens förskola ligger närmast, men även Fridhemsskolan, Ärentunaskolan och Vretens förskola är inom gångavstånd.



Figur 6 Del av planområdet sett från Fullerövägen. Pluggparadisets tak kan skimras bortom ängsmarken, till vänster i bild.



Figur 7 Del av planområdet. Bild tagen på Fullerövägen, blickandes västerut.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen innebär att cirka 129 bostäder möjliggörs, varav 64 av dessa är i form av vårdboende. Den nya bebyggelsen kompletterar Storvretas villabebyggelse för ett bredare utbud i bostadsbeståndet och utveckling av centrum. Bebyggelsens tillåtna höjd varierar i planområdet efter topografin, med en tänkt sluttande skala för flerbostadshusen söderut. Intrycket av höjderna dämpas delvis av befintlig vegetation och knyter an till områdets centrumnära läge, med intilliggande utveckling. Höjdbestämmelserna är anpassade för att möjliggöra trästomme. De kompletteras med bestämmelse som anger att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet.

I exploatörens projekt uppförs flerbostadshusen i tre till fem våningar, med souterräng för husen längst norrut. Entréer utformas genomgående från gata till bostadsgården som ramas in av bebyggelsen och befintlig vegetation. Byggrätterna utgår från att bebyggelsen placeras i linje, riktning norrut sett från Fullerövägen.



Figur 8 Situationsplan som visar möjlig utformning av planområdet. Vårdboendet placerat i östra hörnet intill biblioteket. Flerbostadshusen i väster intill Pluggparadiset.
Illustration: Karavan landskap



Figur 9 Möjlig utformning av planområdet. Pluggparadiset i bildens vänsterkant. De fem flerbostadshusen bildar tillsammans ett gårdsrum kombinerat med allmän plats i den befintliga skogsmiljön.
Illustration: Arcum & Marge Arkitekter

Detaljplanen säkerställer en gemensam bostadsgård för flerbostadshusen i kombination med planområdets skogsdunge. Bevarandet av naturmark säkerställer samtidigt ett grönt spridningssamband genom Storvreta, samt fyndplats för gullviva.

Vårdboendet planläggs till en höjd som motsvarar tre och fyra våningar, där den lägre delen möter Fullerövägen. Volymen är stor för att möta behovet av fler vårdboendeplatser i kommunen. Den föreslagna byggnadens möte med Fullerövägen är viktigt att arkitektoniskt bryta upp för en god anpassning till Storvreta och utvecklingen av dess centrum. En gemensam gårdsyta möjliggörs norr och öster om byggnaden, samt möjlighet till en gemensam takterrass närmast Fullerövägen. På västra sidan om byggnaden tillskapas yta för entrétorg samt varuleveranser.



Figur 10 Möjlig utformning av vårdboendet, sett från Fullerövägen i riktning västerut. Storrvetabiblioteket syns till höger i bild.

Illustration: Marge Arkitekter



Figur 11 Möjlig utformning av vårdboendet, sett från korsningen mellan Fullerövägen och Astrakanvägen, riktning österut. I bilden syns även ett av flerbostadshusen, parkeringsyta och ny gång- och cykelväg längs Fullerövägen.

Illustration: Marge Arkitekter

Kulturmiljö

Förutsättningar

Riksintresse, kommunal kulturmiljö och fornlämningar

En majoritet av planområdet ligger i utkanten av ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30).

Hela planområdet ligger inom avgränsningen för Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar som är en utpekad kommunal kulturmiljö.

Planområdets sydöstra del, närmast biblioteket, ligger inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämningen utgörs av bytomt/gårdstomt. Enligt en arkeologisk utredning (Upplandsmuseet 2019) hade lämningen ringa omfattning och var belägen i en svacka mellan två höjder. Ytan är dessutom kraftigt påverkad av sentida bebyggelse, varför utredningens slutsats är att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Vid utredningsarbetet lokaliserades även tre stensättningar samt en sentida källargrund inom planområdets nordöstra del.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen 2 kapitlet. Ingrepp eller åtgärd i fornlämning får endast utföras med tillstånd från länsstyrelsen.

Storvretas historia

Storvreta var ursprungligen en jordbruksbygd men av de sju gårdar som fanns i ”Stor Wreta by” finns inga kvar i sin helhet. I slutet av 1800-talet påbörjades omvandlingen från bondby till stationssamhälle, och från sekelskiftet 1900 började den tidigare bykärnan förtätas och växa. I de villakvarter som växte fram byggdes trävillor med stora trädgårdar. På 1910- och 1920-talet tilltog industriverksamheten på orten och i nya kvarter blandades bostadshus med industribyggnader. Fram till 1960 fortsatte tillväxten av villaområden och små verksamheter i samma anda som tidigare innan en kraftigare expansion tog vid. Bebyggelsen som uppfördes under 1960- till 1980-talen bestod till stor del av småhus, kedjehus samt radhus och kan beskrivas som tät och låg. Parallellt skedde en omvandling i delar av centrum. Flera gamla byggnader ersattes av nya, bland annat uppfördes nya lokaler för en livsmedelsbutik och flera skolor.

Förändringar

Fornlämningar

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen avseende avveckling av fornlämning. Det gäller de tre stensättningarna och den sentida källargrunden i planområdets nordöstra del som försvårar utvecklingen av den planerade markanvändningen. En arkeologisk undersökning kan göras efter detaljplanen fått laga kraft.

Siktlinjer

Med anledning av riksintresseområdet för kulturmiljövården och detaljplanens höjddregleringar har en enklare siktlinjestudie tagits fram. Tre vypunkter har valts ut, väst, nordväst och norr om planområdet längs med väg 290. Sammantaget visar siktlinjestudien att skogsområden och den varierande topografin döljer bebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen. Siktlinjestudien redovisas med och utan vegetation för att tydliggöra den begränsade påverkan på riksintresset för Gamla Uppsala samt Fyråsans och Björklingeåns dalgångar (C30).



Figur 12 Karta som visar de tre valda vupunkterna längs väg 290, röda cirklar. Planområdets läge är ungefärligt markerat med vit cirkel.



Figur 13 Vy från väst, väg 290 synlig i det nedre vänstra hörnet. Skog och höjder döljer intrycket av den föreslagna bebyggelsen.



Figur 14 Vy från väst utan vegetation, väg 290 synlig i det nedre vänstra hörnet. Föreslagen bebyggelse som möjliggörs med detaljplanen är markerad i rött.



Figur 15 Vy från nordväst, väg 290 synlig i förgrunden, Ärentunavägen går från höger i bild in mot Storvreta centrum. Skog och höjder döljer intrycket av den föreslagna bebyggelsen.



Figur 16 Vy från nordväst utan vegetation, väg 290 synlig i förgrunden, Ärentunavägen går från höger i bild in mot Storvreta centrum. Föreslagen bebyggelse som möjliggörs med detaljplanen är markerad i rött.



Figur 17 Vy från norr, väg 290 synlig i det nedre högra hörnet. Skog och höjder döljer intrycket av den föreslagna bebyggelsen.



Figur 18 Vy från norr utan vegetation, väg 290 synlig i det nedre högra hörnet. Föreslagen bebyggelse som möjliggörs med detaljplanen är markerad i rött.

