

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 48

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 21 april 2016

Beslut om samråd 12 juni 2025

Samråd 27 juni 2025 - 5 september 2025

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 27 juni och 5 september 2025. Ett informationsmöte hölls i Storvretabibliotekets programrum den 26 augusti 2025. På mötet deltog cirka 30 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 48 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak föreslagna höjder, parkeringsbehov och Storvretas karaktär. Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid. Deras synpunkter berör huvudsakligen riksintresse på kulturmiljövården, naturmiljövården och artskyddsfrågor.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 10 september 2025.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- 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.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Kommunala nämnder och bolag
Kulturnämnden

Inkomna yttranden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Skolfastigheter AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden
Intresseföreningar och sammanslutningar
Funktionsrätt Uppsala kommun
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta
PRO Storvreta
SPF Seniorerna Norunda
Storvretabygden i samverkan
Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening
Synskadades Riksförbund Uppsala-Knivsta
Ledningsägare
Svenska kraftnät
Vattenfall AB Heat Sweden
Vattenfall Eldistribution AB
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15
Privatperson 16
Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Privatperson 20
Privatperson 21
Privatperson 22
Privatperson 23
Privatperson 24

Inkomna yttranden
Privatperson 25
Övriga
Region Uppsala trafik och samhälle
PostNord
Okänd

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Bebyggelsens utformning och Storvretas karaktär

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta är positiv till detaljplanen och byggande av nya bostäder i området. De hänvisar till forskning och förordar blandning av boendeformer i området. Med anledning av planområdets kultur- och naturvärden föreslår föreningen att byggmaterialen är miljövänliga, i första hand i form av trästomme.

Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen och bedömer att den medför en förändring av karaktären i planområdet och dess närområde. De anser att förändringen ligger i linje med utvecklingen av Storvreta centrum och att det inte påverkar riksintresseområdet för kulturmiljövården eller det kommunalt utpekade kulturmiljöområdet negativt. De ser positivt på att fornlämningarna i planområdet skyddas i samrådsförslaget.

Äldrenämnden menar att detaljplanen genom sitt innehåll, läge och strategiska betydelse är av stor vikt för ambitionen att vara en äldrevänlig kommun. Detaljplanen möter flera behov och preferenser hos en åldrande befolkning samt kommunens utvecklingsbehov av särskilt boende och seniorboenden. Äldrenämnden menar att den föreslagna bebyggelsen möter de preferenser som de noterat att äldre Uppsalabor uttryckt i enkätundersökningar om bostadspreferenser.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget medför en negativ påverkan på landskapsbilden i Storvreta, att bebyggelsen bör anpassas till omgivningen. De menar att upplevelsen av riksintresseområdet norr och väster om planområdet riskerar att påverkas negativt. De efterfrågar beskrivning av den visuella påverkan på landskapsbilden.

Privatperson 1 anser att planförslaget förstör Storvreta och ser det som ett försök att beblanda befolkning i ett etablerat villasamhälle. **Privatperson 3** anser att fler hyresrätter kommer leda till ett stökigare Storvreta. **Privatpersonerna 2, 3, 5, 8, 9, 11, 14, 17, 18, 21, 22, 24 och 25** tycker förslaget möjliggör för hög bebyggelse och att det inte passar in i Storvreta. Storvreta ska vara ett samhälle där villa, radhus och låga bostadshus möter stora gröna ytor.

Storvretabygden i samverkan anser att småstadskänslan måste värnas, det har framkommit i dialoger att Storvretaborna inte vill ha bebyggelse i fem våningar. **SPF**

Seniorerna Norunda och ett yttrande från **okänd** har lämnat samma formulering som Storstretabygden i samverkan.

Storstretabygden i samverkan anser också att utrymme för lokaler för småskalig verksamhet och samlingslokaler ska möjliggöras i bottenvåningarna på de nya husen.

Privatperson 9 menar att planförslaget riskerar att bryta den harmoniska helheten som gör Storstreta attraktivt och välfungerande för barnfamiljer. Bostäderna skapar insyn mot barns lekrområden som tillsammans med buller och damm under byggtid riskerar att försämra en trygg och pedagogisk utemiljö.

Privatpersonerna 15 och 16 har skrivit ett gemensamt samrådsyttrande där de påtalar att hushöjder om 4-5 våningar föreslagits tidigare i Storstreta och då mött stort motstånd. De menar att planförslaget hotar Storstretas karaktär som en ort präglad av låg bebyggelse och att det tyder på en brist på kunskap om tidigare reaktioner.

Privatpersonerna 24 och 25 har skrivit ett gemensamt samrådsyttrande där de hänvisar till forskning om att äldreboenden behöver ljusa trädgårdar och lägre hus med tillgång till trädgård och restaurang.

Privatperson 20 tycker att flerbostadshusen är i linje med nuvarande stadsbild i Storstreta, men anser att vårdboendet är utformat på ett sådant sätt att det blir en olägenhet med insyn i grannars trädgårdar och bostadsrum. Byggnaden behöver smälta in bättre i nuvarande stadsbild för att inte inkräkta personlig integritet. Privatpersonen spekulerar i om det kan uppnås genom någon rotation av byggnaden, alternativt sänka tillåtet våningsantal.

Okänd skriver om privatlivets helgd och att höjden på ny bebyggelse medför fri insyn till grannar och att det är en inskränkning av privatlivet som inte är acceptabel.

Privatperson 10 anser att det vore bättre att bygga i andra orter än Storstreta, exempelvis Lövstalöt, Bälunge och Björklinge, eftersom det redan byggts i Fullerö. Privatpersonen anser också att den planerade bebyggelsen är för moderna, att radhus eller tvåvåningshus skulle passa bättre in och inte störa bykänslan. **Privatperson 9** skriver om risk för överetablering och hävdar att det inte finns något behov av ytterligare lägenheter i denna del av Storstreta. Tomma lägenheter riskerar att bidra till sociala utmaningar snarare än en stärkt samhällsutveckling.

Privatperson 19 protesterar mot detaljplanen och anser att det inte är lämpligt att bebygga "plätten" som är Grandins backe, att det förstör Storstreta och dess trivsel. Vidare anser privatpersonen att det vore bättre att riva Skogsgården och bygga ett nytt äldreboende på samma plats, alternativt i Fullerö.

Privatperson 7 tycker äldreboendet ska byggas med lummig skog och natur, men att lägenheterna inte ska byggas då de bara förstör. Lägenheter kan istället byggas längs nya huvudgatan mellan Storstreta och Fullerö.

Privatperson 18 tycker det vore bättre att renovera och bygga ut Skogsgårdens äldreboende, istället för nybyggnation av vårdboende och flerbostadshus inom Grandins backe. Privatpersonen tycker att det inte behöver byggas något i centrala Storstreta och påtalar att skälet till att hen bor där är att barnen ska få växa upp bland villor och låga bostäder.

Storstreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening och privatperson 13 har inkommit med snarlika yttranden och skriver om försvinnande småstadsidyll och att boende i villa inte vill ha höghus intill som ger insyn i trädgården. **Privatperson 13** skriver också om det nu ska vara hus i fem våningar, att det då borde placeras mot

Pluggparadiset istället. **Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening** fyller på med frågan om antalet bostäder kan minska med sänkt våningsantal som följd. De föreslår också att bebyggelsen bör vara av ljusa material för att ta bort intrycket av ”höga svarta skokartonger”.

Privatperson 23 anser att planförslaget rubbar dynamiken och den luftighet och trevnadskänsla som finns i Storvreta. Privatpersonen uttrycker sig förstående till att inget kan vara detsamma för evigt, men anser att planförslaget inte är sund utveckling av Storvreta och vill därför stoppa exploateringen.

Privatperson 4 beskriver Storvreta som lugnt, naturnära och tryggt, ett samhälle där barnfamiljer trivs. Privatpersonen oroar sig för att karaktären håller på att försvinna och menar att detaljplanen är för omfattande och saknar förankring hos dagens Storvreta-bor. Det uttrycks förståelse för behovet av fler bostäder och det får gärna byggas, men då med respekt för platsen, människorna och framtiden.

Privatperson 14 och 21 ser gärna att det byggs, men inte i form av höghus nära befintlig bebyggelse. Två eller max tre våningar skulle passa bättre in.

Privatperson 17 önskar att det i de nya byggnaderna möjliggörs en plats för träffpunkt 65+, samt restaurang för boende och allmänheten.

PRO Storvreta har väntat länge på ett nytt äldreboende och anser att den föreslagna platsen är mycket lämplig med dess centrala läge i samhället. De anser dock att planförslaget är för kompakt och tillåter för hög bebyggelse, de menar att det inte blir mycket trädgård till äldreboendet. Bebyggelsen skymmer biblioteket söderifrån, de anser att vårdboendet bör placeras längre från Fullerövägen, längst i norr. Flerbostadshuset kan istället placeras närmast vägen.

Privatpersonerna 2, 11 och 17 är positiva till att ett nytt vårdboende möjliggörs i centralt läge nära vårdcentral och tandläkare. **Privatperson 6** tycker den föreslagna bebyggelsen ser mycket bra ut och ser positivt på att fler arbetstillfällen skapas i Storvreta genom ett nytt vård- och omsorgsboende. Privatpersonen anser att marken idag är outnyttjad och att det är bra att den bebyggs.