Park och natur

Förutsättningar

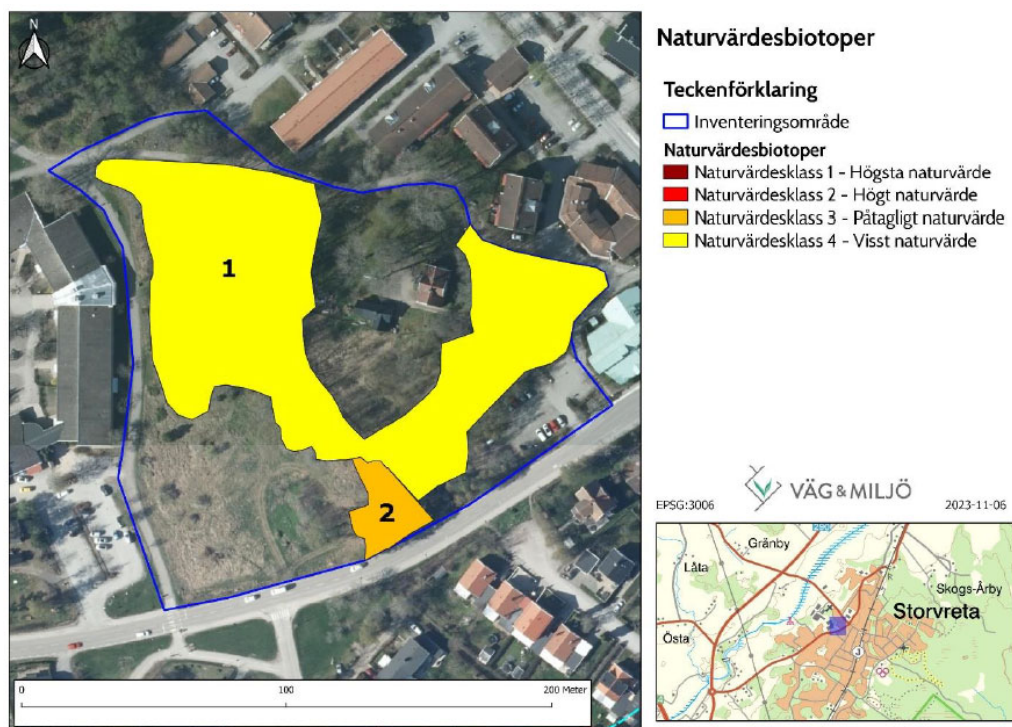
I juni 2024 antog kommunstyrelsen *Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning* som fastställer ett standardiserat arbetssätt för att minimera förluster av biologisk mångfald vid exploatering. Riktlinjen ska även bidra till att skapa nya värden i de fall kommunala projekt tar naturmark i anspråk. Enligt riktlinjen ska områden med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1) undantas från exploatering. Inför ianspråktagande av naturmark i övrigt ska naturvärde viktas mot projektets betydelse för samhällets utveckling. Skadelindringshierarkin ska då följas för att minska förlust av naturvärde, och ekologisk kompensation är obligatoriskt där kommunen har rådighet (på egen mark).

Planområdet saknar bebyggelse och är kuperat med öppen ängsmark och skogsklädda delar. Lövskogen i planområdets norra och västra delar anses ha visst naturvärde, naturvärdesklass 4, enligt naturvärdesinventeringen gjord av Väg & Miljö AB. Enstaka individer av värdearten ask finns också, ett fåtal är gamla och grova.

Planområdets skogsklädda delar har potential för både lek och avkoppling, men är samtidigt snåriga och delvis svåråtkomliga med sly som begränsar tillgängligheten. En ordnad lekplats finns vid Astrakanvägen, cirka 100 meter söder om planområdet.

I planområdets södra del, intill Fullerövägen, finns en skogsdunge och buskmark. En mycket stor och gammal tall med förekomst av värdearten reliktböck finns i dungen och är särskilt skyddsvärd. Området bedöms ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3.

Nordväst om det höga naturvärdet (orangefärgat i bilden nedan) har gullviva betraktats. Gullviva omfattas av artskyddsförordningen. Inom planområdet har även kanadensiskt gullris påträffats, klassat som en invasiv och främmande art som riskerar att slå ut den inhemska floran. Den bör därför hanteras på ett sätt som motverkar att den sprids ytterligare.



Figur 19 Kartutdrag från naturvärdesinventeringen gjord av Väg & Miljö AB, beställd av Uppsala kommun. Gul markering visar område med naturvärdeklass 4. Orange markering visar område med naturvärdeklass 3.



Figur 20 Tallen som omnämns i naturvärdesinventeringen, till höger i bild.

Fågelinventering och fladdermusinventering

I samband med en fågelinventering gjord av Väg & Miljö AB i området noterades 20 arter, en sammansättning som bedömdes som typisk för området. Utpökade

livsmiljöer har undersökts vidare i en artskyddsutredning, i första hand för arterna entita och svartvit flugsnappare.

En fladdermusinventering har också genomförts av Väg & Miljö AB. Arter som noterades var nordfladdermus, dvärgpipistrell, mustasch-/tajgafladdermus och fladdermöss som endast kunde bestämmas till släktet myotis. Även den har följts upp med en artskyddsutredning.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör byggrätter på delar av den öppna ängsmarken och den skogsklädda marken. Ett genomförande av detaljplanen medför att de befintliga naturvärdena delvis ger plats för bostadsbebyggelse. I och med tillskapandet av bostadsgård kan området tillgängliggöras bättre. Gården skapar också förutsättningar för att möta skogsdungen, en potentiell plats för lek och avkoppling.

Planområdets nordvästra delar planläggs som allmän plats natur. Omfattningen på naturområdet har anpassats efter artskyddsutredningen för fladdermöss, i samklang med utveckling av lämpliga gårdsmiljöer för flerbostadshusen och vårdboendet.

Markanvändningsområdet för gång- och cykelväg längs med Fullerövägen korsar tallen som omnämns i naturvärdesinventeringen. Ett genomförande av detaljplanen medför att den särskilt skyddsvärda tallen måste tas ned. Tallens lokalisering, ett fåtal meter från Fullerövägen, försvårar utbyggnaden av den planerade gång- och cykelvägen. I projektets utformning har alternativet att spara tallen utretts, genom att gång- och cykelvägen anpassas och passerar norr om tallen. En sådan anpassning skulle innebära att tallens levnadsområde omringas av asfalterade ytor, vilket riskerar att trädet tar skada över tid. Alternativet att freda tallen ytterligare genom att förlägga gång- och cykelvägen ännu längre norrut anser kommunen vara oproportionerligt i förhållande till samhällsintresset ett genomförande av detaljplanen innebär. Anpassningen skulle begränsa vårdboendets och flerbostadshusens utformning och storlek, markanvändningar som är prioriterade för utvecklingen av Sturvreta.

Avverkningen av särskilt skyddsvärda träd ska samrådats med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Vid nedtagning av tallen ska förlusten kompenseras genom att stammen lämnas kvar i närområdet. Fyndplatsen för gullviva fredas från bebyggelse och medför därför inget behov av dispens.

Det gröna spridningssambandet genom planområdet har beaktats genom att den norra delen av planområdet planlagts som natur och att den centrala delen av planområdet för bostadsgård och den södra delen där gullviva förekommer är fredade från bebyggelse. Av situationsplanen framgår även ambitionen att bostadsgårdarna däremellan ska ha täta inslag av träd, befintliga som nyplanterade. Ett genomförande av detaljplanen medför att skogsdungens naturvärden delvis tas bort, utan att bli för fragmenterade vad gäller den gröna infrastrukturen.

Utöver allmän plats natur har skogsdungen även reglerats som kvartersmark för bostäder och vårdboende. Syftet med det är att möjliggöra fullgoda bostadsgårdar, samtidigt som de begränsas från bebyggelse. Ytan som i artskyddsutredningen för fladdermöss bedöms nödvändig att bevara har på kvartersmarken kompletterats med bestämmelse n₄ om att träd över en viss stamdiameter inte får fällas. På så vis bevaras en stor del av skogsdungen, samtidigt som enklare gårdskvaliteter i form av exempelvis buskar kan komplettera miljön.

Artskyddsutredningar för fåglar och fladdermöss har tagits fram av Väg & Miljö AB. Exploateringen som detaljplanen möjliggör kan innebära att fåglarnas häckning riskerar att störas. Utredningarna lyfter behovet att förlägga exploateringsarbete utanför fåglarnas häckningsperiod, för att inte utlösa förbuden i punkt 1 och 2 i artskyddsförordningen. Vidare bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen hos livsmiljön för entita och svartvit flugsnappare kunna upprätthållas inom planområdet.

Avverkning av träd ska ske utanför fåglarnas häckningsperiod, gärna vintertid, och anpassning av belysning görs för att minimera påverkan på fladdermöss. Anpassningar kan bestå av att undvika armatur som avger UV-ljus, kallvitt eller grönt ljus. Armaturer ska inte rikta ljus uppåt och belysning ska begränsas till det som måste bli belyst, exempelvis genom avskärmning med hjälp av reflektorskivor och asymmetriskt riktat ljus. Att planen bevarar gröna och mörka stråk med grupper om träd och potentiella vilomiljöer är positivt. I möjligaste mån bör hålträd, gamla lövträd samt döende och döda lövträd sparas. Därtill bör holkar anpassade efter entita och fladdermusholkar sättas upp för att kompensera förlusten av livsmiljö som exploateringen orsakar.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

I planområdets södra del går Fullerövägen, som tillsammans med Kilsgärdesvägen utgör en del av huvudvägnätet och möjliggör trafik i östvästlig riktning genom Storrreta. Fullerövägen trafikeras förbi biblioteket av drygt 3 000 fordon per årsmedeldygn (mätning från år 2022). Fullerövägen har flera korsningspunkter, inom planområdet ingår den med Astrakanvägen som leder vidare söderut till i huvudsak villabebyggelse. Infart till parkering vid Pluggparadiset finns också.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i Storrreta, men vissa sträckor har brister. En sådan sträcka är den längs med Fullerövägen, synligt i bilden nedan. Merparten av Storrretas cykelinfrastruktur är utformad som gemensamma gång- och cykelbanor, vilket kan vara en riskfaktor då det ökar risken för konflikter mellan olika trafikslag.