Privatperson 12 anser att platsen för ny bebyggelse är väl avvägd och anser det positivt med fler bostäder, gärna i form av hyresrätter och seniorboende. Bebyggelsen är hög men platsen för den är lämplig då de höga husen i stort sett bara har Pluggparadiset som granne. Med fler bostäder följer dock ett behov av utbyggd vårdcentral i Storvreta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget är anpassat efter att möjliggöra byggnation med trästomme.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform eller verksamheter i bottenvåningar. Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och Uppsalahem AB, vilket innebär att avsikten är att hyresbostäder ska uppföras. Verksamheter, restauranger, träffpunkter och samlingslokaler är möjligt att uppföra i närliggande planläggning av Storvreta centrum.

Till granskningen har planbeskrivningen kompletterats med en enklare siktlinjestudie som visar att planförslagets påverkan på landskapsbilden är begränsad.

Många har lämnat synpunkter på höjderna i planförslaget. Till granskningen har stadsbyggnadsförvaltningen justerat planförslaget genom att vårdboendet sänkts ned med en våning och att ett av flerbostadshuset tagits bort. Ändringen syftar till att

bättre anpassa efter närliggande bebyggelse, samt den som planeras inom Storvreta centrum. De övriga flerbostadshusen kvarstår i den höjd som tidigare föreslagits. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det centrala läget i Storvreta med dess närhet till service och kollektivtrafik, i kombination med bristen på flerbostadshus och vårdboende i Storvreta, motiverar föreslagna höjder. Därtill är placeringen av flerbostadshusen reglerad så att intrycket av dessa delvis döljs av befintlig vegetation, vilket dämpar insyn. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att ett genomförande av planförslaget skulle vara ett tillskott för Storvreta där en obebyggd och underutnyttjad yta ger plats för nya bostäder.

Utvecklingen av Storvreta har stöd i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Storvreta är en prioriterad tätort där förändring med mer varierad bebyggelse genom tillkomsten av flerbostadshus är en lämplig utveckling enligt stadsbyggnadsförvaltningen. I det ingår centrala delar som Grandins backe, men också i Fullerö och längs med den nya huvudgatan däremellan. Utveckling sker även i exemplifierade orter som Lövstalöt, Bälinge och Björklinge. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att utveckling med exempelvis fler bostäder behöver ske utspjutt i kommunen i enlighet med den efterfrågan som finns.

En växande åldrande befolkning ställer krav på Skogsgårdens lokaler vars tekniska livslängd passerats, vilket skulle kräva en omfattande renovering. Verksamheten består av flera olika huskroppar, vilket gör den ineffektiv. Vidare är ytorna inomhus tydligt uppdelade på olika våningsplan vilket försvårar boende och personals möjligheter att samverka och nyttja lokalerna effektivt, särskilt med det ökade vårdboendebehovet. Uppsala kommun har bedömt att ett nytt vårdboende krävs i Storvreta, stadsbyggnadsförvaltningen anser att platsen är lämplig. För att skapa bättre förutsättningar för ljusa utemiljöer och minska påverkan på närområdet har vårdboendets fotavtryck omformats efter samrådet. Dessutom har planförslaget höjdregering för byggnaden sänkts motsvarande en våning, med möjlighet till takterrass mot Fullerövägen. Solljus är viktigt, men så även skugga, särskilt för åldersgruppen vårdboendet vänder sig till.

Trafik och tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket informerar om att byggnader som väntas bli högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Innan byggnader som är högre än 20 meter kan byggas ska luftfartsverket (LFV) samrådas, flyghinderanalys kan behövas och beställas av LFV.

Region Uppsala trafik och samhälle ser positivt på breddningen av Fullerövägen och att hållplatsen vid biblioteket blir mer trafiksäker. De vill gemensamt arbeta fram utformningen med kommunen så ombyggnationen sker enligt deras riktlinjer för hållplatsutformning.

PostNord påpekar att posthantering vid nybyggnation av flerfamiljshus ska ske i en fastighetsbox i anslutning till entréer. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Det är viktigt att kontakta PostNord i god tid för godkännande av postmottagning.

Uppsala Vatten och Avfall AB påtalar att avfallshämtningen från bostadsfastigheten Storvreta 47:79 behöver säkerställas på ett trafiksäkert sätt.

Utbildningsnämnden informerar om att grundskolan Pluggparadiset (granne med planområdet) ska renoveras med ökad byggtrafik och trängsel som följd. Det är viktigt att planerad byggnation inom Grandins backe koordineras med Skolfastigheter AB, utbildningsförvaltningen och kommunledningskontoret för att skapa en så trygg miljö för skolbarnen som möjligt. De konstaterar att skolvägarna till Pluggparadiset, Ärentunaskolan och Astrakanens förskola riskerar att bli osäkra under byggtiden.

Privatperson 2 tycker det är för dåligt med parkeringsplatser. **Privatpersonerna 6, 13 och 18** samt **Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening** hänvisar till att många är bilburna i Storvreta och att fler parkeringsplatser kan behövas i planförslaget, att alla inte kan eller har möjlighet att cykla eller gå. **Privatpersonerna 8, 13, 17 och 18** samt **Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening** undrar var besökare till vårdcentralen, tandläkaren och biblioteket ska parkera sina bilar i framtiden.

Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening påtalar att det med planförslaget försvinner cirka 18 pendlarparkeringar, de föreslår att en pendlarparkering kan anordnas vid infarten till Storvreta, alternativt i Fullerö. Helst ska det finnas där alla busslinjer stannar.

Privatpersonerna 15 och 16 har skrivit ett gemensamt samrådsyttrande där de påtalar att de tycker planförslaget ignorerar att Storvreta har en ombyggd vars invånare reser med bil till centralorten, och att dessa inte har parkeringar att tillgå. Att hänvisa till parkeringsplatser längre sydväst längs Fullerövägen menar de är önsketänkande och inte förankrat med verkligheten. **Privatpersonerna 24 och 25** argumenterar likvärdigt, med tillägget att det i dagsläget inte finns några parkeringar för patienter på vårdcentralen och tandläkaren. De undrar var folk ska parkera.

PRO Storvreta anser att parkeringsplatserna för den nya bebyggelsen, bibliotek, vårdcentral och pendlare bör samplaneras.

Privatperson 12 anser att kollektivtrafiken i Storvreta har förbättringspotential, men inte så dålig som deltagare på samrådsmötet påstod. Även om en utbyggd kollektivtrafik är bra behövs samtidigt fler parkeringsplatser i centrum, anser privatpersonen, och lyfter förslag på att exempelvis nyttja parkeringen vid Storvretaskolan bättre.

Storvretabygden i samverkan påtalar att kollektivtrafiken i Storvreta inte är anpassad för transport inom tätorten, att önskemål om det framförts men inte hörtsammats. De menar att bil är det enda transportmedel som fungerar för äldre personer eller de som har svårigheter att gå eftersom Storvreta är ett kuperat samhälle. Att parkeringsplatser försvinner är därför problematiskt och leder till att Storvretaborna inte kan nyttja servicen som erbjuds i centrum, främst bibliotek, vårdcentral och folktandvård. **SPF Seniorerna Norunda** och ett yttrande från **okänd** har lämnat samma formulering som Storvretabygden i samverkan, med tillägget att ökade kostnader för hemtjänst och färdtjänst är att vänta.

Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening undrar om det kommer vara något staket eller annan barriär mellan gångväg och bilväg i planrådets västra del.

Privatpersonerna 9 och 23 oroar sig över byggstörningar och ökad trafik nära intilliggande skolmiljöer, med ökad olycksrisk för barn. Vidare anser **privatperson 23** att Fullerövägen och närliggande gator kommer drabbas av kraftigt ökad belastning om bebyggelsen uppförs. Med ökade buller- och dammnivåer försvinner lugnet i centrala Storvreta. **Privatperson 20** menar att trafikmängden på Fullerövägen redan är relativt stor och oroas över ökade mängder i och med ny bebyggelse. Privatpersonen

tillägger att den är positiv till den föreslagna gång- och cykelvägen, men oroas över att Fullerövägens utökade bredd i och med den kan medföra fler hastighetsöverträdelser.

Privatperson 21 och 22 anser att det inte räcker att bygga gång- och cykelväg till Pluggparadiset och menar att barnen som går på Stolvretaskolan kommer få sämre skolväg i och med ökad trafik. **Privatperson 22** menar att det är en felprioritering att fokusera på Pluggparadisets skolväg eftersom den redan har en bra skolväg.