Utöver sträckan längs med Fullerövägen är förutsättningarna för barns mobilitet i området goda. Det gäller särskilt runt Pluggparadiset och i riktning norrut och västerut.



Figur 22 Inzoomning på situationsplanen. Bilden visar möjlig lösning för lokalgatorna.
Illustration: Karavan landskap

Gång- och cykeltrafik

Med detaljplanen breddas vägutrymmet för Fullerövägen, i syfte att tillskapa en gång- och cykelväg i östvästlig riktning. Gång- och cykelvägen åtgärdar en bristfällig del i Storvreta och bidrar till säkrare förflyttning för fotgängare och cyklister i området. Det är särskilt viktigt med anledning av planområdets läge intill flera skolor, det kommer fortsatt vara ett område där många barn rör sig. Utformningen av gång- och cykelvägen ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok.

Kollektivtrafik

Breddningen av gatumarken längs Fullerövägen gör det möjligt att utforma den befintliga busshållplatsen vid biblioteket mer trafiksäkert. Det breddade gång- och cykelstråket kan då ledas bakom hållplatsen i syfte att undvika konflikter mellan bussresenärer och förbipasserande cyklister. Läget är utanför planområdet, men planläggs inom detaljplanen för Storvreta centrum.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser till de nya flerbostadshusen möjliggörs inom kvartersmark. En parkeringsyta kan tillskapas vid Fullerövägen, samt spridda platser längs med den nya lokalgatan. Lösningen ger en bilfri bostadsgård, till förmån för vistelse och lek. För flerbostadshusen behövs 27 parkeringsplatser, varav 4 för rörelsehindrade.

Inom planområdet, nära biblioteket, finns en inofficiell parkering på kommunal mark. Med ett genomförande av detaljplanen tas parkeringen bort och ger plats för ett vårdboende. Intill vårdboendets entré finns det utrymme för två parkeringsplatser för rörelsehindrad. Utöver det finns behov av sju parkeringsplatser för besökande, som kan möjliggöras i anslutning till den föreslagna nya parkeringsytan vid Fullerövägen.

Vårdboendet kräver angöring för leveranser och avfallshantering, vilket kan möjliggöras på kvartersmark genom en angöringsficka vid vårdboendets sydvästra hörn. Hanteringen av leveranser och avfall görs av större fordon, som kan återansluta till Fullerövägen genom en ny lokalgata mellan flerbostadshusen och den nya parkeringen vid Fullerövägen.

Den beräknade efterfrågan av cykelparkeringar är totalt 140 platser. Dessa kan uppföras i anslutande komplementbyggnader, cykelställ på gård, vissa under tak och i cykelförråd i flerbostadshusen.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Insattstiden för räddningstjänsten i Storvreta är 10 minuter. Flerbostadshusen omgärdas av kvartersmark med tillfartsvägar av god kvalitet. Räddningstjänstens fordon kan nå samtliga hus för utrymning med bärbar stege och för släckningsarbete.

Liknande gäller för vårdboendet med tillfartsvägar på kvartersmark samt goda förutsättningar för uppställningsytor. Byggnaden planeras också ha installerade sprinklersystem.

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

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig fritt. Såväl barn som äldre behöver trygga och tillgängliga gångstråk för att kunna ta sig fram på egen hand och gynnas av en universell utformning. Den breddade gatumarken längs Fullerövägen gör det möjligt att bredda de gångytor som idag är smala. Där byggnader ansluter direkt mot allmän plats ska entréer utformas för att hindra dörrar att slå ut över gångbanan.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Storvreta är en av Uppsala kommuns större tätorter, med drygt 6 000 invånare. Många bor i småhus, och i de allra flesta delar av Storvreta dominerar just småhusbebyggelse. Äganderätt är den dominerande upplåtelseformen i tätorten, men både hyresrätter och bostadsrätter finns med tyngdpunkt i de södra delarna av Storvreta respektive Fullerö. Områden utanför Uppsala tätort har generellt sett en hög biltillgång, vilket även stämmer överens med Storvreta även om tillgången är något lägre än i andra tätorter. Resvaneundersökningar visar att många Storvretabor väljer att åka kollektivt.

Det finns både skolor och förskolor i nära anslutning till planområdet. Detsamma gäller verksamheter med annan service, såväl offentlig som kommersiell. I centrum finns bland annat vårdcentral, tandläkare, bibliotek och livsmedelsbutik.

Storvretaborna har nära till grönområden, det finns både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till skyddade naturområden runt omkring. Invånarna har därmed generellt sett god tillgång till parker och naturområden.

Av Storvretas drygt 6 000 invånare är cirka 15 procent över 65 år och cirka 35 procent är under 19 år. Andelen barn som lever i ett hushåll med låg inkomst (det vill säga disponibel inkomst under 60 procent av medianvärdet för samtliga i riket) är låg, och ligger på 0–9 procent i stora delar av tätorten. Andelen idrottsaktiva barn och ungdomar varierar stort mellan olika delar av Uppsala, i Storvreta är andelen hög.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. En befintlig lekmiljö bevaras, medan en ny gång- och cykelvägsanslutning tillskapas. Gång- och cykelvägen åtgärdar en bristfällig del i Storvreta och bidrar till säkrare förflyttning för fotgängare och cyklister i området. Det är särskilt viktigt med anledning av planområdets läge intill flera skolor, det kommer fortsatt vara ett område där många barn rör sig.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar, men ambitionen är en blandning och att även större lägenheter som passar bland annat barnfamiljer kan byggas. Bostadsgårdarna ska utformas för att rymma plats för utevistelse och lek, bland annat i syfte att vara goda utemiljöer för barn. De barn som flyttar in i de nya bostäderna kommer att ha nära till flera skolor och förskolor.

Äldreperspektivet

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Att komplettera Storvreta som domineras av småhusbebyggelse med flerbostadshus är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge och användningsbestämmelsen ”B” (bostäder) innebär att olika typer av bostäder kan byggas inom området, även kategoribostäder.

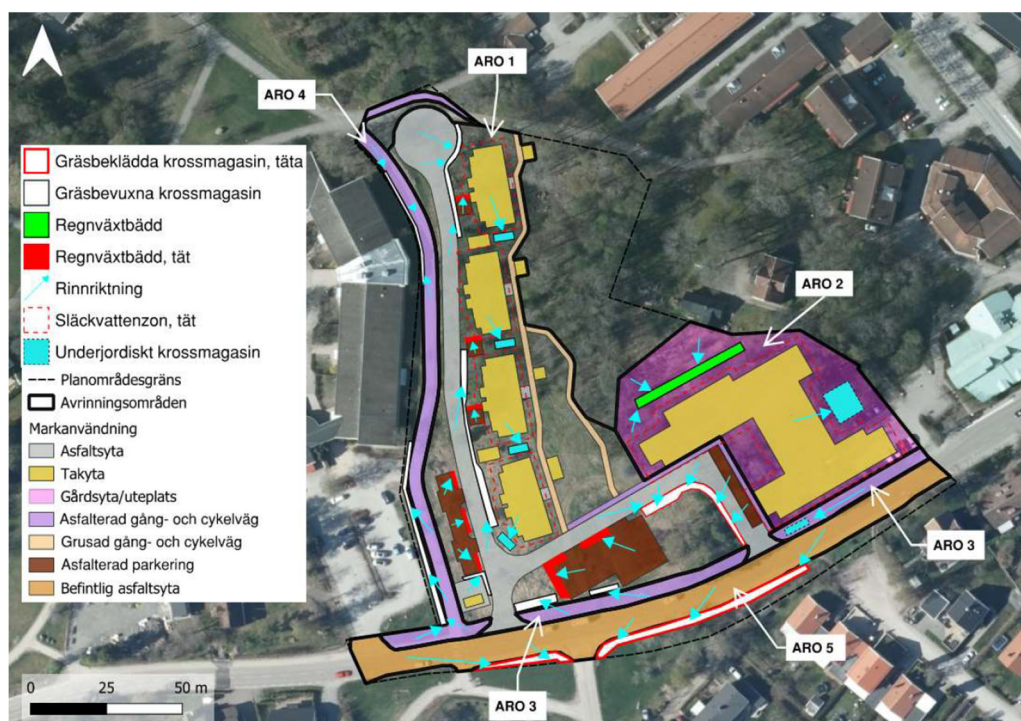
Vårdboendet som möjliggörs av detaljplanen är positivt för äldre eftersom det innebär ett lyft för Storvreta i jämförelse med Skogsgårdens lokaler.