Privatpersonerna 24 och 25 har skrivit ett gemensamt samrådsyttrande där de påtalar att det inte kommer bli en säker skolväg vid Pluggparadiset eftersom en lokalgata placeras intill. De menar också att det ska bli en rondell för sopbilar i planområdets norra del som medför olycksrisk. Många barn och ungdomar passerar förbi området, men också vuxna som cyklar, springer, går med rollatorer eller rastar hundar.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser planen positiv med sitt centrala läge, nytt vårdboende och ny gång- och cykelväg. De anser att planen har flera brister ur ett funktionsrättsperspektiv och önskar att detaljplanen ska reglera utformning i enlighet med Boverkets tillgänglighet på allmänna platser samt Uppsala kommuns tekniska handbok. De exemplifierar bland annat med reglering av ledstråk, belysning, minsta bredd för gångzon, vilo-/sittplatser vid stråket längs Pluggparadisets östra fasad och kontrastmarkeringar vid korsningar, hållplatsanslutningar och entréer. De anser också att det behövs fler parkeringsplatser inom planområdet.

Synskadades Riksförbund Uppsala-Knivsta önskar att tillgänglighetsfrågor tas om hand bättre i detaljplanen och inte lämnas till senare i processen. De ifrågasätter bredden på infarten närmast vårdboendets västra sida, att den medför svårigheter för synskadade. De anser att gång- och cykelvägnätet i Stolvreta överlag är under all kritik, gående och cyklister ska inte behöva trängas inom samma ytor. De undrar också om bredden på de nya gång- och cykelvägarna inom planområdet och frågar var busshållplats i östergående riktning finns.

Äldrenämnden är positiv till nulägesbeskrivningen av kombinerade gång- och cykelvägar i planbeskrivningen. De anser att beskrivningen med fördel kan kompletteras av 8-80-perspektivet och universell utformning. Vidare lyfter de att lek- och vistelsekvaliteterna som nämns i planbeskrivningen ska öppna för åldersintegration.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Till granskningen har luftfartsverket lagts till i remisslistan avseende eventuellt flyghinder.

Stadsbyggnadsförvaltningen har noterat regionens önskemål om att vara delaktig i utformningen av busshållplatsen. Detaljutformningen avgörs i senare skede, lämpligen med regionen som dialogpart.

Posthanteringen regleras inte i detaljplanen, men är tänkt att fungera på det sätt som PostNord efterfrågar.

Avfallshämtningen vid fastigheten Stolvreta 47:79 har setts över efter samråd och redovisas i granskningshandlingen.

Byggtiden medför ökad mängd trafik i området. Stadsbyggnadsförvaltningen har noterat utbildningsnämndens önskemål om koordinering och har framfört behovet till Uppsalahem. Kommunen växer, däribland Stolvreta och under genomförandetiden är

det ofrånkomligt att störningar som exempelvis byggdamm och buller förekommer. Transport och logistik behöver planeras noggrant för att begränsa störningar för omgivningen. Målet är att säkerställa en trygg och funktionell trafikmiljö både under byggtiden och efter att området är färdigbyggt.

När en ny detaljplan för bostäder och verksamheter tas fram ska det säkerställas att det finns plats för de parkeringar som planen ger upphov till. Det görs i förhållande till kommunens parkeringsriktlinjer från 2018. Utgångspunkten för parkeringstalet i Uppsala kommun är åtta bilar per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA). I enlighet med riktlinjen kan antalet platser sänkas beroende på planområdets läge i staden och kommunen. Storvreta har god tillgång till kollektivtrafik och därför kan det generella parkeringstalet sänkas från utgångspunkten åtta till ett lägesbaserat parkeringstal om 7,5 bilplatser per 1 000 kvadratmeter BOA.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre grusyta som används som informell parkering ger plats för ett vårdboende. Grusytan rymmer cirka 18 platser, vilket varierar eftersom inga parkeringsrutor är utritade. Vid utredningar kopplat till utvecklingen av Storvreta centrum har beläggningen på parkeringen varit hög. Platsens läge antyder att den nyttjas av besökare av biblioteket och vårdcentralen, men också som boendeparkering för närliggande fastigheter. Huvudregeln vad gäller parkeringsplatser är att fastighetsägare ska tillgodose parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Synpunkter på tillgången till parkeringsplatser vid specifika verksamheter ska i första hand riktas till fastighetsägaren för respektive verksamhet.

Boende i Storvretas ombygd som behöver resa med bil ska ha möjlighet att parkera i Storvreta. Stadsbyggnadsförvaltningen anser samtidigt att dessa parkeringsplatser inte ska stå i vägen för utvecklingen av vårdboende och flerbostadshus, utan ser andra parkeringsplatser söder om Fullerövägen (vid Lavendelvägen, Muskotvägen och gatorna söderut) som alternativ. Likvärdig omställning behövs för de som bor i Storvreta och nyttjar bilen lokalt i samhället. Förutsättningarna att röra sig till fots eller med cykel är goda och förbättras vid ett genomförande av detaljplanen, exempelvis till biblioteket.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar löpande med att säkerställa att pendelparkeringar utvecklas i takt med exploateringen. Beläggningen följs upp regelbundet för att ge en aktuell bild av behov och nyttjande. Förslaget som Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening delat är emottaget av förvaltningen.

Detaljplanen reglerar ingen särskild barriär mellan gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet och den närliggande lokalgatan för flerbostadshuset. Belysningsstolpar kommer finnas med möjlighet att komplettera med gatsten eller annan markör för att skilja områdena åt. Lokalgatan avslutas med en vändzon och inte en rondell. Det innebär att den inte korsar gång- och cykelvägen.

Angående Fullerövägens breddning och risken för ökade hastighetsöverträdelser bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att utvecklingen snarare kan gå åt bättre hastighetsefterlevnad. Med två tillkommande korsningspunkter, vårdboendets fasad och intilliggande gång- och cykelväg dämpas sannolikt hastigheterna med ett mer ombonat gaturum.

Gång- och cykelvägen som möjliggörs längs Fullerövägen fortsätter i den intilliggande detaljplanen för Storvreta centrum. Åtgärden gynnar därför även elever vid exempelvis Storvretaskolan.

Detaljplanen reglerar inte hur allmänna platser ska utformas. Hur de allmänna platserna ska utformas beslutas i samband med efterföljande projektering och

genomförande. Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer som syftar till att visa exempel på hur det skulle kunna se ut. Utformning av gång- och cykelvägar ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Infarten öster om vårdboendet är bred för att ge plats åt parkeringar för rörelsehindrade samt lastzon för exempelvis leveranser till vårdboendet. Den nya gång- och cykelvägen längs Fullerövägen väntas bli 5 meter bred. Busshållplatsläge för resa österut finns på Ärentunavägen i centrum.

Beskrivningen av lek- och vistelsekvaliteter har omformulerats till granskningsskedet.

Artskydd, naturmiljö och grönska

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen instämmer i naturvärdesinventeringens bedömning att kommunen bör ta fram en åtgärdsplan för att minska spridning av kanadensiskt gullris. De anser att det gröna spridningssambandet i Storstora är viktigt och saknar en beskrivning av hur det långsiktigt ska bevaras när flera projekt gör anspråk på ej exploaterade områden. De anser att naturvärdesträden ska bevaras och saknar motivering till varför trädet med påtagligt naturvärde inte avsätts som naturmark. Planbeskrivningen behöver också ta upp behovet av samråd med länsstyrelsen vid åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd. Om träden behöver avverkas ska de tas tillvara på sådant sätt att förekommande arter får fortsatt tillgång till lämplig livsmiljö.

I planbeskrivningen behöver det beskrivas utförligare varför kommunen anser att detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen. Beskrivningar och skyddsåtgärder från artskyddsutredningarna för fåglar och fladdermöss behöver beskrivas i detaljplanen för att förslaget ska vara förenligt med artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen anser att avståndet mellan fornlämningarna och den planerade kvartersmarken behöver utökas för att undvika ingrepp i fornlämningsområdet. Alternativt krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen, med arkeologisk undersökning och borttagning av fornlämning som eventuell följd.

Privatperson 7 menar att grönområden byggs bort och att skälet till att folk flyttar till Storstora är natur, trygghet för barnen och fina promenadstråk utanför dörren.

Privatperson 23 menar att om grönskan och de öppna ytor som finns inom planområdet idag går förlorad försämras livskvaliteten i Storstora. **Privatperson 4** menar att grönområden, stillhet och en känsla av sammanhang är det som gör Storstora unikt.

Privatperson 20 lyfter att den tycker det är tråkigt att ängen vid Pluggparadiset byggs bort, men skriver samtidigt att den inte har så mycket emot att det byggs inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hanteringen av kanadensiskt gullris, resonemang om det gröna spridningssambandet och motivering till det nämnda trädets avverkning har kompletterats i planbeskrivningen. Kvartersmarken som tangerar vid artskyddsutredningen för fladdermöss föreslagna naturområde har försetts med prickmark och bestämmelse om att vissa träd inte får avverkas.

Kommunen har för avsikt att avveckla fornlämningarna som berörs av detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående det.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planområdet med dess centrala läge i tätorten är lämpligt att bebygga, vilket har stöd i översiktsplanen. En följd av det är att grönskan i Storvreta minskar, men planen är samtidigt anpassad efter att bevara befintliga promenadstråk och en del av grönskan. I närområdet finns fortsatt grönska av olika slag och med olika syften. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanens påverkan på Storvretas tillgång till grönska på helhet är begränsad. Därtill kan livskvaliteten förbättras i och med förbättrade möjligheter att flytta inom tätorten, antingen till flerbostadshus eller vårdboende.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Räddningsnämnden har delegerat sitt yttrande till Uppsala brandförsvaret. De påtalar att tillgången till brandvatten (vatten som används till att släcka bränder) är begränsat i området. För att avstånd till brandposter inte ska vara för långt till ny bebyggelse krävs att området kompletteras med ytterligare brandposter. De hänvisar till deras vägledningsdokument om brandvattenförsörjning.