Mark och geoteknik

Planområdet är delvis kuperat, särskilt i de skogsbevädda delarna. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken i planområdet till största del av sandig morän. Vid planområdets sydvästra hörn, vid Fullerövägen och Pluggparadisets parkering, består marken av glacial lera. SGU:s jorrdjupskarta anger att fast botten väntas ligga mellan 5-10 meter under befintlig markyta.

För att nå riktlinjerna föreslås dagvattnet huvudsakligen fördröjas och renas genom regnväxtbäddar och gräsbeklädda samt underjordiska krossmagasin. Det gäller både för kvarteretsmark och allmän plats. Regnväxtbäddar och övriga dagvattenanläggningar ska integreras i utemiljön och vid val av vegetation förordas varierad och lågallergen växtlighet som kan hantera växlande fuktförhållanden. Dagvatten från Fullerövägen och parkeringsplatser tillåts inte infiltrera vilket innebär att dagvattenanläggningar som avvattnar dessa ytor ska göras täta. Regnväxtbäddarna vid parkeringarna ska också fungera som skydd mot infiltration av släckvatten. Regelbunden skötsel och kontroll av dagvattenanläggningarna är nödvändigt för att säkerställa funktion och långvarig reningseffekt.

Efter exploatering kommer undersökta föroreningar öka jämfört med befintlig situation. Efter implementering av föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningsmängder för samtliga undersökta ämnen att minska jämfört med befintlig situation, planen bedöms därmed inte påverka recipientens möjligheter att nå miljökvalitetsnormerna.



Figur 24 Föreslagna dagvattenåtgärder markerade på flygfoto över planområdet. Regnväxtbäddar kan placeras intill fasader, parkeringar och längs Fullerövägen. Vid parkeringar ska regnväxtbäddarna också fungera som skydd mot infiltration av släckvatten (röda ytor).

Illustration: Bjerking

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 målar.

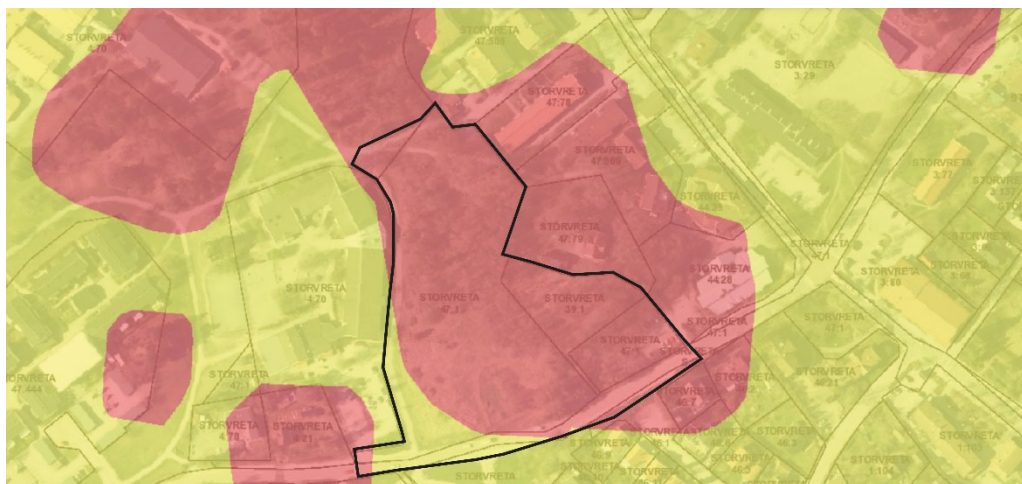
Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Samma gäller för *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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 för bedömning av 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 extrem 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 Vatten och Avfall AB:s grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger i huvudsak på mark som klassas som hög känslighet för grundvattenpåverkan. De sydvästra delarna vid Pluggparadisets parkering klassas som måttlig känslighet. Med känslighet menas att en plats som är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. En riskbedömning har tagits fram av Bjerking (2026), där risker presenteras utifrån konsekvens och sannolikhet. Riskbedömningen visar att det finns flera risker med stora eller mycket stora konsekvenser, men med låg sannolikhet att de inträffar. Skyddsåtgärder beskrivs i avsnittet skydd av grundvatten.



Figur 25 Känslighetskarta för grundvattenpåverkan, rött visar mark med hög känslighet. Gult område klassas som måttlig känslighet. Ungefärlig planområdesgräns markerad i svart.

Befintliga risker

Bland befintliga risker med störst konsekvens på grundvattnet listas drivmedelsutsläpp vid olycka samt brand. Planområdets läge intill Fullerövägen påverkas av transporter av farligt gods, men risken för olycka bedöms vara låg eftersom hastighetsbegränsningen är låg. Planområdet utgörs också av genomsläpplig mark, vilket ökar risken för spridning av förorenat material till grundvattenmagasinet vid händelse av brand och tillhörande släckningsarbete.

Risker under byggtid

Främsta risken under byggtid bedöms utgöras av läckage från arbetsfordon, som bedöms vara måttlig. Rövning av skog bedöms också vara en måttlig risk för påverkan på grundvattnet eftersom markarbeten kan medföra att befintliga föroreningar mobiliseras. Det gäller särskilt då öppna schakt förekommer.

Risker under drifttid

Riskerna under drifttiden påminner om de befintliga riskerna, i form av olyckor vid Fullerövägen och brand. Riskerna bedöms fortsatt vara måttliga med låg sannolikhet. Detaljplanens utformning med en ny gång- och cykelväg intill Fullerövägen bedöms ge ett lugnare trafiktempo, vilket medför minskad risk för olyckor. Tillhörande dike och dagvattenlösningar förhindrar också direkt infiltration av grundvattnet.

Föreslagna åtgärder

Större delen av planområdet ligger inom område med hög känslighet. Alla nya körytor och parkeringar ska utföras täta och anslutas till ett tätt dagvattensystem. Den nya bebyggelsen ska utformas så att släckvatten kan samlas upp och ledas bort till det täta dagvattensystemet. Däremot bör rent dagvatten infiltrera för att återföra så mycket vatten som möjligt lokalt.

Efter att planen genomförts kommer det orena dagvatten från Fullerövägen och parkeringsplatser att renas i högre grad än befintlig situation. Åtgärden att förorenat dagvatten inte får infiltreras regleras med skyddsbestämmelse (m_1) och

villkorsbestämmelse (a_1) i plankartan. Takdagvatten kan dock infiltrera för att återföra så mycket vatten som möjligt lokalt.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde.

Planområdets läge påverkas ej av översvämning från Fyrisån vid beräknat högsta flöde, motsvarande ett 10 000-årsflöde i ån.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns tre lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Dagvattenutredningen (Bjerking 2026) föreslår att den planerade vändplanen i planområdets nordvästra hörn sänks för att kunna hantera översvämning vid extrema regn. Avskärande lågstråk öster om byggnaderna och anpassning av markhöjder är också avgörande för att vatten inte ska bli stående intill.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från Fullerövägen. Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, som gäller för planer påbörjade efter 1 januari 2015.

Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller (utomhus) vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

En bullerutredning (Norconsult 2026) har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen har gjorts med trafikprognoser för år 2040 (utifrån trafikuppgifter från Trafikverket och Uppsala kommun). Utredningen förutsätter att vårdboendet klassas

som en bostadsbyggnad, vilket medför hårdare riktvärden för buller i jämförelse med motsvarande för klassningen vårdbyggnad.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet år 2040 blir som högst på vårdboendets fasad mot Fullerövägen. Där uppmäts värdet 58 dBA, vilket innebär att inga fasader inom planområdet får ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärdet 60 dBA. Vidare visar utredningen att möjligheten att anordna gemensamma uteplatser i bostädernas direkta närhet är goda. Detta eftersom riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid en majoritet av flerbostadshusens och vårdboendets fasader.



Figur 26 Utdrag från Norconsults bullerutredning. Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasader. Vid flerbostadshuset längst söderut uppmäts 50-53 dBA. Bästa förutsättningar för gemensam uteplats är på den föreslagna bostadsgården.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den maximala ljudnivån inte bör överstiga 70 dBA. Bullerutredningen visar att en majoritet av planområdet klarar riktvärdet för uteplatser.



Figur 27 Utdrag från Norconsults bullretredning. Bilden visar maximal ljudnivå för prognosåret 2040.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) finns miljökvalitetsnormer för luft. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Det finns normer för högsta tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM_{2,5}) och tio mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Utöver högsta tillåtna koncentrationer av dessa partiklar finns det också normer för koncentrationer av olika ämnen och de normer som är svårast att följa i tätorter är vanligtvis de för större partiklar (PM₁₀) och de för kvävedioxid (NO₂).

Utöver miljökvalitetsnormer för luft finns även en precisering av miljökvalitetsmålet ”Frisk luft”. Preciseringen innebär mål för högsta halter av olika ämnen och för partiklar (PM_{2,5} och PM₁₀). Målen innebär ibland lägre koncentrationer än motsvarande gällande miljökvalitetsnorm.

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från 2020 i Uppsala och Stockholms län. Kartläggningen visar att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärden som miljökvalitetsmål klaras och den exploatering som planen tillåter bedöms inte innebära någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet ”Frisk luft” överskrids.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram. Studien visar förhållandena under vårdagjämning (tillika höstdagjämning), 1 maj och vid 21 juni. Tillgången till dags- och solljus kommer vara tillfredsställande inom planområdet under stor del av året, se bilaga till

planbeskrivningen. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Magnetfält

Inom planområdet reserveras plats för en ny elnätstation. Nätstationer ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. På plankartan preciseras läge för nätstation genom markanvändningen E₁ – transformatorstation. Placeringen är anpassad för att klara avstånd om ett minsta avstånd på 15 meter från bostadsbebyggelse, samtidigt som nätstationen ska vara enkel att nå med servicebil och utrustning för de som driftar den.

Klimatanpassning

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från några vattendrag eller sjöar. Risk för översvämning vid skyfall beskrivs i avsnitt Dagvattenhantering.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp, dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Ledningarna är förlagda i gatorna. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Spillvatten leds till avloppsreningsverket i Störvreta. Kapaciteten är begränsad, vilket innebär att det finns en gräns för hur många bostäder som kan tillkomma. Den exploatering som detaljplanen möjliggör ryms inom de 2 000 bostäder som får tillkomma innan åtgärder krävs.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är en kommunal angelägenhet som berör flera delar av kommunen. Representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och Avfall AB och räddningstjänsten arbetar med att ta fram en brandvattenplan och en vattentjänstplan som ska ge vägledning i planering, planläggning och projektering för brandvattenförsörjning inom kommunen. Syftet med vägledningen är att beskriva hur brandvattenförsörjningen ska tillgodoses i både befintlig och ny bebyggelse. Vägledningen pekar ut förfarande för fysisk planering samt ansvars- och kostnadsfördelningen för brandvattenförsörjning.

För att möjliggöra räddningsinsatser behöver brandposter anläggas i området. Placering av brandposter beslutas i dialog räddningstjänsten. Avståndet mellan uppställningsplats för fordon och brandpost ska inte överstiga 75 meter.

Som utgångspunkt ska brandvattenförsörjning dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation *P114 – Distribution av dricksvatten*. Det dimensionerande flödet för bostadshus i högst åtta våningar och verksamheter med normal brandbelastning (vårdcentral) är 20 liter per sekund (1 200 liter per minut). För bostadshus med högst tre våningar gäller 10 liter per sekund.

För att kompensera brandvattenkapaciteten i det konventionella systemet kan ett alternativsystem användas. Alternativsystem bygger på att brandförsvaret transporterar vatten med tankbilar till brandplatsen. För att alternativsystem ska kunna användas behöver det finnas tillgång till minst två tankbilar inom 20 minuter från brandplatsen samt att det finns en vattenkiosk eller liknande inom tillräckligt avstånd för att kunna fylla på tankbilarna. I Storrreta finns det både tankbilar och en vattenkiosk, vilket innebär att det bedöms vara möjligt att tillämpa ett alternativsystem i detta fall.

Dessa förutsättningar får gälla tills dess det lokala ledningsnätet dimensionerats upp, eller annan teknisk lösning kan tillämpas.

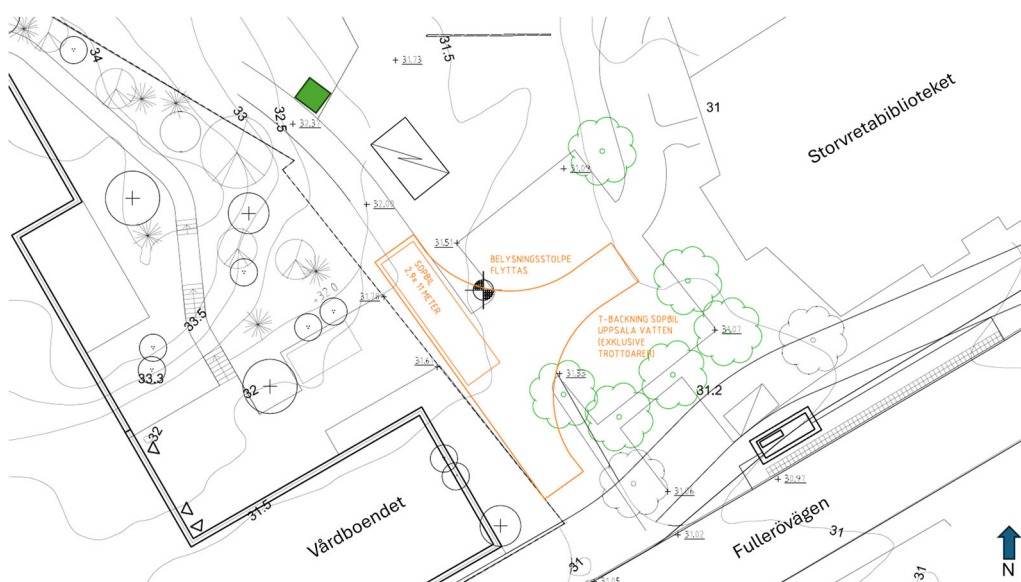
För vårdboendet ska vattentillgången till planerat sprinklersystem ansluta till en vattenreservoar inom fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen illustreras i situationsplan under avsnittet trafik och tillgänglighet. Avfall hanteras i separata miljörum, inom 50 meter från respektive flerbostadshus. Avfallsbil kan angöra på cirka 5 meters avstånd via de föreslagna lokalgatorna, med vändzon dimensionerad för avfallsfordon i planområdets norra del.

För vårdboendet kan avfallshanteringen skötas från separat angöringsficka vid vårdboendets sydvästra hörn.

Avfallshanteringen för grannfastigheten Storrreta 47:79 påverkas av detaljplanen genom att vändytan för sopbil, den grusade parkeringen vid biblioteket, byggs bort. Fastighetens avfallskärl är placerade i fastighetsgräns och kan även efter ett genomförande av detaljplanen placeras på samma ställe. För sopbilen förändras tillvägagångssättet för vändning genom en så kallad T-backning, se bild nedan. Förändringen kräver att en belysningsstolpe flyttas.



Figur 28 Bilden visar sopbilens tänkta T-backning för avfallshämtning vid Storrreta 47:79. Avfallskärlens placering på fastigheten är ungefärligt markerade med grön rektangel. Den asfalterade parkeringsytan väster om Storrretabiblioteket används för att backa in och ut från området. Belysningsstolpen som behöver flyttas är den svartvita cirkeln inom T-backningsområdets norra del.

El, värme, tele och bredband

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. Idag finns det en transformatorstation öster om planområdet, nära biblioteket. Den befintliga transformatorstationen räcker inte till för den tillkommande bebyggelsen och därför reserveras plats för ännu en station i planområdets sydvästra hörn, i anslutning till Fullerövägen. Den placeras i anslutning till gatumark för god tillgänglighet vid service. Stationen ligger mer än fem meter från annan bebyggelse för att följa elsäkerhetsföreskrifterna och ta hänsyn till elektriska och magnetiska fält i närheten av stationen.

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Om anslutning till fjärrvärme sker tillkommer även anslutningsavgifter enligt nätägarens vid varje tidpunkt gällande prislista.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap


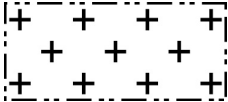
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GCVÄG	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>I planområdets västra gräns går en befintlig gång- och cykelväg. Den är en viktig koppling i norr- och södergående riktning och ansluter till intilliggande skola.</p>
GATA₁	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Fullerövägen är en del av huvudvägnätet i Storvreta och planläggs som huvudgata. Inom markanvändningen ryms även en gång- och cykelväg.</p>
NATUR	<p><i>Natur</i></p> <p>Naturmarken säkerställer att en befintlig skogsdunge bevaras. Området är en del av ett viktigt grönt spridningssamband i Storvreta.</p>

Kvartersmark

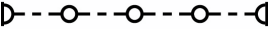
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Planens syfte är att göra det möjligt att bygga fler bostäder i Storvreta. Markanvändningen omfattar alla typer av boendeformer med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboendebostäder, träningsbostäder och särskilda boenden för äldre. Det innebär att olika typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga/gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
D₁	<p><i>Vård- och omsorgsboende</i></p> <p>Utöver bostäder syftar planen till att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende. Inom användningen ska gemensamma gårdsutrymmen uppföras.</p>
E₁	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Ytterligare elnätstation krävs i centrala Storvreta. En yta reserveras i den sydvästra delen av planområdet, på väl tilltaget avstånd till närmaste bebyggelse.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Prickmark finns inom kvartersmark i syfte att säkerställa angöring och parkering för rörelsehindrade, plats för planteringar, dagvattenhantering och gårdsmiljöer till bostäder eller verksamheter.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader</i></p> <p>För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över till exempel sopkärl, eller över uteplatser och lekytor i syfte att skugga/skydda från regn. Placeringen av komplementbyggnader har stor betydelse för gårdens rumslighet och funktion, och bör därför ägnas stor omsorg.</p>
h₁ 0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Komplementbyggnader samt nätstation regleras med högsta tillåtna nockhöjd.</p>
h₂ +0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>De flesta byggnader inom planområdet regleras med en högsta nockhöjd över angivet nollplan, det vill säga i relation till omgivande mark som i planområdet ligger på omkring + 28-32 meter.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁ 0,0	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Bostäderna samt vård- och omsorgsboendet regleras med en största tillåten byggnadsarea. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsens omfattning inte blir för dominant och att ytor för skapande av fullgoda gårdsmiljöer sparas.</p>
f₁	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet</i></p> <p>Bestämmelsen avser bostadshusen och syftar till att tekniska anordningar på tak ska vara väl integrerade i byggnadens utformning.</p>
f₂	<p><i>Balkonger och andra byggnadsdelar får ej kraga ut över allmän plats</i></p> <p>Uteplatser i form av balkonger intill Fullerövägen är olämpliga ur bullersynpunkt. Vidare kan utkragande balkonger eller byggnadsdelar bidra till att gaturummets bredd upplevs som mindre.</p>
n₁	<p><i>Marken är avsedd för vistelse, plantering, cykelparkering och entréfunktioner.</i></p> <p>Bostadsgården ska utformas som gemensam för de boende i kvarteret. Vistelseytor ska inte användas för bilparkering, gårdsmiljön, planteringar och växtlighet ska gynna boendekvaliteter.</p> <p>Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Befintliga träd kan med fördel bevaras samt kompletteras med nyplantering för att värna om det gröna spridningssambandet genom planområdet, samt fåglar och fladdermöss levnadsvillkor. Privata uteplatser vid marklägenheter får anläggas närmast husen.</p>
n₂	<p><i>Parkering</i></p> <p>Marken är avsedd för uppförande av parkering för boende i bostadshusen, samt parkering för besökare och personal till vårdboendet.</p>
n₃	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering</i></p> <p>Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₄	<p>vistelsekvaliteter utan att fyndet av gullviva äventyras. Befintliga träd kan med fördel bevaras samt kompletteras med nyplantering för att värna om det gröna spridningssambandet genom planområdet, samt fladdermöss och fåglars levnadsvillkor.</p> <p><i>Träd med stamdiameter över 20 centimeter, mätt 130 centimeter över marknivån, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att bevara majoriteten av träden inom området för att säkerställa tillräckligt stort bevarande av skogsdungen med hänsyn till fladdermöss och fåglar. Bestämmelsen gäller inom delar av kvartersmarken för bostäder och vårdboende, där gårdsmiljöer ska kunna utvecklas. Sly och mindre träd kan röjas för tillskapande av gårdsmiljö som med fördel kan kompletteras med buskar och annat som bidrar till skogsdungen.</p>
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Utfartsförbud placeras längs stora delar av Fullerövägen för att reglera in- och utfarter för biltrafik och leveranser till lämpliga korsningspunkter.</p>
g₁	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning</i></p> <p>För att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamt driftansvar för fastigheter inom detaljplanen förläggs det planerade vägnätet med markreservat för gemensamhetsanläggning. Inom reservatet ska angöring till bostäderna samt vårdboendet lösas.</p>
m₁	<p><i>Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkering och körytor.</p> <p>Bestämmelsen följs upp med a₁ som anger villkor för bygglov.</p>
a₁	<p><i>Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd är säkerställd</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de skyddsåtgärder som åsyftas med bestämmelsen m₁ och anges i avsnittet om skydd av grundvatten, kommer genomföras i samband med byggnation. Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Uppsalahem AB äger fastigheten Storvreta 39:1 och Uppsala kommun äger fastigheterna Storvreta 47:1, Storvreta 47:437 och Storvreta 46:1, samt är en av delägarna i den samfällda fastigheten Storvreta s:2.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

I samband med genomförandet av detaljplanen avses en ny gemensamhetsanläggning bildas för den väg som planeras på kvartersmark parallellt med Fullerövägen. De fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen är de två nya fastigheterna som ska bildas på kvartersmark för bostäderna respektive vårdboendet inom planområdet. Eftersom fastighetsbildning ännu inte har skett saknas i nuläget fastighetsbeteckningar.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som fler fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat. Den följer med fastigheten vid försäljning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala.

Servitut och rättigheter

Det finns två servitut på Storvreta 39:1; ett avtalsservitut för vattenledning (03-IM1-58/2872.1) och ett avtalsservitut för jordkabelstråk (03-IM1-85/5989.1). Det finns flera servitut på Storvreta 47:1, Storvreta 47:437 och Storvreta 46:1. Fastigheterna består av flera delfastigheter.

Infart till bostadsfastigheten Storvreta 47:79 sker utanför planområdet, via en väg inom fastigheten 44:28, sydväst om biblioteket. Servitut (0380-92/10.2) för vägen finns och

behålls men behöver justeras som en del av genomförandet av detaljplanen för Storvreta centrum.

Det finns två ledningsrätter på Storvreta 47:1 och en ledningsrätt på Storvreta 47:437.

Markavvattningsföretag

En liten del i planområdets västra utkant ingår i båtudsområde för dikesföretaget Storvreta DF. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på dikesföretaget, som misstänks vara kulverterat eller borttaget. Markavvattningsföretaget bör därför avvecklas.



Figur 29 En mindre del av planområdet (röd linje) omfattas av båtudsområde för dikesföretaget Storvreta DF (lila färg).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Fastighetsgränserna kommer att förändras som en följd av detaljplanen. Förändringen består av att exploatören kommer att köpa delar av fastigheterna Storvreta 47:1 och 47:437, vilket tillsammans med Storvreta 39:1 bildar två fastigheter, ett för vårdboendet och ett för bostadsområdet.

Delar av Fullerövägen, Storvreta s:2, utgör idag samfällad mark. Den del av fastigheten som är inom planområdet planläggs som allmän plats och ska överföras till Uppsala kommuns gatufastighet Storvreta 47:1 genom fastighetsreglering, se karta nedan.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i januari 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution, el
- Vattenfall Värme, fjärrvärmeledningar
- Skanova, tele och fiber
- IP-Only, fiber
- Primlight, fiber
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten-, spill- och dagvattenledningar

Det är konstaterat att en ledning behöver omförläggas för att vårdboendet ska vara genomförbart. Ledningen föreslås flyttas öster om vårdboendet utanför planområdet, till det område för underjordiska ledningar som ingår i detaljplanen för Storvreta centrum. Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Naturmiljö

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Avverkning av träd ska ske utanför fåglarnas häckningsperiod, gärna vintertid, och anpassning av belysning göras för att minimera påverkan på fladdermöss. Anpassningar kan bestå av att undvika armatur som avger UV-ljus, kallvitt eller grönt ljus. Armaturer ska inte riktas ljus uppåt och belysning ska begränsas till det som måste bli belyst, exempelvis genom avskärmning med hjälp av reflektorskivor och asymmetriskt riktat ljus. Att planen bevarar gröna och mörka stråk med grupper om träd och potentiella vilomiljöer är positivt. I möjligaste mån bör hålträd, gamla lövträd samt döende och döda lövträd sparas. Därtill bör holkar anpassade efter entita och fladdermusholkar sättas upp för att kompensera förlusten av livsmiljö som exploateringen orsakar.

Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken

Den skyddsvärda tallen längs med Fullerövägen behöver fällas med anledning av den planerade gång- och cykelvägen. Fällningen ska kompenseras genom att stammen lämnas kvar i närområdet. Ytterligare beskrivning återfinns i avsnittet park och natur, tidigare i planbeskrivningen.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp samt dagvatten. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Skydd av grundvatten

Marken inom planområdet har hög känslighet för påverkan på grundvattnet. För att skydda grundvattnet krävs en dagvattenhantering som genom täta system leder bort smutsigt dagvatten från Fullerövägen och parkeringsplatser och förhindrar att det infiltrerar ner i marken. Flerbostadshusen och vårdboendet ska förses med släckvattenhantering som säkerställer att inget släckvatten kan infiltrera. Samma gäller de täta regnväxtbäddarna vid parkeringarna.

Riskbedömningen avseende grundvatten (Bjerking 2026) föreslår flera skyddsåtgärder under planering- och projekteringsfasen, samt byggtiden.

Planering- och projekteringsfasen

- Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. Släckvatten ska kunna samlas upp och avledas från platsen. Se i framtagna dagvattenutredning.
- Entreprenörer bör utbildas i de risker som är förknippade med att arbeta i ett vattenskyddsområde samt i områden med hög känslighet för grundvattenpåverkan. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner och vilka säkerhetsföreskrifter som gäller.
- Ställ krav på daglig kontroll av slangar och kopplingar vid upphandling av entreprenader.
- Inför markarbeten behöver entreprenörerna informeras om att avbryta arbetena och tillkalla miljökontrollant vid misstanke (lukt, färg, avvikande material) om eventuell förorening. Detta gäller även om tidigare utförda provtagningar inte påvisat föroreningsförekomst.
- Kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi ska finnas på plats vid risk för påverkan på grundvattnet. Kontrollprogrammet bör startas i god tid innan markarbetenas start för att kunna upprätta en baslinje över halter och grundvattenflöden och nivåer.
- Hanteringen av byggavfall ska godkännas av miljöförvaltningen.
- Våningsplan under mark ska byggas tätt och utan genomföringar i golv.
- Dagvatten från väg samt intilliggande gång- och cykelbana ska renas, exempelvis i en växtbädd, därefter ledas bort från området.
- Vid byggnation rekommenderas även att om möjligt, välja material som vid slitage samt eventuell brand inte ger upphov till miljöfarliga ämnen.
- Installerade avloppsledning (hushållsavlopp) och tillhörande brunnar ska vara täta.

Byggtiden

Inför start av varje arbetsdag ska en kontroll utföras avseende täthet och läckagerisk från bränsle- och hydrauloljesystem på maskiner som borrhandsvagn, grävmaskin och lastmaskin. En kontroll ska även utföras för att säkerställa att absorptionsmedel tillgängligt för snabb hantering vid händelse av läckage. Mobila maskiner får inte kvarlämnas inom vattenskyddsområdet efter arbetspassens slut. Stationära maskiner ställs på iordningställda uppställningsplatser.

Eventuellt upptaget jordmaterial som bedöms vara tydligt förorenat ska omgående anmälas till miljöförvaltningen och omhändertas av utföraren för överlämning till avfallsmottagare, om inte miljöförvaltningen meddelat annat förfarande. En

efterbehandlingsåtgärd ska i ett förorenat område anmälas till tillsynsmyndighet enligt §28 förordningen (1998:899). Nedan listas riskreducerande förslag under byggtid:

- Arbetsledare ska vara informerade om områdets känslighet och de faror för dricksvattentäkten som är förenade med markarbeten och hantering av miljöfarliga ämnen i detta område. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller.
- Diesel och hydrauloljor i arbetsfordon och maskiner bör vara miljöanpassade.
- Vid schaktning ska miljöförvaltningen och/eller Uppsala Vatten och Avfall AB godkänna länsvattenhantering från schakten, samt ske enligt gällande riktlinjer.
- Vid ett läckage av petroleumprodukter eller kemikalier ska hela volymen förhindras tränga ned i marken. Storleken på drivmedelstankar för entreprenadmaskiner bör minimeras. De som hanterar miljöfarliga vätskor så som drivmedel bör vara särskilt informerade om faran med utsläpp.
- Observera att temporära cisterner för bränslen ska anmälas till miljöförvaltningen för att få förvaras inom vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäktena i Uppsala-Vattholmaåsarna.
- Markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta, där utförare ska kunna visa läget av grundvattenytan.
- Släpp av orenat schakt/byggvatten till diken eller direkt infiltration av schaktvatten inom områden med hög känslighet bör inte vara tillåtet.
- Hantering av byggavfall ska vara godkänd av miljöförvaltningen.

Hantering av invasiv art

Inom planområdet har den invasiva arten kanadensiskt gullris påträffats. Hantering och bortforsling av detta behöver säkerställa att arten inte får ytterligare spridning. Ansvar för lämplig hantering regleras i exploateringsavtalet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Utbyggnaden finansieras genom att exploatören erlägger en exploateringsersättning samt genom markförsäljningen. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet. Markförsäljningen regleras i köpeavtalet, vilket ingås när detaljplanen har antagits och exploatören fått bygglov.

Fullerövägen kommer byggas om genom att en trottoar anläggs längs den norra delen av vägen, samt att anpassningar kommer göras för dag- och skyfallsvattenhantering. Detta görs i enlighet med Uppsala kommuns tekniska handbok.

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning (VA) samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen och exploatören. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Kostnader för den fastighetsbildning som är nödvändig för genomförandet av detaljplanen kommer att bekostas av exploatören.

Detaljplanen är en del av den etappvisa utbyggnaden som beskrivs i Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Gemensamma kostnader för övergripande infrastruktur fördelas där mellan flera planområden över tid. Detta innebär att planområdets del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen kommer att fördelas till exploatören i exploateringsavtalet.

Ledningar

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

Planavtal

Plan- och byggnadsnämnden har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen. Planavgift fördelas till exploatören genom föravtal och separat överenskommelse mellan kommunen, kommunstyrelsen och exploatören enligt fastställd taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att

gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet för en kort genomförandetid är att behovet av fler bostäder och ett nytt vårdboende i Storvreta är stort.

Ansvarsfördelning

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

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

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

Föravtal

Föravtal har tecknats under april 2025 mellan kommunen och Uppsalahem AB för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal. Därtill har ett separat avtal tecknats mellan kommunen och Uppsalahem AB om att det inom planområdet ska byggas seniorbostäder.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalen ska bland annat reglera fördelning av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser för planens genomförande.

Planområdet ingår som en del i ett större sammanhang, Fördjupad översiktsplan för Storvreta, och ska därför ansvara för sin del av kostnader för övergripande gemensam infrastruktur. Exploateringsavtalen reglerar fördelning av exploatörernas del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen.

Köpeavtal

Markanvisningen fullbordas genom ett köpeavtal som avses ingås mellan kommunen och Uppsalahem AB efter att detaljplanen har fått laga kraft och bygglov beviljats.

Köpeavtalet bygger vidare på principerna i markanvisningsavtalet och anger de närmare villkor som gäller kring exploatörens och kommunens åtaganden för överlåtelsen och exploateringen genomförande.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning genom fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar).

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

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

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

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi och geoteknik.

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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2025-05-16, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att ett genomförande av detaljplanen kan påverka flera miljöaspekter, men inte på ett betydande sätt. Naturvärden i klass 3 och 4 ger plats för kvartersmark, kommunens riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation ska tillämpas. Platsen där de arkeologiska fynden gjorts planläggs som naturmark medan möjliggörandet av en bredare gång- och cykelväg längs Fullerövägen är positivt ur rekreationssynpunkt.

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrandet daterat 10 september 2025 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel (delegationsbeslut 14 april 2026).

Miljöaspekter

Kulturmiljö

En majoritet av planområdet ligger i utkanten av ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns och dalgångar (C30).

Hela planområdet ligger inom avgränsningen för Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar som är en utpekad kommunal kulturmiljö.

Planområdets sydöstra del, närmast biblioteket, ligger inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämningen utgörs av bytomt/gårdstomt. Enligt en arkeologisk utredning (Upplandsmuseet 2019) hade

lämningen ringa omfattning och var belägna i en svacka mellan två höjder. Ytan är dessutom kraftigt påverkad av sentida bebyggelse, varför utredningens slutsats är att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Vid utredningsarbetet lokaliserades även stensättningar samt en sentida källargrund inom planområdets nordöstra del.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ingen känslig kulturmiljö. Stensättningarna och den sentida källargrunden tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse.

Naturmiljö

Planen innebär att öppen gräsmark och blandad lövskog inom naturvärdesklasserna 3 (påtagligt naturvärde) och 4 (visst naturvärde) delvis ger plats för kvartersmark med bostadsbebyggelse.

Artskyddsutredningar för fåglar och fladdermöss har tagits fram av Väg & Miljö AB. Exploateringen som detaljplanen möjliggör kan innebära att fåglarnas häckning riskerar att störas. Exploateringsarbete ska ske utanför fåglarnas häckningsperiod, för att inte utlösa förbuden i punkt 1 och 2 i artskyddsförordningen. Vidare bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen hos livsmiljön för entita och svartvit flugsnappare kunna upprätthållas inom planområdet.

Avverkning av träd ska ske utanför fåglarnas häckningsperiod, gärna vintertid, och anpassning av belysning göras för att minimera påverkan på fladdermöss. Anpassningar kan bestå av att undvika armatur som avger UV-ljus, kallvitt eller grönt ljus. Armaturer ska inte riktas ljus uppåt och belysning ska begränsas till det som måste bli belyst, exempelvis genom avskärmning med hjälp av reflektorskivor och asymmetriskt riktat ljus. Att planen bevarar gröna och mörka stråk med grupper om träd och potentiella vilomiljöer är positivt. I möjligaste mån bör hålträd, gamla lövträd samt döende och döda lövträd sparas. Därtill bör holkar anpassade efter entita och fladdermusholkar sättas upp för att kompensera förlusten av livsmiljö som exploateringen orsakar. Borttagande av hålträd missgynnar entita och kan innebära ett försvårande i att återupprätta en för arten tillfredsställande populationsnivå.

Längs det gröna spridningssambandet säkerställs också fyndplats för gullvivor. Utöver allmän plats natur har skogsdungen även reglerats som kvartersmark för bostäder och vårdboende. Syftet med det är att möjliggöra fullgoda bostadsgårdar, samtidigt som de begränsas från bebyggelse. Ytan som i artskyddsutredningen för fladdermöss bedöms nödvändig att bevara har på kvartersmarken kompletterats med en bestämmelse om att träd över en viss stamdiameter inte får fällas. På så vis bevaras en stor del av skogsdungen, samtidigt som enklare gårdskvaliteter i form av exempelvis buskar kan komplettera miljön. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med artskyddsförordningen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet inkluderar inte något rekreations- eller friluftslivsområde. Boende i centrala Storvreta har förhållandevis nära till omgivningens rika utbud av park- och naturmark. Planens genomförande förbättrar möjligheterna till rekreation och friluftsliv genom utökningen av gatumarken som syftar till att bredda gång- och cykelvägen längs Fullerövägen.

Mark och vatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde yttre zon, gällande föreskrifter ska följas.

Detaljplanen har planbestämmelser som anger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten från parkering och körytor. Rent dagvatten, exempelvis takvatten och regn som faller direkt på gårdar, tillåts infiltrera i syfte att återföra så mycket vatten som möjligt till marken och bidra till grundvattenbildningen.

Efter exploatering kommer undersökta föroreningar öka jämfört med befintlig situation. Efter implementering av föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningsmängder för samtliga undersökta ämnen att minska jämfört med befintlig situation, planen bedöms därmed inte påverka recipientens möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna.

Klimat

Detaljplanen innebär att centrala Störvreta kan utvecklas och att flera nya hus kan byggas. Planområdet innehåller också mark som inte får bebyggas. Begränsningar av den byggbara ytan innebär att det även finns förutsättningar och plats för grönytor och träd som kan binda koldioxid. Det kollektivtrafiknära läget och anläggande av en gång- och cykelväg längs Fullerövägen är också positivt, då det underlättar för boende och besökare att göra klimatsmarta val.

Samtidigt innebär planen att parkmark kan exploateras och träd kan behöva tas ner, vilket är negativt ur klimathänseende då det minskar möjligheten till kolinlagring. Att delar av planområdet hårdgörs och bebyggs, påverkar också klimatet vid genomförandet av planen, eftersom anläggningsarbete och byggande medför utsläpp av växthusgaser.

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan vid ett genomförande av planen. Användande av till exempel trästomme kan begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Planen ger möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning.

Utformningen av allmän plats behöver fortsatt utredas i projekteringskedet för att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet. Sammanfattningsvis möjliggör detaljplanens flexibilitet olika innovativa lösningar för att minska klimatpåverkan, men det är i genomförandeskedet som dessa kan åstadkommas.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen omfattar varken jordbruksmark eller mark som används för skogsbruk, men innebär en förtätning av centrala Störvreta. Att förtäta samhällen är ett sätt att hushålla med resurser. Befintliga tekniska system och tidigare investeringar kan då nyttjas mer effektivt. En blandning av funktioner, och närhet till service och hållplatser

ger möjlighet till färre resor i vardagen genom att transportbehovet minskar. Däremot ger förtätning per automatik inte en förändring eller minskning av våra resor eller en påverkan på andra mer miljövänliga val för hur vi lever som individer. Genom att skapa förutsättningar för ett boende där det är enkelt att leva utan egen bil, lätt att resa kollektivt och där daglig service finns nära bostaden ökar möjligheten att de som bor i området kan göra hållbara val.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer bostadsbebyggelse i centrala Storvreta. Det kan innebära en ökad trafikmängd som i sin tur kan ge upphov till trafikbuller. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller.

Risk

Inom planområdet reserveras plats för en ny elnätstation. Nätstationer ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. Detaljplanen säkerställer att kraven uppfylls.

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i området. Trots ny och högre bebyggelse längs Fullerövägen är gaturummet fortfarande relativt öppet, vilket innebär att luften kan cirkulera och att luftföroreningar från till exempel avgaser inte koncentreras.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder i Storvreta. Ytterligare bostäder centralt i Storvreta bidrar till att fler människor vistas i området under dygnets alla timmar. Det kan i förlängningen bidra till en högre grad av upplevd trygghet i centrum. Tydligare stråk och kopplingar till omgivningen gör området mer lättorienterat.

Tillgänglighet

Det kollektivtrafiknära läget, med tillgång till både buss- och tågtrafik, innebär att området är tillgängligt och lätt att nå med kollektiva färdmedel. Den tillkommande gång- och cykelvägen längs Fullerövägen ökar tillgängligheten för cyklister och gående.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i centrala Storvreta.

Jämställdhet

Jämställdhet betyder att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen och behov och stadsplaneringen bör utgå från det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till en ökad jämställdhet. Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform men hindrar inte en blandning. Detaljplanen innebär breddade gång- och cykelstråk. Enligt statistiken är det främst kvinnor (och barn) som i större utsträckning rör sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik varför en satsning på dessa trafikslag även är positivt för jämställdhet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Storvreta, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Riksintressen

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Den begränsade del av planområdet som ligger inom avgränsningen förändras endast marginellt vid ett genomförande av detaljplanen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för luft, ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft.

Planområdets dagvatten har Fyrisån som slutrecipient. Detaljplanen redogör för lösningar som innebär en ökad rening och fördröjning av dagvatten. Planens genomförande innebär sammantaget en förbättring för Fyrisån i förhållande till idag. Detaljplanen bedöms inte äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Detaljplanen berör inte skyddade områden som områden med strandskydd, naturreservat, kulturresevat med flera men ligger inom ett vattenskyddsområde, yttre zon. Gällande föreskrifter ska följas. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Artskydd

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Detaljplanens reglering har anpassats efter fynd av gullviva inom planområdet. Artskyddsutredningarna för fåglar och fladdermöss visar att arterna

påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Tid för exploateringsarbete och val av belysning behöver anpassas efter arternas levnadssätt för att minimera påverkan. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av a-sidan arkitektkontor, Arcum arkitektkontor, Karavan landskap och Marge arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emil Lindström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör

Trifa Björklund Molud, projektledare mark och exploatering

Jonas Pernling, projektledare anläggning

Jonathan Lindström, projektledare lokalförsörjning beställning

Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2025-06-12
- granskning 2026-06-11