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att det är viktigt att de blir kontaktade i god tid om planerad bebyggelse medför någon ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de har elnätanläggningar inom och i närheten av planområdet. Delar av befintliga ledningar kan behöva flyttas för att möjliggöra bebyggelsen. De lyfter också deras riktlinjer som mestadels rör avstånd till deras anläggningar, exempelvis avstånd till brännbart material, lekplatser och parkeringsplatser. Om någon av deras anläggningar skulle ta skada vid grävarbete är det utföraren som blir ersättningsskyldig för kostnaderna som uppstår med reparation av skadan.

Uppsala Vatten och Avfall AB efterfrågar en skyddszon för befintliga ledningar i planområdets östra del, i form av prickmark och bestämmelse om underjordiska ledningar. Vidare önskar de att servitutet för ledningarna överläts från kommunen till bolaget. Därefter önskas breddning av servitutsområdet till 10 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har inför granskning haft dialog med Uppsala brandförsvaret. I dialogen har det framkommit att det finns tankbilar och en vattenkiosk i Storvreta som kan försörja planområdet med brandvatten.

Yttrandet från Vattenfall AB Heat Sweden är noterat.

Efter samrådet har stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsalahem haft dialog med Vattenfall angående elnätanläggningarna i området, anpassningar har gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samråd haft dialog med Uppsala Vatten angående ledningar och servitut. Ledningen som beskrivs i yttrandet behöver flyttas, förslagsvis till det område för underjordiska ledningar som ingår i detaljplanen för Storvreta centrum.

Vattenmiljö, klimat, hållbar utveckling

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen påpekar att dagvattenutredningen och riskbedömningen för grundvatten är framtagna utifrån Uppsala Vattens tidigare riktlinjer för skydd av Uppsala- och Vattholmaåsarna. I fortsatt projektering bör det säkerställas att de nya riktlinjerna följs.

Med de nya riktlinjerna framgår att vattenbalans är viktigt, varför länsstyrelsen anser att möjligheten till att bidra till grundvattnets kvantitativa normer bör utredas till detaljplanens granskningsskede. Samma gäller släckvattenhanteringen.

De noterar också att skyddsbestämmelsen m1 (förhindra infiltration av förorenat dagvatten) och villkorsbestämmelsen a1 (bygglov för nybyggnation eller ändrad markanvändning får inte ges innan skyddsåtgärd är säkerställd) i plankartan, men saknar i planbeskrivningen vilka åtgärder som åsyftas.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att dagvattenutredningen och riskbedömningen för grundvattenpåverkan behöver revideras inför granskningen. Vidare informerar de om att sprinklers med direktuttag från dricksvattennätet inte är tillåtet och att dessa ska kopplas till egen vattenreservoar. De noterar också att planbeskrivningen saknar information om brandvattentillgång, alltså med vilket vatten eventuella bränder ska släckas med.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de skyddsåtgärder och rekommendationer som beskrivs i riskbedömningen för grundvatten och dagvattenutredningen ska följas. Vidare uppmuntrar de till hållbar utveckling genom användande av förnybara energikällor, klimatvänliga byggmaterial och gröna ytor för ökad biodiversitet.

Funktionsrätt Uppsala kommun önskar att dagvatten- och grönyteåtgärderna i planen ska kompletteras med villkor om lågallergen växtlighet. Utformningen av regnväxtbäddar och skelettjordar ska säkerställa hinderfri gångzon.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Till granskningen har dagvattenutredningen och riskbedömningen för grundvatten uppdaterats med de nya riktlinjerna från Uppsala Vatten och Avfall AB. Avsnitten om dagvatten och grundvatten har till granskningen uppdaterats. Med det har föreslagna skyddsåtgärder som kopplas till bestämmelserna m1 och a1 tydliggjorts.

Sprinklersystem är planerat att användas för vårdboendet. Byggnaden kommer ha egna cisterner som långsamt fyllts upp från dricksvattennätet. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om brandvattentillgång.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande är noterat.

I planbeskrivningen har lågallergen växtlighet lagts till under avsnittet om föreslagen dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det inom ramen för planarbetet bör genomföras en miljöteknisk markundersökning för ytan som idag används som parkeringsplats. De anser också att det bör undersökas om tidigare verksamheter kan ha påverkat platsen.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att bebyggelsens placering, alternativt ett bullerskydd, ska regleras i planen för att säkerställa tysta inomhusmiljöer och tysta uteplatser vid vård- och omsorgsboendet. En tyst sida och en bullerstörd sida ses inte som acceptabel med hänsyn till hälsa och likvärdig användning.

Privatperson 9 anser att planen saknar redovisning av långsiktiga konsekvenser, som exempelvis trygghetsaspekter för barn och äldre samt ökad belastning på vägnät och annan samhällsservice. Privatpersonen vädjar till kommunen att ompröva detaljplanens omfattning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt länsstyrelsen EBH-karta finns inga misstänkta eller konstaterade föroreningar inom planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att en miljöteknisk markundersökningen inte är befogad i detta ärende.

Bullerutredningen visar att ljudnivåer vid vårdboendets fasad klarar riktvärde för buller vid bostad enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216). Vårdboendets volym är omfattande och i sig själv svår att placera annorlunda än vad som illustreras i planhandlingarna. Stadsbyggnadsförvaltningen anser det inte motiverat med skarpa placeringsbestämmelser eller bullerskydd på denna plats.

Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra ökade trafikmängder i Storvreta, det är att förvänta av ett växande centrum. Samtidigt är planområdet centralt lokaliserat i tätorten med goda förutsättningar för resa med kollektivtrafik, med cykel eller till fots. Den nya gång- och cykelvägen längs Fullerövägen förbättrar trafiksäkerheten jämfört med dagens situation.

Övrigt och formalia

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten har redaktionella synpunkter på planbeskrivningens genomförandekapitel, däribland avsaknad eller utveckling av beskrivningarna för gemensamhetsanläggningar, servitut och exploateringsavtal. Vad gäller plankartans regleringar ifrågasätter kommunala lantmäterimyndigheten utnyttjandegradsbestämmelsen om byggnadsarea samt syftet med gemensamhetsanläggningen.

Privatpersonerna 24 och 25 menar att informationen om detaljplanen borde ha gått ut till all befolkning i Storvreta, till alla hushåll, eftersom de menar att utvecklingen angår hela samhället.

Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening och privatperson 13 har skrivit snarlika yttranden och frågar varför seniorboende inte är reglerat i detaljplanen när det pratades om det på samrådsmötet. Oro över att vindarna vänder och att det inte byggs

något seniorboende i framtiden lyfts. **Privatperson 13** ger också beröm för samrådsmötets upplägg och att representanter från kommunen förde minnesanteckningar.

Äldrenämnden anser att detaljplanen ska tydliggöra att det planeras för seniorbostäder, även om planbestämmelsen är B för bostäder. Nämnden menar att planbeskrivningen ska förhållas till kommunens eller Uppsalahems koncept för seniorbostäder för att minska risken för konkurrens från andra prioriteringar.

Storvretabygden i samverkan poängterar att vårdboende och seniorboende inte är samma sak, de menar att seniorboende saknas i detaljplanen. Bristen på befintliga seniorboenden gör att äldre måste lämna samhället och sociala nätverk vid flytt. **SPF Seniorerna Norunda** och ett yttrande från **okänd** har lämnat samma formulering som Storvretabygden i samverkan.

Storvreta Fastighetsägares Ekonomiska Förening undrar om byggnationen kommer samköras med tänkt byggnation i Storvreta centrum. Trafiken påverkas, alla behöver samsas för att hantera trängsel och risk för olyckor under byggtid.

Skolfastigheter AB och **Svenska kraftnät** har inga synpunkter på detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Genomförandekapitlet har uppdaterats till granskningen.

Utnyttjandegradbestämmelsen kvarstår då byggrätterna inte är tänkta att fastighetsindelas eftersom markanvisningen är riktad till en aktör, Uppsalahem.

Detaljplanen finns publicerad på kommunens hemsida där den är tillgänglig för alla. Vykort om detaljplanen har skickats till de som är närmaste grannar enligt krav i plan- och bygglagen.

Kommunen och Uppsalahem har tecknat avtal om att det ska byggas seniorbostäder inom planområdet. Det är inte möjligt att reglera seniorbostäder i en plankarta, men det kan beskrivas på fler ställen i planbeskrivningen, vilket utvecklats till granskningen.

Det är tänkbart att byggnationen kan samköras med utvecklingen av Storvreta centrum. Det är svårt att bedöma och/eller styra när ombyggnationen ska ske, men stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen om att anpassningar behöver göras för att skapa en trafiksäker miljö även under genomförandet.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef