

Handläggare  
Marcus Ekström  
018-727 46 85

Diarienummer  
PBN 2019-000864

Anders Ågren  
018-727 42 43

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Södra Störvreta, etapp 1

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan. SAMRÅDET pågår mellan 17 augusti och 28 september 2020**

## INLEDNING

### Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, med närhet till tågstationen i Storvreta cirka 10 minuter bort. Marken ägs av Uppsala kommun. Planen innebär att cirka 480 bostäder, varav cirka 170 i flerbostadshus, kan byggas, och att en ny huvudgata till Storvreta kan anläggas. Planen innebär att högre och tätare bebyggelse kan uppföras i områdets centrala del, och småhus längre bort från huvudgatan. Småhusen består av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Därutöver möjliggörs en grundskola för 600 elever inklusive en fullstor idrottshall, två förskolor med åtta avdelningar vardera, samt cirka 3 000 kvadratmeter bruttoarea för centrumverksamhet i flerbostadshusens bottenvåningar, bland annat invid ett nytt torg. Visionen är att upplåtelseformen kan variera inom området och vara hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Längs huvudgatan finns utrymme för nya buss-hållplatser för kollektivtrafiken.

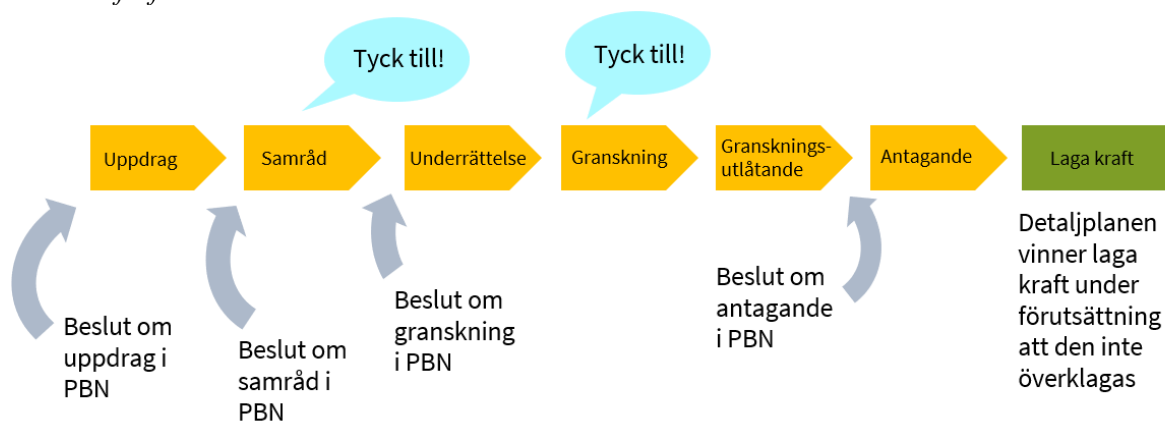
### Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-06-19.

*Standardförfarande:*



## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Den läser du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:  
Undersökning, 2020-06-10

Fastighetsförteckning\*

Trafikanalys, WSP, 2020-05-29

Bullerutredning, Sweco, 2020-06-04

Geoteknik, Structor, 2020-06-12

Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2018-12-10

Landskapsanalys, Topia, 2019-10-11

Dagvattenutredning, Geosigma, 2020-07-02

Arkeologisk utredning etapp 1, Upplandsmuseets rapporter 2018:13 ISSN 1654–8280

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket och biblioteket i Storvreta. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEDNING .....</b>                                               | <b>2</b>  |
| Sammanfattning av planförslaget .....                                | 2         |
| Läsanvisningar .....                                                 | 2         |
| <b>HANDLINGAR .....</b>                                              | <b>2</b>  |
| Samrådshandlingar .....                                              | 2         |
| Övriga handlingar .....                                              | 2         |
| <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                             | <b>5</b>  |
| Översiktsplan .....                                                  | 5         |
| Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan Storvreta.....          | 5         |
| Projektdirektiv .....                                                | 7         |
| Detaljplaner .....                                                   | 7         |
| <b>PLANENS INNEHÅLL .....</b>                                        | <b>10</b> |
| Planens syfte .....                                                  | 10        |
| Planens huvuddrag.....                                               | 10        |
| Planområdet .....                                                    | 10        |
| Stadsbyggnadsvision.....                                             | 13        |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....                          | 14        |
| Skola och förskola .....                                             | 19        |
| Kulturmiljö .....                                                    | 31        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                       | 33        |
| Sociala frågor .....                                                 | 39        |
| Mark och geoteknik .....                                             | 40        |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....                        | 42        |
| Hälsa och säkerhet.....                                              | 44        |
| Teknisk försörjning .....                                            | 47        |
| Planbestämmelser .....                                               | 50        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>                                     | <b>56</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                       | 56        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                   | 57        |
| Ekonomiska åtgärder.....                                             | 59        |
| Tekniska åtgärder .....                                              | 60        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                    | <b>61</b> |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....         | 61        |
| Miljöaspekter .....                                                  | 62        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>64</b> |
| Översiktsplanen .....                                                | 64        |
| Miljöbalken.....                                                     | 64        |
| Medverkande .....                                                    | 65        |

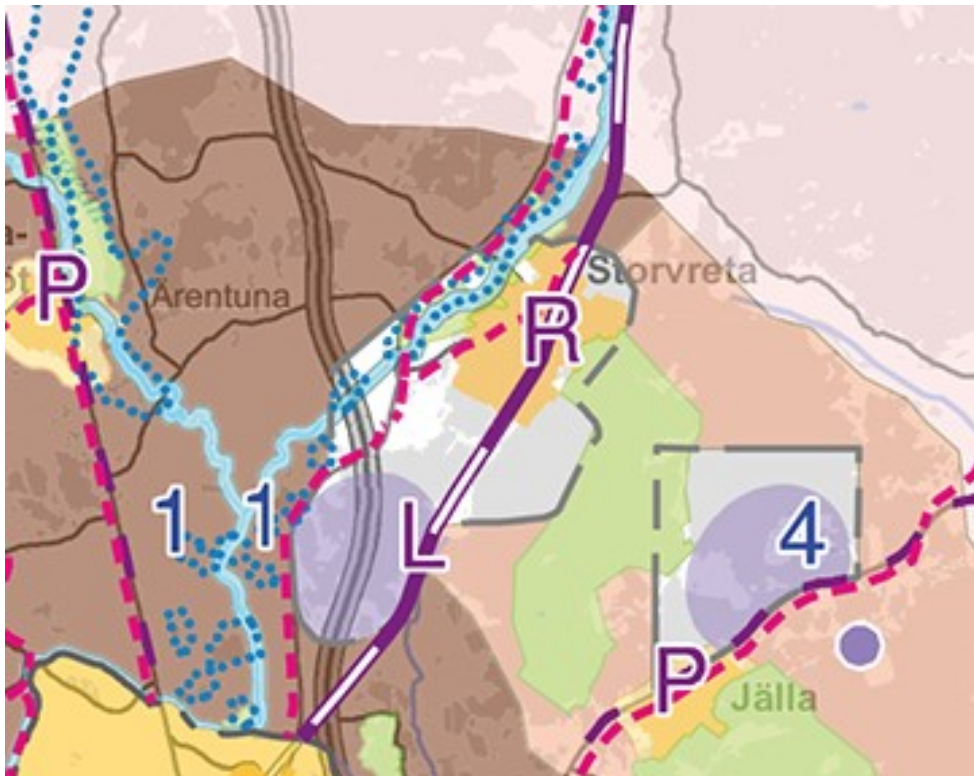


## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

#### *Översiktsplan 2016*

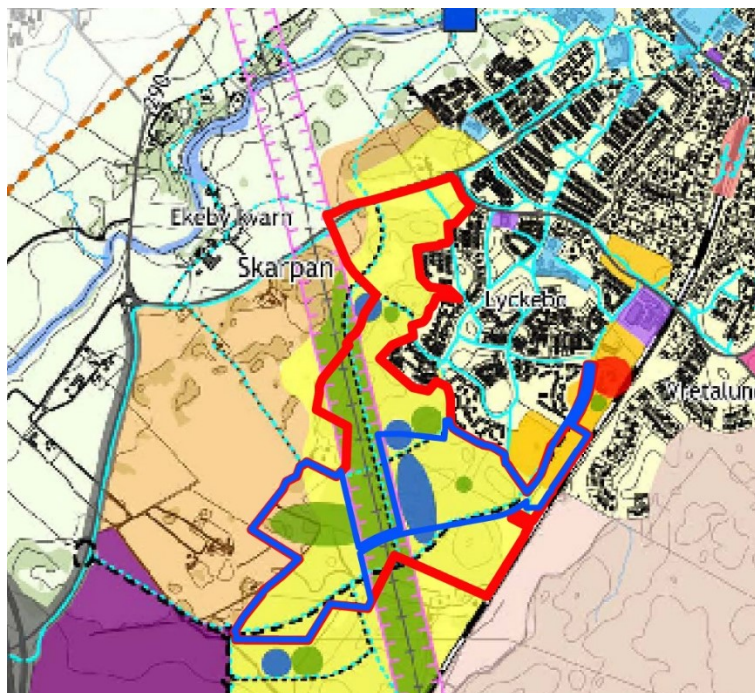
I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Storvreta utpekad som en prioriterad tätort. Gemensamt för de prioriterade tätorterna är att de ligger bra geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet, med god turtäthet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.



*Utsnitt ur markanvändningskartan för översiktsplanen. Storvreta tätort omfattas av en tätortsfördjupning i form av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta vars gräns markeras med grått mitt i bilden.*

### Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan Storvreta

Södra Storvreta är ett delområde inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta som togs fram 2012. Där anges att området bör kunna inrymma cirka 1 000 bostäder, skolor och förskolor samt grönområden. FÖP:en anger att Södra Storvretas karaktärer för bostadsområdena bör bestå av en variation av tätare småstad, tätare trädgårdsstad, glesare trädgårdsstad och randområde.



*Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Detaljplaneområdet är markerat med blå linje, och hela området för Södra Storvreta är markerat med röd linje.*

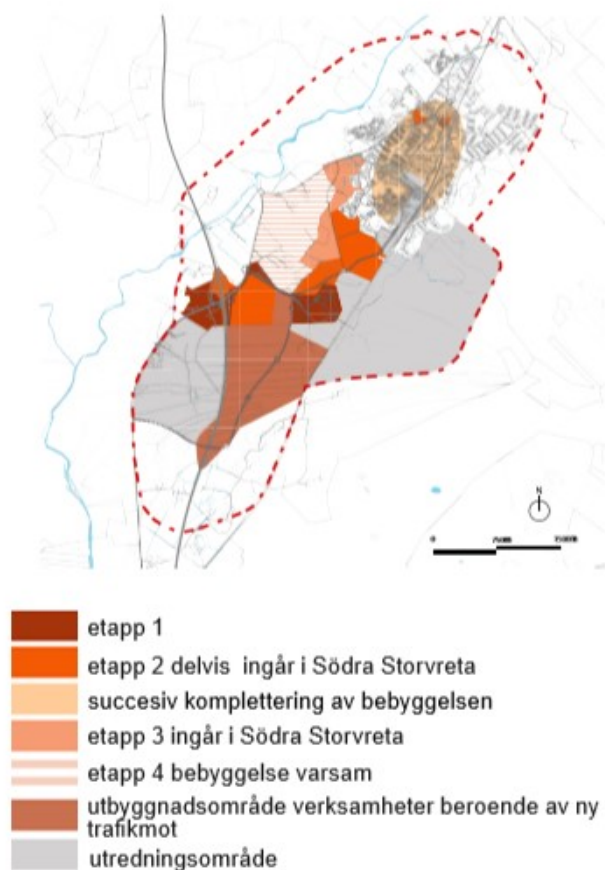
Principiellt avses bebyggelsen vara tätare längs den nya huvudgatan som ska sammanlänka bostadsområdet i Fullerö, Södra Storvreta och Storvreta. I det område som utgör detaljplaneområdets västra kant föreslår FÖP:en ett randområde med varsam bebyggelse.

I FÖP:en reserveras i södra delen av den befintliga tätorten mark för ett framtida stationsläge. Det är dock inte aktuellt att flytta stationen i närtid.

Sedan FÖP Storvreta antogs har avgörande förutsättningar avseende genomförandet förändrats. Övergripande frågeställningar utreddes därför i en Genomförandeplan (2018) som kompletterar genomförandeavsnittet i FÖP Storvreta. Bland annat har utbyggnadsordningen i FÖP:en frångåtts och reningsverkets förväntade maxkapacitet har reviderats till 2 000 nya bostäder.

Utbyggnaden av Södra Storvreta utgår från FÖP:en samt Genomförandeplanen. Den nya huvudgatan och bebyggelsen inom området planeras i syfte att länka samman Storvreta och bostadsområdet i Fullerö.

Genomförandeplanen omfattar bland annat tidplaner, etapputbyggnad och ekonomi. Genomförandeplanen för FÖP Storvreta pekar också på att det inom Storvreta finns en begränsning av det totala antalet bostäder som kan tillkomma utifrån ett kapacitetstak i det befintliga VA-systemet och reningsverket. Det innebär att alla delprojekt inom Storvreta har givits en bestämd andel bostäder vilka inte får överskridas. Totalt beräknas cirka 2 000 bostäder tillkomma i Storvreta, varav 500 i bostadsområdet i Fullerö, fram till 2040.



*Föreslagna etapper enligt genomförandeplan Storvreta.*

## Projektdirektiv

Planområdet är ett av totalt 14 pågående projekt i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö som totalt omfattar cirka 2 000 bostäder och två verksamhetsområden fram till år 2040. Ett samlat projektdirektiv (KSN-2020-00247) antogs i kommunstyrelsen 6 maj 2020.

## Detaljplaner

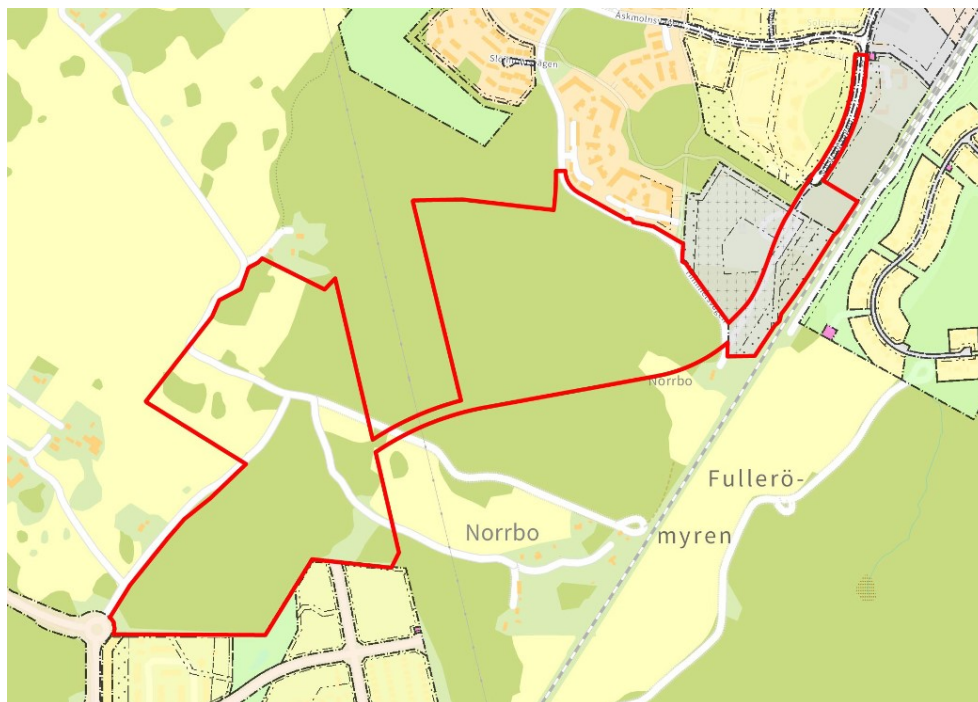
Området är delvis planlagt sedan tidigare, bland annat ett område närmast järnvägen genom detaljplanen för Fullerö 42:1 (0380-P2004/46), vilken anger markanvändningen industri för värmecentral och solfångare. Marken i områdets östra kant är planlagd för industri, naturpark, väg samt park eller plantering i byggnadsplanen för Lyckeboområdet del 2 (0380-519). Fastigheten Fullerö 45:2 är planlagd för bostadsändamål, med prickmark. Planen ersätter delar av dessa detaljplaner. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga av nedanstående detaljplaner.

Den föreslagna planläggningen berör två gällande detaljplaner:

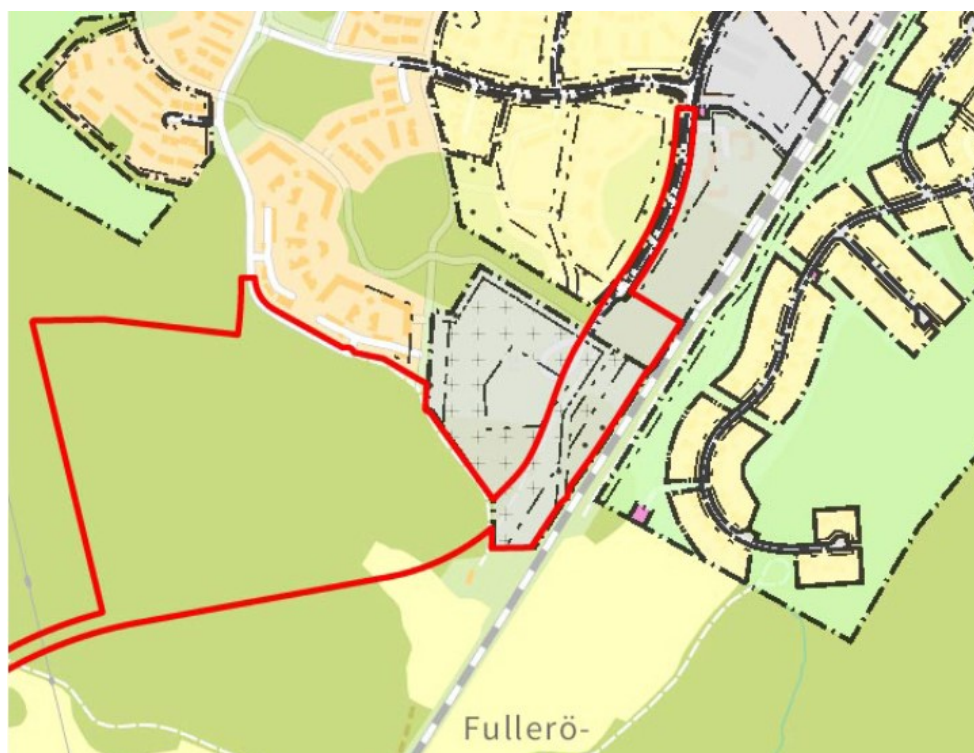
- Detaljplan för Fullerö 42:1, 0380-P2004/46
- Byggnadsplan för Lyckeboområdet del 2, 0380-519

Planområdet angränsar och kopplar samman med detaljplan för Fullerö bostäder (0380-P2015/3) som är planlagd för bostäder, park, skola och handel. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.





*Planmosaik av gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd linje.*



*Planmosaik av gällande detaljplaner samt detaljplanen. Planområdet är markerat med röd linje.*



*Planmosaik av gällande detaljplaner samt detaljplanen. Planområdet är markerat med röd linje. Söder om planområdet syns bostadsområdet Fullerö.*

## PLANENS INNEHÅLL

### Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder och skolor i Södra Storvreta, som tillsammans med en ny huvudgata genom området knyter ihop Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. En utveckling av området kommer att tillföra nya bostäder, förskolor, en grundskola inklusive en fullstor idrottshall, och andra målpunkter såsom torg, samt ett mindre inslag av verksamheter. Nya stråk för kollektivtrafik och gång- och cykelbanor kommer att länka samman den nya bebyggelsen med den befintliga. Bebyggelsen placeras invid rekreativa naturmiljöer som kan utvecklas inom området. Bebyggelsen längs den nya huvudgatan ska stärka stråket och vara tätare och högre i dess centrala delar, till exempel med flerbostadshus. I andra delar av planområdet utgörs bebyggelsen i huvudsak av småhus i varierande typologier.

### Planens huvuddrag

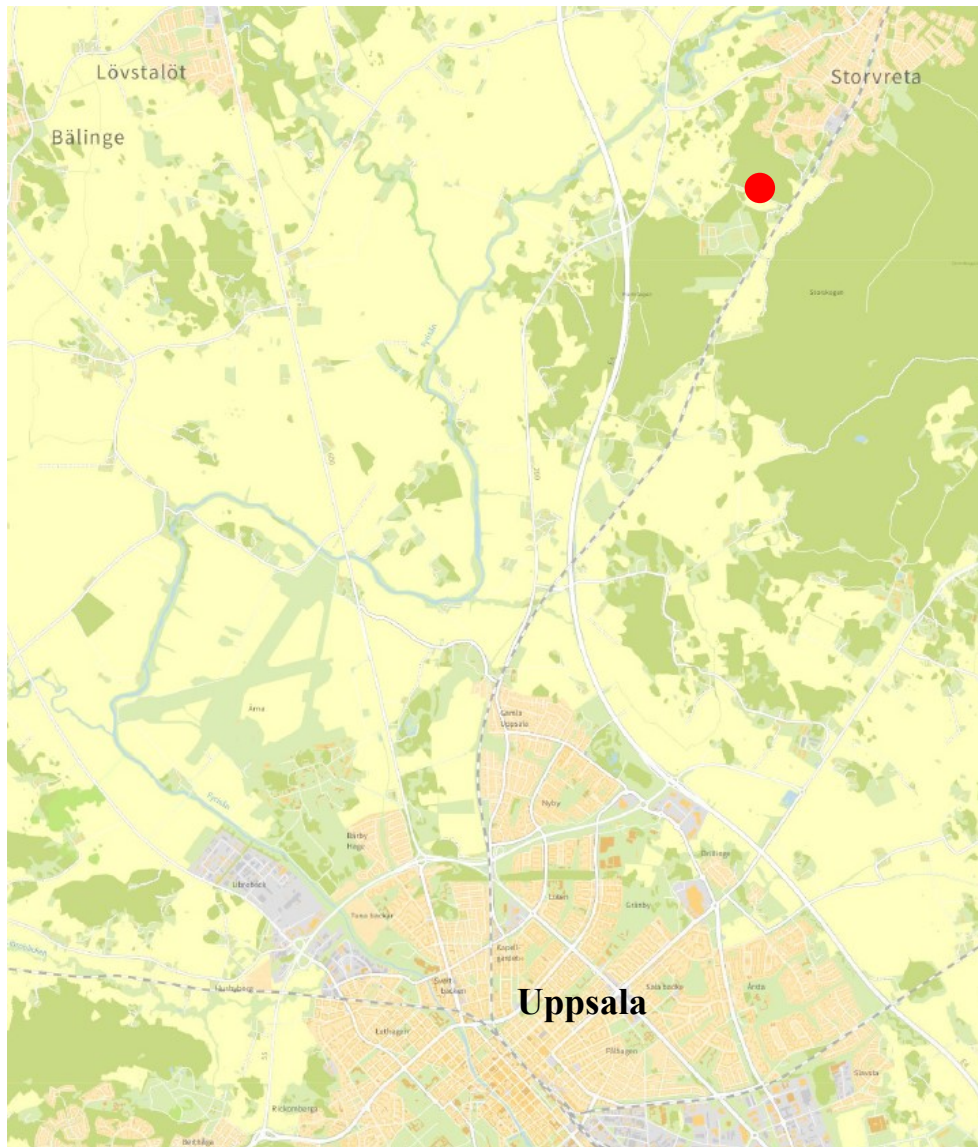
Planområdet ligger mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, med närhet till tågstationen i Storvreta cirka 10 minuter bort. Marken ägs av Uppsala kommun. Planen innebär att cirka 480 bostäder, varav cirka 170 i flerbostadshus, kan byggas, och att en ny huvudgata till Storvreta kan anläggas. Planen innebär att högre och tätare bebyggelse kan uppföras i områdets centrala del, och småhus längre bort från huvudgatan. Småhusen består av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Därutöver möjliggörs en grundskola för 600 elever inklusive en fullstor idrottshall, två förskolor med åtta avdelningar vardera, samt cirka 3 000 kvadratmeter bruttoarea för centrumverksamhet i flerbostadshusens bottenvåningar, bland annat invid ett nytt torg. Visionen är att upplåtelseformen kan variera inom området och vara hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Längs huvudgatan finns utrymme för nya buss-hållplatser för kollektivtrafiken.

### Planområdet

#### Geografiskt läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger direkt söder om Storvreta cirka 10 kilometer från Uppsala centrum. Området är cirka 35 hektar och ägs i huvudsak av Uppsala kommun och fastigheterna Fullerö 23:4 och 42:5. Två andra privatägda fastigheter ingår i planområdet, dels en bostadsrättsförening som äger fastigheten Fullerö 45:2, och dels Vattenfall som äger fastigheten Fullerö 42:1. Direkt söder om planområdet, i Fullerö, ligger ett nytt bostadsområde som byggs ut och beräknas inrymma cirka 500 bostäder, skola och viss service. I norr gränsar området till ett skogsområde och den befintliga bebyggelsen i Storvreta, i väster till åkerlandskap, i öster till ett skogsområde norr om järnvägen. Grundkartan har kontrollerats inför samrådet. På tre ställen behöver fastighetsgränserna bestämmas enligt en fastighetsbestämning, som görs av lantmäteriet. På plankartan anges dessa ställen med texten "osäker gräns". Denna process är påbörjad och kommer att vara klar till granskningen.

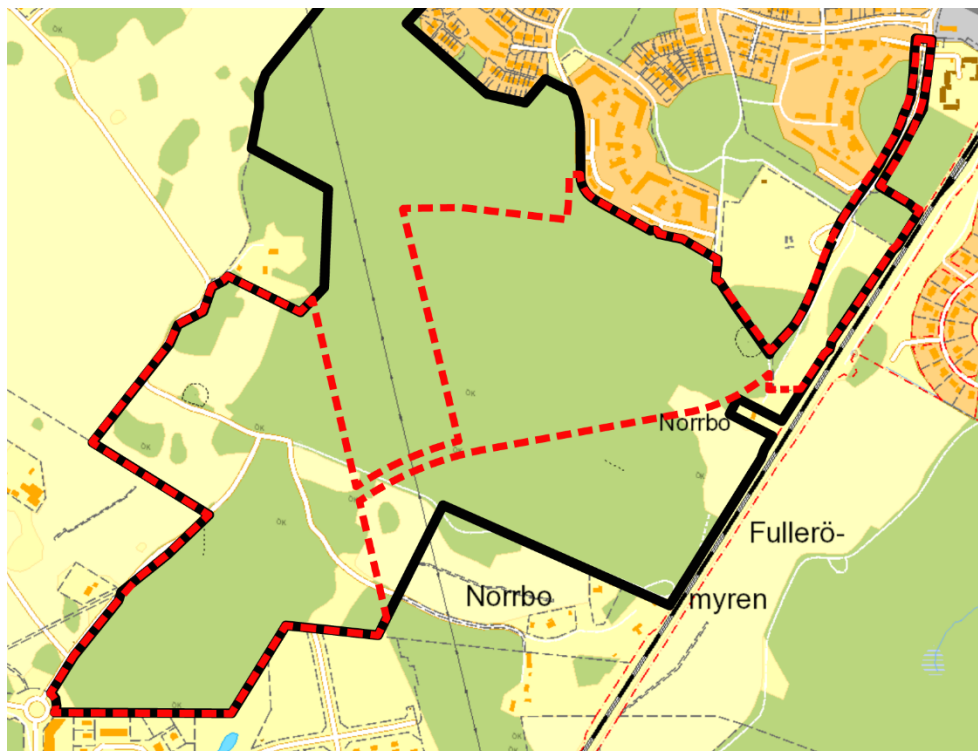




*Området Södra Storvreta markerat med röd punkt.*



*Uppsala kommuns ortofoto där planområdet för etapp 1 är markerat med gul linje och hela området Södra Storvreta är markerat med röd linje.*



*Karta över fastigheter som ingår i planområdet. Röd linje anger planområdesgräns och svart linje anger området för Södra Storvreta.*

### **Allmän områdesbeskrivning**

Storvreta är en utpräglad bostadsort. Bebyggelsen består främst av tät och låg småhus-, kedjehus- och radhusbebyggelse 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 flerbostadshusområde i mellan tre och fyra våningar.

Storvreta ligger i randområdet mellan skogs- och jordbrukslandskap med god tillgång till rekreativa värden i anslutning till tätorten.

Söder om planområdet, i Fullerö, ligger ett bostadsområde som uppförs och beräknas inrymma cirka 500 bostäder, förskola, skola och viss service.

#### *Offentlig service*

Storvreta är välförsörjd med offentlig service. Här finns vårdcentral, tandvård, förskolor, grundskolor, bibliotek, fritidsgård, sporthall, fotbollsplaner, friluftsbad, skidanläggning, brandstation samt apotekstjänst. Här finns också vårdboende och LSS-boende.

#### *Kommersiell service*

I Storvreta finns bland annat två dagligvarubutiker, möbelaffär, diversehandel, djuraffär, blomsterbutik, frisörsalonger, gym och restauranger.

### **Stadsbyggnadsvision**

Genom att anlägga en stadsgata mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö knyts två samhällen ihop och en kollektivtrafikvänlig struktur skapas, såväl inom planområdet som till och från dessa områden. Bebyggelsen närmast huvudgatan ska vara tätare och högre, med flerbostadshus eller radhus som uppförs i två till fyra våningar, entréer ska placeras ut mot huvudgatan. Detta skapar ett tydligare och tryggare gaturum. Centralt i området tillskapas en torgbildning i ett strategiskt läge. Invid torget

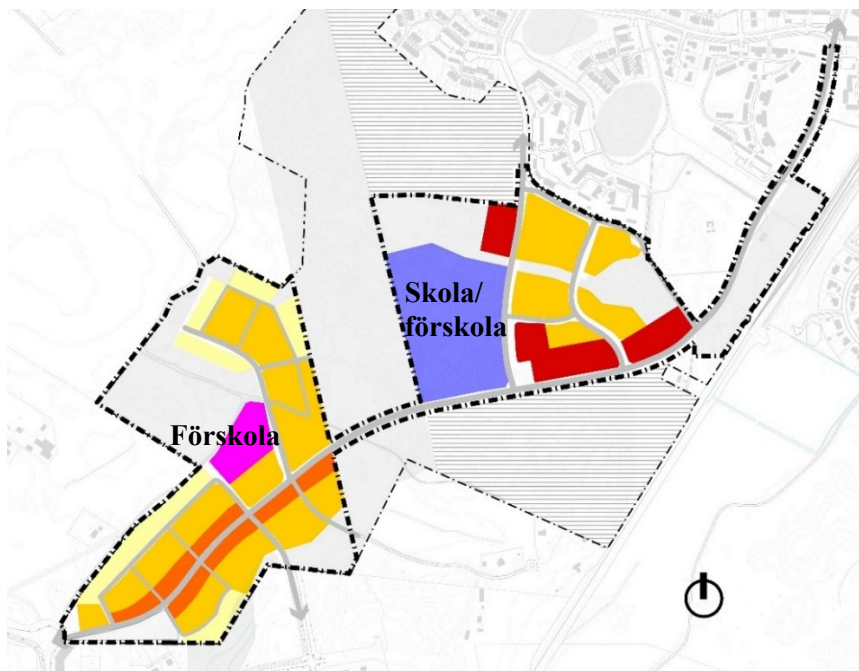


skapas möjligheter för verksamheter i bottenvåningarna. Den sociala hållbarheten är formulerad för Södra Storvreta, där planområdet utgör den första planetappen, och stämmer väl överens med stadsbyggnadsvisionen. Den sociala hållbarheten består bland annat av att skapa en mångfald och varierad småskalig bebyggelse som innehåller bostäder för alla generationer, är flexibel och tillgänglig för olika inkomstnivåer. I den sociala hållbarheten ingår även att koppla samman olika bostadsområden med nya stråk, samt att tillskapa mötesplatser. I området bevaras och vidareutvecklas gröna stråk och naturområden, och nya kopplingar mellan planområdet och omgivningen.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Övergripande struktur

Områdets struktur, med ett gatunät och bebyggelse som till stora delar anpassats till den befintliga topografin och naturen, har influerats av både småstadens och trädgårdsstadens principer. Områdets olika delar knyts samman med gator, gång- och cykelstråk och sammanhängande naturområden. Bebyggelsen utformas tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Den större skoltomten placeras längs kraftledningsstråkets östra sida, och bebyggelsen på dess västra sida utgörs av småhus i varierande typologi. Den tätare och högre bebyggelsen består av flerbostadshus samt stadsradhus, och den glesare bebyggelsen utformas med fokus på småhus av varierande typologi, till exempel kedjehus och parhus. Mot den omgivande naturmarken i nordväst regleras att bebyggelsen ska utgöras av fristående villor. I områdets mitt, där huvudgatorna som ansluter till Solstrålevägen och Himmelsvägen möts, placeras flerbostadshus som får uppföras i som mest fyra våningar, en ny grundskola och en fullstor idrottshall. Vid korsningen mellan de två huvudgatorna placeras ett nytt torg som blir en mötesplats inom området. Flerbostadshusen runt torget ska inrymma lokaler i bottenvåningarna. Torget och verksamheterna runt detsamma, grundskolan och förskolorna utgör målpunkter för boende i Storvreta, bostadsområdet i Fullerö samt nya boende inom Södra Storvreta.



Kartbild över planområdet, markerat med svart streckad linje. Den svagt streckade linjen och de skrafferade ytorna anger kommande etapper av Södra Storvreta. Röd färg anger flerbostadshus och som mest fyra våningar. Ljusröd färg anger radhus mellan två och tre våningar, orange färg anger bebyggelse som kan vara fristående villor men även radhus, parhus och mindre flerbostadshus, vilka som mest får vara i två våningar. Ljusgul färg anger fristående villa, vilka som mest får vara i två våningar.



*Illustrationsplan för planområdet.*

### ***Gestaltungsprinciper***

För att södra Storvreta ska bli attraktivt är det viktigt med en blandning av bebyggelsetypologier, skala, täthet och gestaltning. Fokus ska ligga på att tillskapa bostadskvarter som har en hög kvalitet och som möter andra kvarter och allmänna platser på ett tydligt och genomarbetat sätt. Tillkommande bebyggelse ska utgå från Uppsala kommuns arkitekturpolicy samt stadsbyggnadsidén som är en plattform för att sätta högre ambitioner om kommunens framtida stadsutveckling. Följande gestaltungsprinciper har tagits fram för planen:

#### *Helhet och kvarter:*

- En variation av bebyggelsetypologier ska uppnås, men det ska vara högre och tätare bebyggelse längs med huvudgatan, samt invid områdets centrala delar nära torget och grundskolan.
- En blandning av bebyggelsetypologier kan ske både inom och mellan kvarter.
- Bostadskvarteren inom området ska länkas samman med bebyggelsen i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö via de gröna stråken i naturområdena, samt via gång- och cykelstråken.
- Det är viktigt med mötesplatser inom bostadskvarteren, där boende kan mötas utanför den egna tomtgränsen.

#### *Gatustruktur:*

- Bebyggelsens placering nära gatorna ska tydliggöra gaturummet, likt trädgårdsstadens karaktär. Placeringen av bebyggelsen gör också att det svängda gaturummet, den befintliga topografin och naturen förtydligas i stadsbilden.
- Huvudgatan ska binda ihop Storvreta och bostadsområdet i Fullerö och utgöra ett huvudstråk genom planområdet.
- Gatunätet inklusive gång- och cykelvägar ska utformas orienterbara och gena, med kopplingar inom Södra Storvreta och till omgivande bostadsområden.
- Undvik enkelsidiga gator och längre sträckor av gata utan bebyggelse så att en effektiv markanvändning uppnås.



*Bebyggelse vid huvudgatan:*

- Bebyggelsen närmast huvudgatan tillåts bli tätare och högre jämfört med övriga delar av området, och får bli upp till fyra våningar. Bebyggelsen ska utgöras av flerbostadshus och radhus/stadsradhus, med entréer ut mot huvudgatan. Syftet är att skapa ett tydligare, tryggare och integrerat gaturum.
- Bebyggelsen längs huvudgatan ska utformas med en variation, till exempel i form, höjd, färgsättning och detaljering för att undvika en repetitiv och monoton stadsbild.
- En variation av funktioner ska uppnås längs huvudgatan. Tätare och högre bebyggelse varvas med inslag av sparad natur, parkmiljöer, dagvattendammar, grundskola och idrottshall, samt torget vid skolan.
- Verksamhetslokaler ska finnas i bottenvåningarna invid torget, och vid andra delar av bebyggelsen längs huvudgatan får det ordnas verksamhetslokaler i bottenvåningen.
- Bebyggelsen längs huvudgatan ska ha en mindre del förgårdsmark, men måste samtidigt placeras nära gaturummet så att en trygg och attraktiv miljö uppnås.

*Bebyggelse mot omgivande naturområden, och bostadsområden i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö:*

- Bebyggelsen ska placeras med hänsyn till befintliga nivåskillnader och vegetation, och inte tillåts dominera i höjd och färgsättning gentemot den omgivande naturmarken. Till exempel bör värdefull natur sparas i möjligaste mån på kvartersmark på den egna tomten samt mot omgivande naturmark. Även större skogspartier och brynzoner bör sparas mot den omgivande naturmarken och den befintliga bebyggelsen.
- Bebyggelsen bör utformas med hänsyn till den bebyggelsetypologi, skala och karaktär som återfinns i närområdet.
- Bebyggelsen längs kraftledningsstråket ska placeras och utformas för att skapa trygghet och stötta ett rekreativt nyttjande av grönområdet. Placering av entréer, korsande gång- och cykelstråk och bebyggelsens skala kan bidra till den upplevda tryggheten.

*Småhusbebyggelse:*

- Friliggande villor kan inom delar av området blandas med andra småhus som till exempel radhus, kedjehus och parhus. Det är viktigt att skapa gemensamma mötesplatser inom ett kvarter med olika bebyggelsetypologier.
- Det bör finnas gemensamma funktioner inom det egna kvarteret där boende kan mötas, framförallt för radhusbebyggelsen.
- Större koncentrationer av friliggande villor placeras längre ut mot planområdets kanter mot väst och nordväst samt mot kraftledningsstråket i norr. Bebyggelsen ska passas in i landskapet avseende skala och typologi.

***Tätare bebyggelsekvarter längs huvudgatan***

Bebyggelsen längs huvudgatan utformas med flerbostadshus mitt i planområdet där de två huvudgatorna korsar varandra, samt i övrigt med radhus/stadsradhus. Bebyggelsen placeras mellan två och fyra meter från huvudgatan, och höjden varierar mellan två och fyra våningar. Flerbostadshusen ska utföras med lokaler i bottenplanet vid det nya torget, i andra flerbostadshus längs huvudgatan ges möjligheten till lokaler. Flerbostadshusen ska ha entréer ut mot huvudgatan och mot den egna bostadsgården, för att dels berika gaturummet och göra det tryggare, dels möjliggöra en direkt tillgång till rekreativa vistelseytor för de boende. Bostadsgårdarna ska ge plats för gemensamma funktioner såsom vistelseytor, samlingslokaler, växthus, förrådsbyggnader med mera.

I plan- och bygglagen anges att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär till exempel att naturförutsättningarna så långt som möjligt ska tas till vara på platsen. För den planerade bebyggelsen nära naturmarken betyder det att vegetationen och den kuperade terrängen ska sparas i möjligaste mån, och att mötet mellan den egna bostadstomten och naturmarken ska utformas på ett hänsynsfullt och naturligt

sätt. Detta gäller främst bebyggelsen i planens östra del, där natur sparas, samt på skoltomten mitt i planområdet.



*Inzoomad vy i illustrationsplanen för kvarteren och flerbostadshusen längs huvudgatan.*

Radhusområdena längs huvudgatan ska möta huvudgatan med huvudentrén vilket ger direkt access till gång- och cykelvägnätet, samt närhet till kollektivtrafikens hållplatser. Det berikar gaturummet och skapar en ökad trygghet för dem som rör sig längs huvudgatan. Radhusen får utföras i tre våningar, vilket ryms inom den föreslagna nockhöjden om 10 meter. Radhusen får som lägst vara två våningar, vilket regleras med en minsta nockhöjd om 8 meter. Den sammanhållna bebyggelsen längs huvudgatan tydliggör gaturummet och ökar tryggheten längs gatan. Bebyggelsen placeras mellan två och fyra meter från gaturummet.



*Foto från Ålsten i Stockholm. Referensexempel på radhus som skulle kunna byggas längs huvudgatan inom planområdet. Foto av Sofia Masrour.*





*Inzoomad vy från illustrationsplanen i planområdets västra del. Bebyggelsen längs huvudgatan utgörs av radhus och får som mest vara tre våningar och minst två våningar. Bakom radhusen längs huvudgatan kan kvarteren utformas mer flexibelt med olika typologier, i illustrationen visas parhus. Inne i kvarteren kan gemensamma funktioner för alla boende placeras.*

### **Småhusområden**

Bakom bebyggelsen vid huvudgatorna och längre in i planområdet görs det möjligt att uppföra i huvudsak småhus i som högst två våningar. Bebyggelsen ska placeras ut mot omgivande gator, vilket ger plats för gemensamma funktioner, som till exempel lek- och vistelsezoner, förrådsbyggnader samt växthus inne i bostadskvarteren. Bebyggelsen kan vara radhus, parhus, kedjehus, fristående villor, men även mindre flerbostadshus är möjliga.

I utkanterna av planområdet utformas bebyggelsen med fristående villor. Bebyggelsen är därmed glesare ut mot den omgivande skogs-, ängs och åkermarken. I vissa områden begränsas byggrätten med syfte att spara vegetation och terräng.



*Kvarteren innanför huvudgatan skulle kunna bestå av en variation av olika småhus, här med exempel från Lindbacken, Uppsala kommun.*

## **Skola och förskola**

Centralt i planområdet, där de två huvudgatorna möts, finns utrymme att uppföra en grundskola för cirka 600 elever och en fullstor förskola som rymmer åtta avdelningar. Grundskolan och förskolan är placerade nära kraftledningsstråket. Detta område, samt ett skogsområde norr om skolan som planläggs som natur kan nyttjas för barn och elever som utflyktsmål eller användas under idrottslektioner. En till förskola med åtta avdelningar är placerad i planområdets västra del invid det omgivande skogs- och åkerlandskapet samt en grusväg som går i planområdets västra kant. Grund- och förskolorna tillgodoser såväl det befintliga behovet i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, samt behovet som tillkommer inom planområdet.

Skoltomten för grundskola, idrottshall och förskola begränsas med en mindre remsa prickmark ut mot det omgivande gatunätet. Byggnaderna bör placeras ut mot det omgivande gatunätet för att skärma av skolgården från buller- och luftföroreningar. Det minskar även konfliktpunkterna med bil- och logistiktransporter till och från skolorna, och bidrar till en mer intressant stadsbild längs de allmänna gatorna. Angöring till grundskolan och förskolorna sker från det omgivande gatunätet, till exempel dess gång- och cykelvägar. Skoltomten är rik på vegetation och har större höjdskillnader vilka kan behöva jämnas ut för att vara användbara och trygga som skolmiljöer. Vegetationen kan sparas så att skolgården ges en naturkaraktär vilket kan nyttjas i den pedagogiska verksamheten. Friytans storlek beror på antalet avdelningar och byggnadens placering. Skoltomterna gör det möjligt med friyta om 40 kvadratmeter per barn i förskola, och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. I planen regleras en största byggnadsarea som säkerställer en tillräckligt stor friyta, och då finns även plats för angöring och till skolorna.





*Inzoomad bild från illustrationsplanen där grundskolan, idrottshallen och förskolan i norr är placerade ut mot det omgivande gatunätet.*



*Exempelbild på skolgård, vid Glömstaskolan i Huddinge, där skolbyggnaden delvis placerats med hänsyn till höjdskillnaderna på platsen. Foto Maria Hernberg.*

### Kommersiell service

Ett mindre torg placeras vid korsningen mellan de två huvudgatorna, vid flerbostadshuset och mitt emot grundskolan. Detta torg kan bli en kvalitativ mötesplats för nya boende i området. Intill torget ska lokaler ordnas för verksamheter i bottenplanet av flerbostadshuset, vilka ramar in torget med publika funktioner och stärker målpunkten. Kollektivtrafikens busshållplatser kan placeras i närheten av torget. Planen gör det även möjligt med verksamheter i bottenvåningarna längs huvudgatan längre österut från torget. Sammanlagt möjliggörs cirka 3 000 kvadratmeter bruttoarea för verksamheter inom planområdet.



*Inzoomad bild från illustrationsplanen där torget är placerat där de två större huvudgatorna möts. Runt torget ska lokaler ordnas i bottenplanet av flerbostadshuset. Torget och flerbostadshuset möter grundskolebyggnaden på andra sidan gatan, vilket gör att gaturummet förtydligas.*





*Referensbild för ett torg i liknande storlek som föreslås i planen, invid en stadsgata med busstrafik, och en i huvudsak överensstämmande skala på bebyggelsen. I planen görs det möjligt med fyra våningar runt torget. Bilden visar torget i Bäcklösa, Uppsala.*

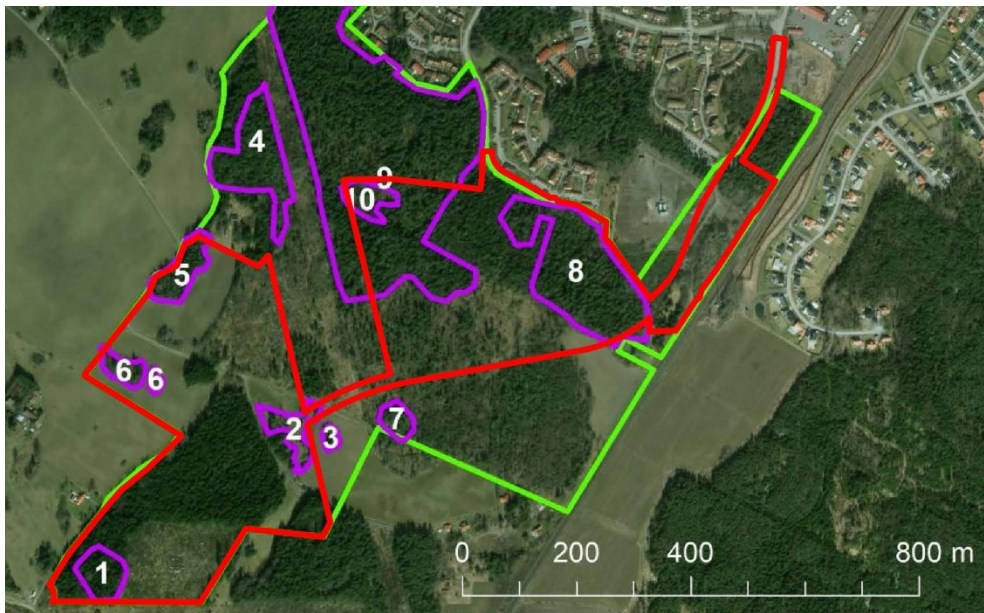
## **Natur och park**

Planområdet utgörs främst av skog och åkermark. Det finns även ett par mindre betesmarker, grusvägar och en kraftledningsgata. Naturvärdena i området är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Landskapet är kuperat överlag och framförallt i skogsmarken mot den befintliga bebyggelsen i Storvreta. Skogsområdena närmast Storvreta används som rekreationsområde av närboende.

### ***Naturvärden***

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet samt resterande delar av Södra Storvreta. Utredningen visar att delar av planområdet omfattas av områden med klass 3, vilket betyder påtagligt naturvärde. Klassificeringen utgår från en fyrgradig skala, där klass 1 definieras av det högsta naturvärdet och klass 4 definieras av visst naturvärde. Klass 3 och det påtagliga naturvärdet innebär att området inte behöver vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större, samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Naturvärdena är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Naturvärdesinventeringen har varit vägledande för den föreslagna bebyggelsen och gatustrukturen, då vissa av de utpekade naturvärdena sparas, samt vilka delvis sammanfaller med landskapsanalysen för planområdet. Nedan sammanfattas de områden som påverkas av detaljplanen.





*De olika delområdena i naturvärdesinventeringen med lila färg och numrering, samt plangränsen markerad med röd linje.*

Längst i väster finns ett mindre område (1) med granskog kring blockiga bergshöjder. Granskogen har inslag av tall, björk, asp, sälg och ek. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde, vilket främst består av variationen av de blockiga höjderna och samlingarna av stora block med lövinslag, och det de tillför granbeståndet, samt att det är skiktat och olikåldrigt. Artvärdet är klassat som obetydligt artvärde, då endast en naturvårdsart, blåsippa, noterades. Området planläggs för huvudgata, dagvattendamm inom park och bostadsbebyggelse.

På kraftledningsområdets västra sida finns ett mindre område (2) med betesmark med glest trädskikt. Området är en till större delen ogödslad och frisk betesmark med ett glest och varierat träd- och buskskikt i vilka tall, asp, björk, stora enbuskar, rosor och olvon förekommer. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde främst med avseende på den variation som finns inom betesmarken i form av träd, buskar, block och rösen. Artvärdet klassades som visst artvärde, visserligen förekommer flera naturvårdsarter men alla är förhållandevis vanliga i området. Området planläggs för huvudgata på allmän plats och bostadsbebyggelse på kvartersmark.

Längst upp i planområdets nordvästra kant finns en blandskogsdunge (område 5) med en höjd i söder. Blandskogsdungen är nästan helt omgiven av åkermark. Trädskiktet utgörs av asp, gran, björk, tall och enstaka lönn och ek. I söder finns en höjd med uppsprucket berg uppe på krönet och med blockiga branter som hyser gott om sprickor, håligheter och skrymslen. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde främst med avseende på strukturer/element som block, lodytor, asp med bohål, gamla och senvuxna björkar. Artvärdet klassas som visst artvärde då några naturvårdsarter förekommer varav ett par är signalarter med högt indikatorvärde. Området planläggs för natur på allmän plats och bostadsbebyggelse på kvartersmark, men med prickmark för att bevara blandskogsdungen.



*Klipphöjd med sprickor nordväst i planområdet. Gamla, senvuxna och krokiga björkar syns uppe på höjden och sticker upp från den brokiga branten bakom krönet. Området ligger i bakkant av den föreslagna villabebyggelsen längst i norr av planområdet.*

I planområdets nordvästra del finns två åkerholmar med lövskog (område 6). De äldre träden på den större åkerholmen utgörs av en handfull grova, gamla spärrgreniga och grovbarkiga björkar samt några ”hagmarksgranar.” I övrigt består trädskiktet av yngre uppväxande lönn, asp, ask, sälg och rönn. Det finns en hel del block som verkar vara ditfraktade, många ser ut att vara sprängda. På den mindre åkerholmen finns enstaka asp och björk i högre skikt samt björk, asp, lönn och rönn i lägre skikt. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde då det förekommer gamla och grova björkar och granar, artrik lövträdssammansättning samt brynmiljöer med flera blommande och bärande buskar. Artvärdet klassas som visst artvärde då det förekommer flera naturvårdsarter. Området planläggs som natur med möjlighet till dagvattendamm, vilken placeras på åkermarken utanför åkerholmarna.

Ett större område (8) i planområdets östra del utgörs av blandbarrskog, med gran och tall med spridning i höjd, ålder och grovlek. Ett flertal tallöverståndare på 130–170 år förekommer samt en del granar som är drygt 110 år. Beståndet har gallrats/luckhuggits och i dessa luckor har föryngring av både tall och gran (samt enstaka enbuskar) skett. Inne i beståndet finns enstaka björkar och utåt brynen både asp och björk. Det är brist på död ved. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett visst biotopvärde främst med avseende på förekomsten av äldre tallar och granar samt flerskiktning. Bristen på död ved och påverkan av skogsbruk gör att bedömningen inte blir högre. Artvärdet klassas som visst artvärde då ett par signalarter förekommer och sotlav har ett högt signalvärde. Området planläggs för nya lokalator och bostadsbebyggelse med planbestämmelser om bevarande av vegetation och terrängskillnader på kvartersmark. Större partier av området planläggs som natur.

Ett större område (9) i planområdets norra del utgörs av sammanhängande och ganska heterogen blandbarrskog. Området är småkuperat med mindre bergshöjder där tall dominerar det högre skiktet, ofta med gran och enbuskar under. I markskiktet på dessa höjder finns bland annat markmossor, renlarvar, kruståtel och ljung. Viss blockighet förekommer i slutningarna och ibland på dessa höjder, och där finns ofta senvuxna lövträd (framförallt asp och björk). I de lägre delarna är ofta granen det dominerande trädslaget. Förekomsten av död ved är generellt ganska sparsam. Det finns ett mindre kärr i den centrala delen av området med vitmossor, starr och kråklöver. Mindre delar av området har höga naturvärden och andra delar lägre. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 (stark) baseras på ett påtagligt biotopvärde främst med avseende på variation, olikåldrighet, flerskiktning, förekomst av äldre och



senvuxna träd, brynmiljöer samt enstaka lågor av hög kvalitet. Artvärdet klassas som påtagligt artvärde då flera naturvårdsarter förekommer varav en är rödlistad (dock inte inom planområdet). Den generella bristen på död ved och en viss påverkan av skogsbruk håller ner bedömningen till en stark klass 3. Området planläggs delvis för skola, nya lokalgator och bostadsbebyggelse med planbestämmelser om bevarande av vegetation och terrängskillnader på kvartersmark. Större partier av området planläggs som natur.



*Blockig höjd med asplåga och grovbarkig björk norr om skolområdet.*

Ett mindre område (10) dels av sumpskog och dels mer öppen myrmark finns i planområdets norra del. I den öppna delen domineras bottenskiktet av vitmossor, i övrigt starrarter samt rosling och tranbär. Sumpskogen domineras av tall och björk, men även viden och senvuxna granar förekommer i kanten och på större tuvor. Det finns en hel del död ved. Ett litet dike leder vatten åt sydost från delområdets östra del. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett visst biotopvärde främst med avseende på viss naturlighet och strukturer/element som senvuxna träd och död ved. Viss dikespåverkan sänker biotopvärdet. Artvärdet klassas som visst artvärde då våtmarken hyser ett antal arter som inte finns i det närmast omgivande landskapet.

### ***Brukningsvärd jordbruksmark***

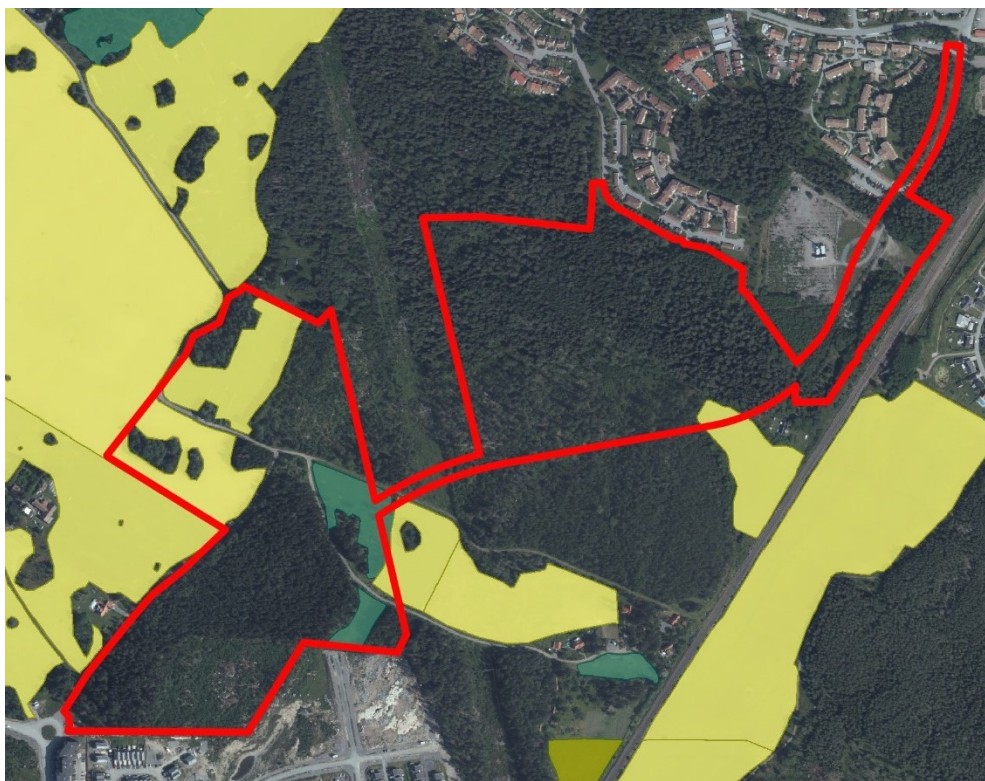
Miljöbalken anger att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera, men i jämförelse med mark som är exploaterad för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark.

Inom planområdet finns några mindre och ej sammanhängande ytor för jordbruksmark. Dessa ytor är tillsammans cirka 5 hektar, och är markerade i kartan nedan. Marken utgörs dels av betesmark (med grön markering i kartan) som är cirka 1 hektar, dels av åkermark (med gul markering i kartan) som är cirka 4 hektar. Cirka 0,6 hektar av betesmarken planläggs som kvartersmark för bostadsändamål eller gata, och resten som park eller natur. Cirka 2,5 hektar av åkermarken planläggs som park eller natur samt för en dagvattendamm, och resten som kvartersmark för bostadsändamål eller gata.

Planens innehåll har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta, samt i Genomförandeplanen. En utveckling av Södra Storvreta och planområdet gör det möjligt att skapa en god kollektivtrafikstruktur, samt nya gång- och cykelstråk, vilket kopplar ihop Storvreta och Fullerö. Planområdets läge



ger även goda förutsättningar att nyttja befintliga försörjningssystem för vatten och avlopp och gatunät. Planen innebär att befintliga investeringar i Storstveta och bostadsområdet i Fullerö utnyttjas på ett mer effektivt sätt. En utveckling av Storstveta som tätort förutsätter att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Möjligheten att binda samman de två samhällena och skapa en hållbar struktur kan inte uppnås på annat sätt än i det utpekade området. En anmälan om inanspråktagande av jordbruksmark behöver göras till länsstyrelsen.



Utdrag ur kommunens webbkarta med Jordbruksverkets jordbruksblock, planområdet markerat med röd linje. Gul färg avser åkermark och grön färg avser betesmark.

### **Landskapets värden**

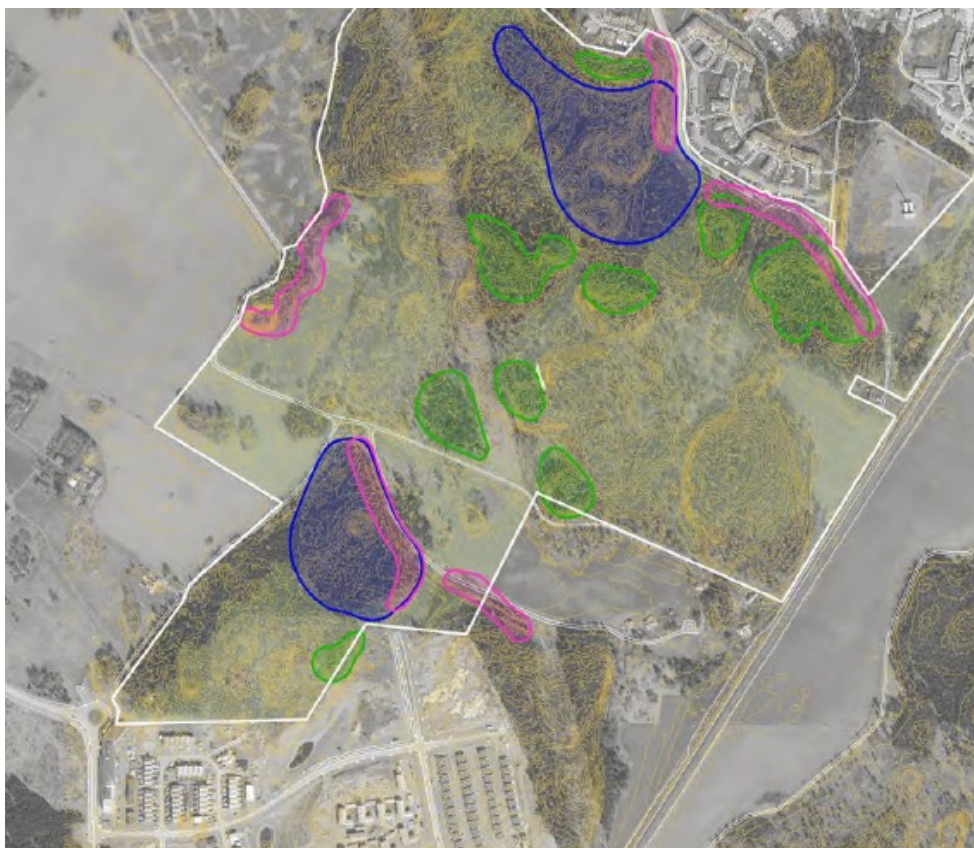
En landskapsanalys har gjorts för planområdet. I den kategoriseras olika landskapselement som utmärker området. I analysen pekas tre karaktärsområden ut som extra bevaransvärda och rekreativt, upplevelsemässigt och estetiskt värdefulla – ”Bauerskog”, skogshöjder och brynzoner. I kartbilden på nästa sida presenteras de olika karaktärsområdena. I planen bevaras vissa värdefulla landskapselement, till exempel höjdparter och skogsområden, som dels hyser biologiska värden, dels rekreativa värden idag och efter kommande exploatering. Den förprojektering av gator som gjorts samt illustrationsplanen som tagits fram för ny bebyggelse tar delvis fasta på de befintliga terrängförhållandena, samtidigt som andra delar kommer att jämnas ut för att möjliggöra bebyggelse och gator samt gång- och cykelstråk.

Den så kallade Bauerskogen, är tallskog med mossrikt markskikt som upplevs vara en pelarsal med trolsk och magisk känsla som i illustrationerna av John Bauer. Terrängen är relativt platt och lättillgänglig och trygg, med god sikt tack vare befintligt buskskikt. Bauerskogen skiljer sig bland annat åt genom att den kräver skötsel för att bibehålla sitt rena uttryck. Bauerskogen genomkorsas av flertalet stigar med tydliga spår av att den används som rekreationsområde. Området sparas delvis och planläggs då som allmän plats och natur, vilket gör det möjligt med en utveckling av Bauerskogen. Dessutom är den västra förskolan placerad så att delar av Bauerskogen kan finnas kvar på förskolegården. Principen för skogen består av att den har tydliga entrézoner, och en tät brynzon för att inte få in för

mycket sly och ljus. Entréerna till Bauerskogen bör vara 10–15 meter breda, och skogen bör ha en minsta diameter om cirka 100 meter.

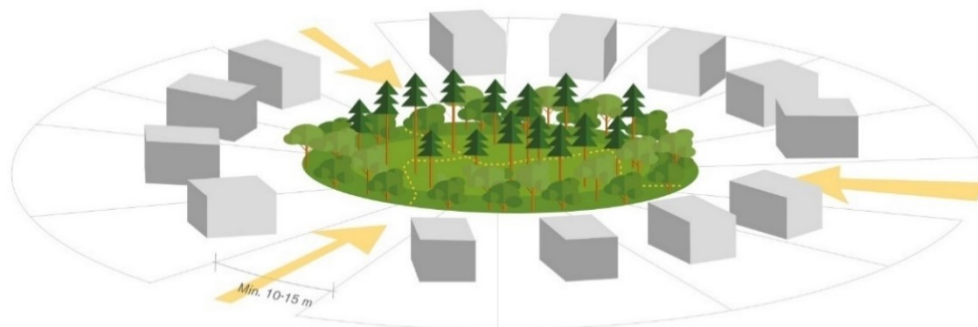
Skogshöjder med äldre barrträd finns på topografiska höjdpunkter inom planområdet med äldre tallar i skog såväl som fristående. Biologiskt samt estetiskt värdefulla områden. En potential finns att skapa intressant variation i topografi och rumslighet intill bostadsområden. Skogshöjderna är värdefulla som utkikspunkt och naturligt lekområde, och de syns på avstånd. Tillgängligheten till skogshöjderna bör beaktas genom att allmän plats och stråk ska leda till höjden. Områdena runt kraftledningsstråket kan bevaras men ingår inte i planområdet. Några av de övriga skogshöjderna inom planområdet bevaras genom allmän plats och natur, för höjderna samt stråk däremellan, samt genom planbestämmelser för kvartersmark för bostadsändamål.

Brynzonerna är biologiska, estetiska och sociala buffertzoner mellan skogsmark och intilliggande områden. Med brynzon avses ibland regelrätta skogsbryn, såväl som naturrika platser med tydlig mänsklig användning, såväl som öppna gräsytor mellan bebyggelse och skogsmark. Några av brynzonerna inom planområdet bevaras genom planläggning av området som allmän plats och natur, samt med prickmark som begränsar placeringen av tillkommande bostadsbebyggelse. Detta minskar upplevelsen av den nya bebyggelsen sedd utifrån den omgivande odlingsmarken i nordväst. Det är viktigt med släpp mellan bryn och bebyggelse.



*Utdrag ur landskapsanalysens beskrivning av karaktärsområden. De mörkblå områdena benämns som Bauerskog, och de lilafärgade områdena anges som brynzoner. De gröna områdena är skogshöjder med äldre barrträd.*





*Skiss, från landskapsanalysen, som illustrerar principerna för Bauerskogen. Principen består av en minsta bredd för entréer till skogen på 10–15 meter, samt en minsta diameter på cirka 100 meter, för att den ska vara kvalitativ efter exploatering.*

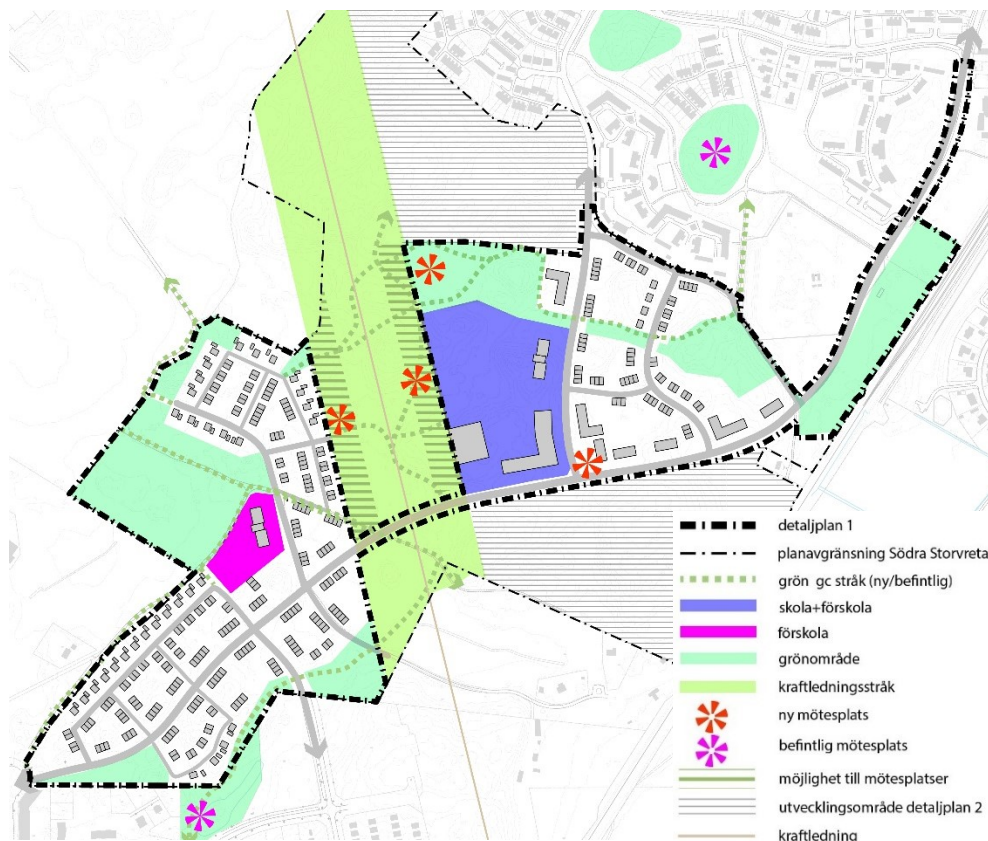


*Foto från Bauerskogen i landskapsanalysen, i planområdets västra del.*



### **Rekreativa park- och naturstråk**

I stora delar av Storvreta finns mindre skogsområden uppblandat i bebyggelsestrukturen, vilka framförallt utgör en rekreativt viktig miljö. I Storvretas västra kant och inom planområdet finns stora skogsområden som nyttjas av boende. Med utgångspunkt i landskapsanalysen tillvaratas liknande skogsområden i den nya strukturen inom planområdet som säkerställer tillgången till naturmiljöer, sammankopplade med gång- och cykelvägar. Dessutom planläggs områdets södra del mot bostadsområdet i Fullerö som allmän plats och park, för att knyta an till Solparken i Fullerö. Tillsammans kan parkmarken i de båda detaljplanerna länka samman bostadsområdet i Fullerö med Södra Storvreta, och kraftledningsstråket.



*Kartan visar möjliga mötesplatser, inom park- och skogsområden, som kan utvecklas. Kartan visar även stråken, till exempel grusvägar, stigar och gång- och cykelvägar som kopplar bebyggelsen med dessa mötesplatser.*

Planen utgår från att kraftledningen finns kvar i anslutning till och delvis inom planområdet. Marken runt kraftledningen utvecklas till ett grönt stråk som kopplar ihop bebyggelsen på dess båda sidor, för att minska barriäreffekten. Området kan fyllas med funktioner och kan till exempel fungera som strövområde, skolväg, sport- och idrottsspår, enklare anläggningar och odlingar. Kraftledningsstråket har potential att utvecklas till en samlande mötesplats för planområdet, samt en målpunkt för boende i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö.





*Exempelbild på mötesplats med lekmöjligheter som skulle kunna placeras i naturområdena eller i stråken mellan dessa, eller i kraftledningsstråket.*



*Exempelbild på konstverk som skulle kunna placeras i naturområdena eller stråken mellan dessa, till exempel Bauerskogen.*





*Exempelbild på aktivitetsytor och utrustning som skulle kunna placeras i kanten av kraftledningsstråket, och som skulle utgöra mötesplatser för boende i området.*

## Kulturmiljö

Nordväst om planområdet finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Vid utformandet av planen har hänsyn tagits till närheten av riksintresset, samt till de utpekade värdena i naturvärdesinventeringen och landskapsanalysen. Bebyggelsen i planområdets ytterkanter utformas gles och i mindre skala, och naturområden med brynvegetation sparas för att minska upplevelsen av området från nordväst.



*Planområdets läge mellan Fullerö och Storvreta, markerat med en svart linje. Den bruna färgen anger riksintresset för kulturmiljövården för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Den skrafferade ytan anger influensområde för riksintresset för Ärna flygplats.*

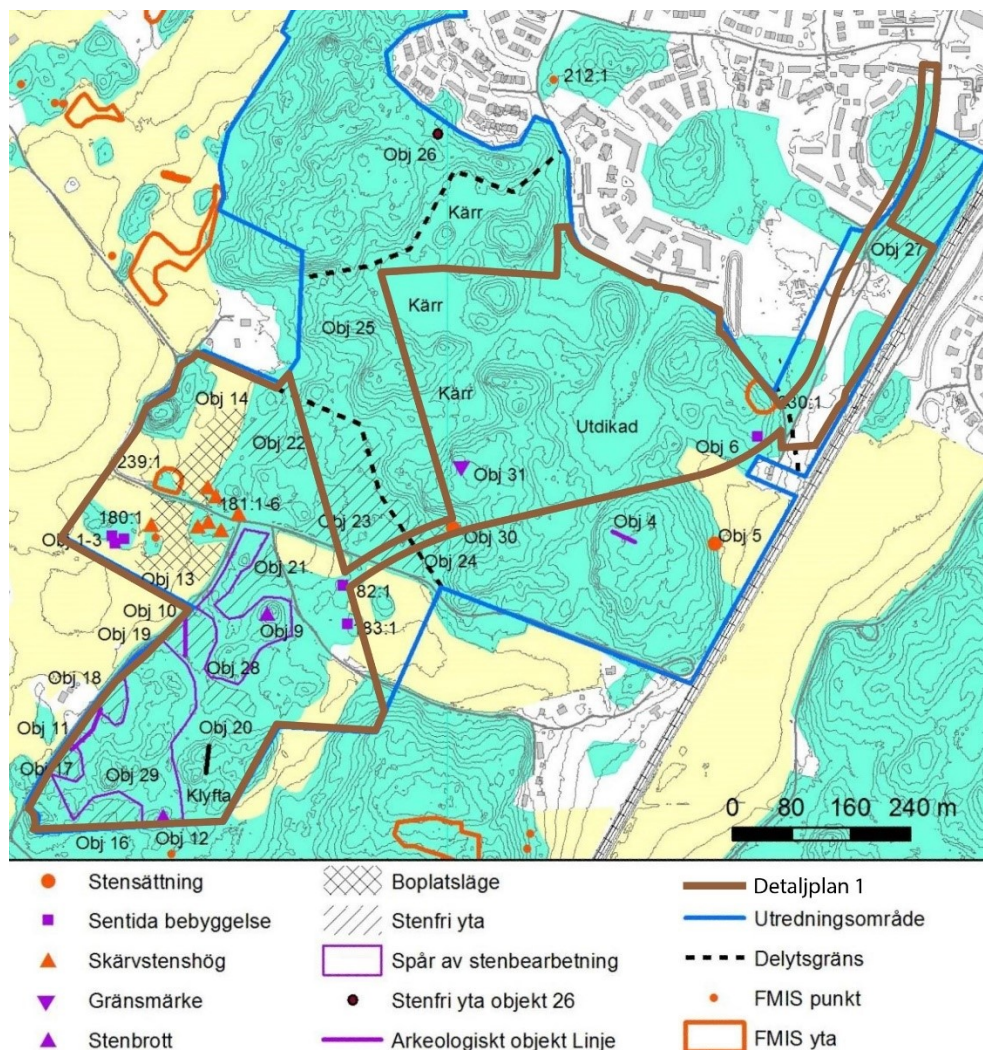


### **Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar**

Inom planområdet finns flera inventerade fornlämningar och arkeologiska lämningar, bland annat boplatslägen, husgrunder, stensättningar och skärvstenshögar. Det är framförallt i planområdets västra delar som det finns fornlämningar. De flesta av dessa fornlämningar finns i områden där planen anger att det ska vara bostäder och lokalator. Det betyder att fornlämningarna måste tas bort när detaljplanen genomförs.

Den nordvästra delen av planområdet, ut mot den omgivande åkermarken, planläggs som natur samt för dagvattendamm. Fornlämningarna består i huvudsak av sentida bebyggelse, skärvstenshögar och stensättningar. De flesta fornlämningar kan bevaras. Däremot kan det skyddsavstånd på 50 meter som omger dessa inte uppfyllas på alla ställen. Till exempel ligger villabebyggelsen norr om naturmarken inom skyddsavståndet. Den föreslagna dammen, så som den är illustrerad invid plangränsen i väster, ligger inte inom skyddsavståndet.

Förskolan ligger längs med skärvstenshögar på den omgivande åkermarken vilken avgränsas av en grusväg (Stenbrovägen). En del av förskolan ligger delvis inom skyddsavståndet. I resterande delar av planområdets västra del finns framförallt fornlämningar i form av sentida bebyggelse, till exempel husgrunder, samt övriga kulturhistoriska lämningar såsom stenbrott. Precis väster om kraftledningsstråket finns två fornlämningar i form av källargrunder. På platserna för dessa fornlämningar gör planen det möjligt med huvudgata och bostadsbebyggelse. På skoltomten öster om kraftledningsstråket finns ett gränsmärke, och i huvudgatan strax söder om denna finns en stensättning. Vid bostadsbebyggelsen och huvudgatan längst i öster finns rester av en sentida bebyggelse i form av en husgrund och källargrund.



Utdrag ur den arkeologiska utredningen, planområdet markerat med brun linje.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

Planområdet är beläget mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö vilka ansluter till väg 290, Kommetvägen, Meteorvägen och Fullerövägen. Planområdet är i dagsläget obebyggt och innehåller delar av Himmelsvägen och Solstrålevägen, samt några mindre grusvägar. Stenbrovägen är en samfällad grusväg som går norr om planområdets västra del i kanten på ett skogsområde. Från denna väg ansluter en grusväg till befintliga bostadsfastigheter söder om planområdet, invid kraftledningsstråket. Söder om planområdet ansluter en gata, Böljemolnsvägen, från bostadsområdet Fullerö.

Regionåtgärden trafikerar Storvreta station som ligger cirka 1,5 kilometer norr om planområdet. Regionbusstrafiken trafikerar Storvreta via Fullerövägen med hållplatser längs samhällets huvudgator Himmelsvägen, Askmolnsvägen, Solstrålevägen, Skogsvallsvägen och Ärentunavägen.



*Utdrag ur kommunens webbkarta, ortofoto med gatunamn för de befintliga gatorna och vägarna inom och runt om planområdet.*

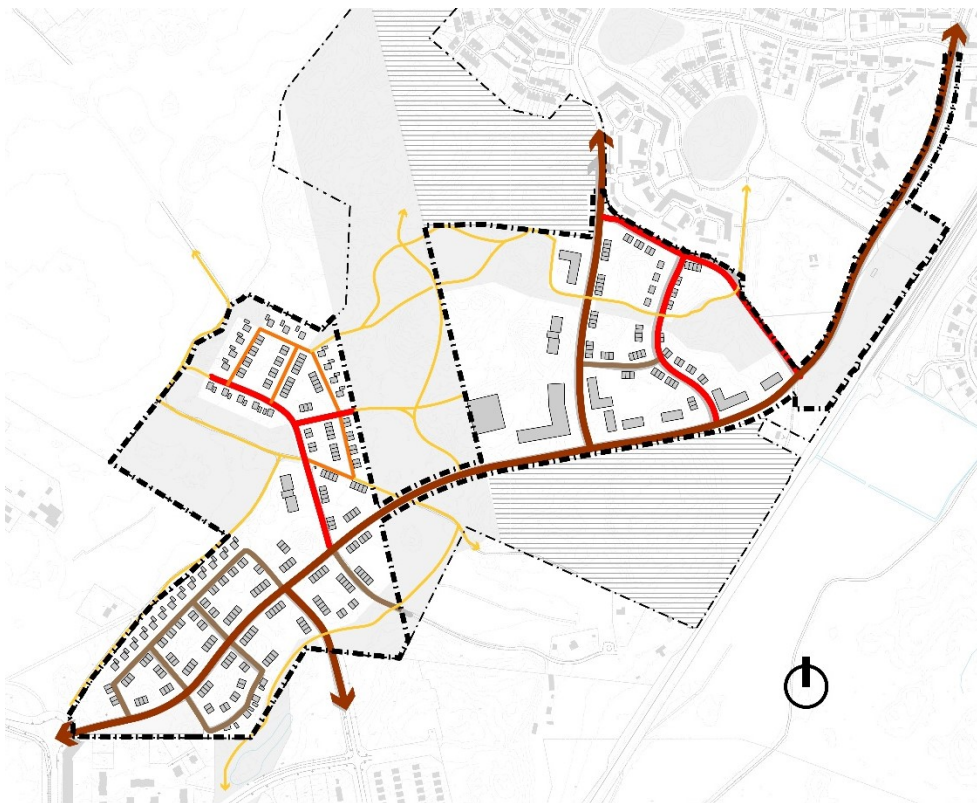
## Förändringar

### *Gatunät övergripande*

En förprojektering av gator inom planområdet har utförts. Den följer delvis de befintliga terrängförhållandena, samtidigt som vissa delar kommer att jämnas ut för att möjliggöra bebyggelse, gator samt gång- och cykelstråk. Gatunätet består av en huvudgata som går genom planområdet och kopplar samman bebyggelse i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, samtidigt som den förser den nya bebyggelsen med angränsning och samlar upp den lokala trafiken. En bredare gata ansluter till huvudgatan i områdets mitt, invid skoltomten och torget, samt med befintlig gata i Himmelsvägen. Lokalgator ansluter till huvudgatans norra och södra sida. Hastighetsbegränsningar regleras genom beslut av lokala trafikföreskrifter av kommunen. I nuläget bedöms hastighetsbegränsningen för de nya gatorna vara 40 km/h, och 30 km/h vid skolorna.

En trafikanalys har tagits fram för utvecklingen inom Södra Storvreta och för planområdet. Trafikanalysen utgår från den struktur som tagits fram för området, samt prognosen för framtida trafik inom området, och hastighetsbegränsningarna för de planerade gatorna. Två olika trafikprognoser för år 2040 har tagits fram för planen och för Storvreta. Ett så kallat trendscenariot, där det antas att trafikutvecklingen utvecklas på samma sätt som idag, kan ses som ett stresstest eller ett ”worst case”-scenariot. Det andra scenariot är ett målstyrt scenariot med utgångspunkt från styrnivå 2 i de styrmedelspaketet kommunen arbetar efter. Styrscenariot innehåller ökad parkeringskostnad till 18 kr/timme i hela kommunen samt implementation av ett bilpoolsystem. Prognoserna pekar på att högst trafikflöden uppstår vid huvudgatan, samt den gata som ansluter till Himmelsvägen. På huvudgatan uppskattas trafikflöden mellan 1 700 och 3 200 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) i trendscenariot, och mellan 1 500 och 2 900 ÅDT i styrscenariot. Detta kan jämföras med dagens cirka 5 800 fordon/dygn på Fullerövägen. De prognosticerade flödena fungerar bra med den framtagna gatusektionen. Det uppskattade trafikflödet under eftermiddagens maxtimme beräknas till som mest 320 fordon i trendscenariot för huvudgatan, och till som mest 280 fordon i styrscenariot.





*Karta över den planerade gatustrukturen och gatuhierarkin för huvudgatan och lokalgatorna. De olika färgerna hänvisar till olika sektionsmått på gatorna, där huvudgatan är 20,5 meter (mörkbrun färg). Lokalgatorna består av lokalgata med gång och cykel om 14,5 meter (röd färg), lokalgata med gångbanor om 9,5 meter (ljusbrun färg), och måsvingegata om 7 meter (orange färg).*

#### *Gång- och cykeltrafik*

Den nya huvudgatan kommer att förse med gång- och cykelbanor på båda sidor, vilket ger en tydlig och genare koppling mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. På lokalgator inom planområdet föreslås gång- och cykelbanor intill förskolan, väster om kraftledningsstråket. På de flesta andra lokalgator föreslås gångbanor på vardera sida av gatan. Inom bebyggelseområdet väster om kraftledningsstråket anläggs så kallade måsvingegator, vilka är 7 meter breda och där gång- och cykeltrafikanter får samsas med fordonstrafik. Planen innebär ett gång- och cykelväg nät som är gent och orienterbart, med kopplingar inom planområdet, Södra Storvreta och till omgivande bostadsområden. Det är viktigt att planområdet på ett lätt sätt kan nås av besökare från Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, och att korsningspunkterna utformas trygga och säkra, särskilt vid utfarterna till de samlade parkeringsanläggningarna vid radhusen i planområdets västra del. Trafikanalysen pekar på att gång- och cykelnätet bedöms hålla hög kvalitet och bidra till god tillgänglighet för gång och cykel inom planområdet.

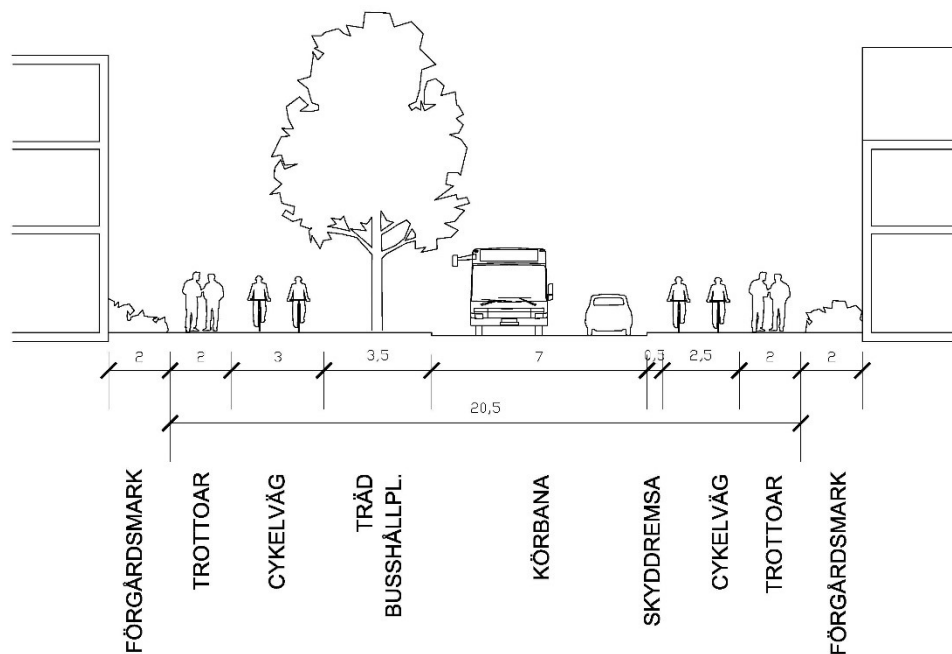
#### *Kollektivtrafik*

Den nya huvudgatan föreslås bli ny huvudväg för regionbusstrafiken i Storvreta. Ett antal nya hållplatser kommer att tillskapas inom planområdet, förslagsvis nära torget och grundskolan samt i planområdets västra del.

#### *Gators utformning*

Den nya huvudgatan kommer att ha ett körfält i vardera riktningen och förse med gång- och cykelväg på båda sidor. En grön zon om 3,5 meter i sektionen kan inrymma vegetation, till exempel trädplanteringar, för att förstärka gaturummet och tydliggöra korsningspunkter eller målpunkter. Dessutom bidrar trädplantering till att minska upplevelsen av hårdgjord mark längs huvudgatan. Den gröna zonen

kan också innehålla hållplatser för kollektivtrafiken, och förutsätts också innehålla dagvattenanläggningar för att rena och fördröja dagvatten. Bebyggelsens entréer ska placeras ut mot huvudgatan för att skapa direkt tillgång till gång- och cykelstråken, samt den planerade kollektivtrafiken och dess hållplatser. Dessutom ger entréerna ett mer intressant och aktivt gaturum, vilket kan bidra till ökad trygghet.

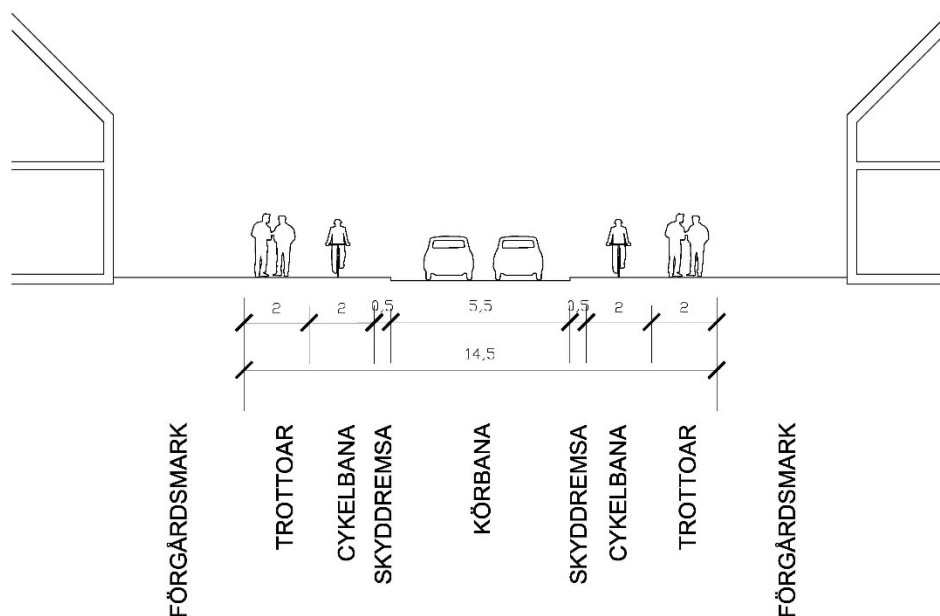


*Gatusektion för huvudgatan i planområdet, 20,5 meter bred.*

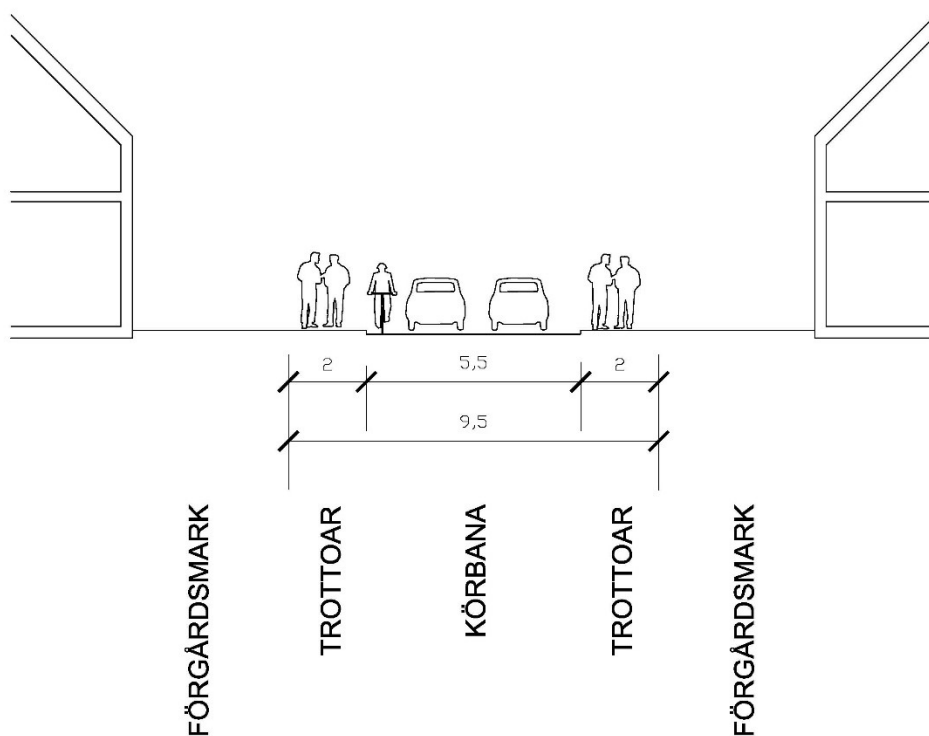


*Exempel på grönmarsch med trädplantering vid en stadsgata. Bäcklösa i Uppsala.*

Lokalgator ska samla upp trafiken inom bostadskvarteren och ansluta till huvudgatan. Lokalgatorna finns i olika varianter med en variation av cykelbanor, gångbanor och körbanor, se de olika sektionerna nedan. Körbanorna är i huvudsak 5,5 meter. En bredare lokalgata, om 14,5 meter, planeras väster om kraftledningsstråket invid förskolan, vilket ger möjlighet till gång- och cykelbanor på vardera sida om körbanan. Övriga lokalgator består av en körbana samt gångbanor på vardera sida av körbanan, samt i mindre utsträckning så kallade måsvingegator där körbanan är 7 meter.

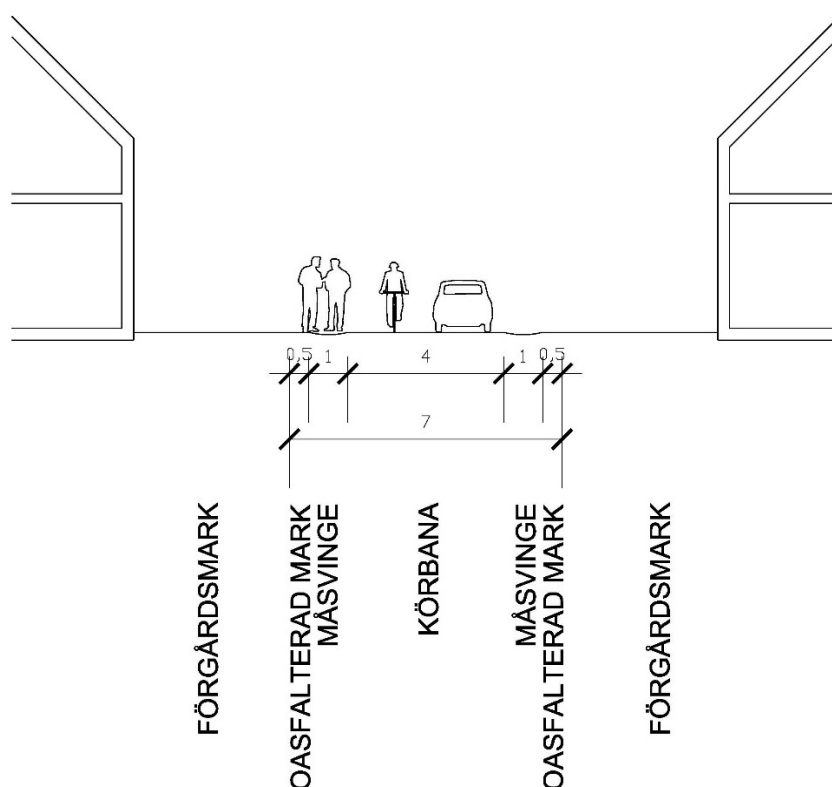


*Gatusektion för lokalgata i planområdet, 14,5 meter bred.*



*Gatusektion för lokalgata i planområdet, 9,5 meter bred.*





*Gatusektion för lokalgata (måsvingegata) i planområdet, 7 meter bred.*

#### *Parkering och angöring*

Parkering ska ske inom kvartersmark, på den egna bostadsfastigheten eller inom skoltomterna. Det gäller även besöksparkering. Parkeringen bedöms ske med markparkeringar inom planområdet. Parkeeringstal för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningar. Flerbostadshusen och radhusområden kan med fördel samlokalisera parkeringen, vilket är nödvändigt inom de kvarter som ligger invid huvudgatan. Parkering och angöring till torget bedöms kunna ske på lokalgatorna som omger torget. Leveranser till verksamheterna vid torget bedöms kunna ske via kvartersmarken.

Boverkets byggregler ställer krav på att det ska gå att angöra inom 25 meter från varje entré. Dessutom ställs krav på att en parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom 25 meter från varje entré. För att åstadkomma tillgängliga parkeringar för bostadskvarteren närmast huvudgatan, vilka ska ha huvudentrén mot gatan, behöver flera in- och utfarter med samlade parkeringar finnas i dessa kvarter. Här behöver även sophus placeras så att avfallshanteringen kan ske samordnat för dessa bostäder. Dessa ytor kommer inte att kunna dimensioneras för mer sällan förekommande typer av transporter, som till exempel större flyttbilar eller större leveranser, vilka kan behöva angöra från huvudgatan. Att minimera trafiken in på bostadsgårdarna är positivt ur ett barnperspektiv. Det bidrar också till att huvudgatan kan kantas av bebyggelse med entréer direkt ut mot gaturummet, vilket är positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv och ur trygghetssynpunkt. Även kvarteren med flerbostadshus ska ha bostadsentréer mot huvudgatan, vilka även ska vara genomgående, eller mot torget.

Angöring till skoltomterna sker från det omgivande gatunätet, och via gång- och cykelbanorna. Leveranser till skola och sophantering bör åtskiljas från trafik för lämning och hämtning av barn.



*Parkeringar sker delvis samlat i bostadskvarteret längs huvudgatan, till exempel för radhusen. I bakkant på kvarteret kan parkering ske framför eller invid den egna bostaden.*

## **Sociala frågor**

### *Social hållbarhet*

Tankar om den sociala hållbarheten har formulerats för Södra Storvreta, där planområdet utgör den första planetappen, och ingår i projektets vision. Visionen för Södra Storvreta är att:

- Skapa en mångfald och variation av småskalig bebyggelse
- Bevara och utveckla naturvärden – grönska, landskap och rekreation
- Främja social hållbarhet – utformning av strukturen för att sammanlänka områden och skapa tydliga kopplingar.
- Skapa bostäder för alla generationer och olika inkomstnivåer, och som även är flexibla. Planen gör det möjligt att bygga så kallade SKL-hus, med statlig delfinansiering, vilket kan skapa lägre hyresnivåer.
- Främja sociala sammanhang, tillhörighet och en stolthet och ”hemkänsla”.
- Möjliggöra hållbart resande inom och utanför Storvreta.

### *Trygghet*

Bostäder och verksamheter med entréer ut mot den nya huvudgatan ökar antalet människor som vistas och har uppsikt över området. Detta ökar den upplevda tryggheten längs huvudgatan under de mörka delarna av året och dygnet. Fler och tydligare kopplingar gör området mer lättorienterat. Det nya kollektivtrafikstråket, samt gång- och cykelstråket, inbjuder till att fler väljer dessa färdssätt i både befintliga och nya delar av Storvreta, vilket ökar den upplevda tryggheten.

### *Identitet och karaktär*

Kraftledningsområdet måste likt huvudgatan och lokalgatorna också utvecklas med funktioner och innehåll som gör det tryggt och spännande. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta är idrott och friluftslivet viktigt i beskrivningen av Storvreta. FÖP:en beskriver att friluftsliv och idrott ligger

centralt i Storvretas själ. Föreningslivet är aktivt, och i samband med ortens expansion är det av största vikt att bredda och utveckla denna potential, inte minst ur folkhälsoperspektiv.

#### *Tillgänglighet och äldreperspektiv*

Inom planområdet ingår en variation av bostadstyper, till exempel lägenheter i flerbostadshus, och småhus. Det kommer att finnas gång- och cykelvägar och busshållplatser nära den egna bostaden vilket gör området tillgängligt. När nya lägenheter och lokaler byggs ställs tillgänglighetskrav, exempelvis krav på hiss (i flerbostadshus över två våningar) och tillgängliga badrum. Det ger större möjlighet för fler människor att efterfråga tillgängliga bostäder i Storvreta som helhet.

#### *Barnperspektiv*

Planen innebär en gång- och cykelvänlig struktur med gena och sammanhängande stråk till bostadsbebyggelse, verksamheter och natur- och parkområden, både inom planområdet och till övriga delar av Storvreta. Förskolor och skolor kommer att bli målpunkter för barn och ungdomar i och utanför planområdet. Det kräver att gatumiljön och särskilt korsningspunkterna utformas trafiksäkra, samt att barn och unga kan cykla och gå inom området. Även utformningen av natur- och parkområdena är viktig för att boende och besökande ska känna trygghet och inspiration när de rör sig inom områdena. De samlade parkeringarna för radhusen längs huvudgatan minskar fordonsrörelserna inom bostadsgårdarna, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

#### *Upplåtelseformer*

Planen innebär en blandning av bostadstyper, men reglerar inte upplåtelseformer. Uppsala kommun är markägare och kan genom markanvisningsavtal styra upplåtelseformer. Kommunen har som mål i Södra Storvreta att minst 50 procent av flerbostadshusen ska uppföras som hyresrätter. I Storvreta finns bostadsbebyggelse med varierande upplåtelseformer för livets alla skeden och för olika inkomstnivåer. I området blandas lägenheter med småhus i varierande typologier.

### **Mark och geoteknik**

Planområdet är kuperat och består huvudsakligen av urberg, sandig morän och delvis glacial lera. I den västra delen av planområdet samt i kraftledningsstråket är marken blockig.



*Jordartskartan, planområdet markerat med svart linje.*



En geoteknisk utredning har genomförts. I den västra delen av planområdet finns friktionsjord i form av sandig morän med storblockig till blockrik yta. Lerområdena består av glacial lera. Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta uppskattas jorddjupet för området till mellan fem och tio meter. Söder om huvudgatan utgörs friktionsjorden främst av sandig morän med en blockrik yta. I den södra delen av området är moränens mäktighet delvis begränsad, och vid två områden går berget i dagen. Området innehåller även en åkerholme med morän som inte anses ha en blockrik yta. Lerområdena består av glacial lera. Enligt SGU:s jorddjupskarta uppskattas jorddjupet vid fastmarksområdet till mellan noll och fem meter. I lösjordsområdet med lera uppskattas jorddjupet till mellan fem och tio meter.

Den östra delen av planområdet består huvudsakligen av urberg, blockmark och sandig morän. Inom området finns stora nivåskillnader med berg i dagen på höjderna omgivet av morän och lera i dalgångarna. Enligt SGU:s jorddjupskarta uppskattas jorddjupet för området med berg och morän till mellan noll och tre meter. För marken i dalgångarna som utgörs av lera uppskattas jorddjupet till mellan fem och tio meter. Delar av området är högt beläget med berg i dagen och kringliggande sandig morän. I väster har moränen en blockrik yta och på höjden finns våta markområden. SGU har klassat delar av den våta marken som kärrtorv. Jorddjupet uppskattas i områden med morän till mellan tre och fem meter, och i lerområdena till mellan fem och tio meter.

SGI (Statens Geotekniska Institut) har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Enligt denna kartering finns två mindre områden inom planområdet som är klassade som aktsamhetsområde avseende risk skred, baserat på att det finns lutningar som överstiger 1:10 och att det kan förekomma finjordar av lera och silt, se karta nedan.



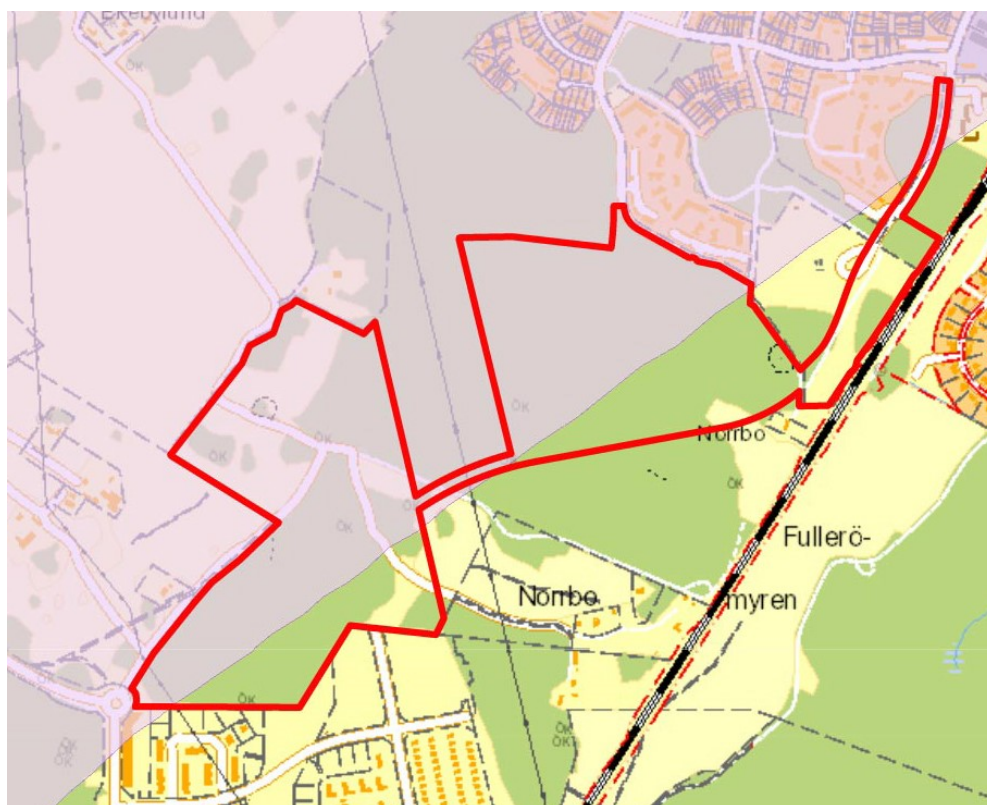
*Kartunderlag från SGI avseende aktsamhetsområden för ras och skred, med planområdet markerat.*

Grundläggning av byggnader kommer att utredas i den kommande projekteringen av området, men principen kommer att vara grundläggning med platta på mark för småhus, och vid behov pålning för flerbostadshus.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

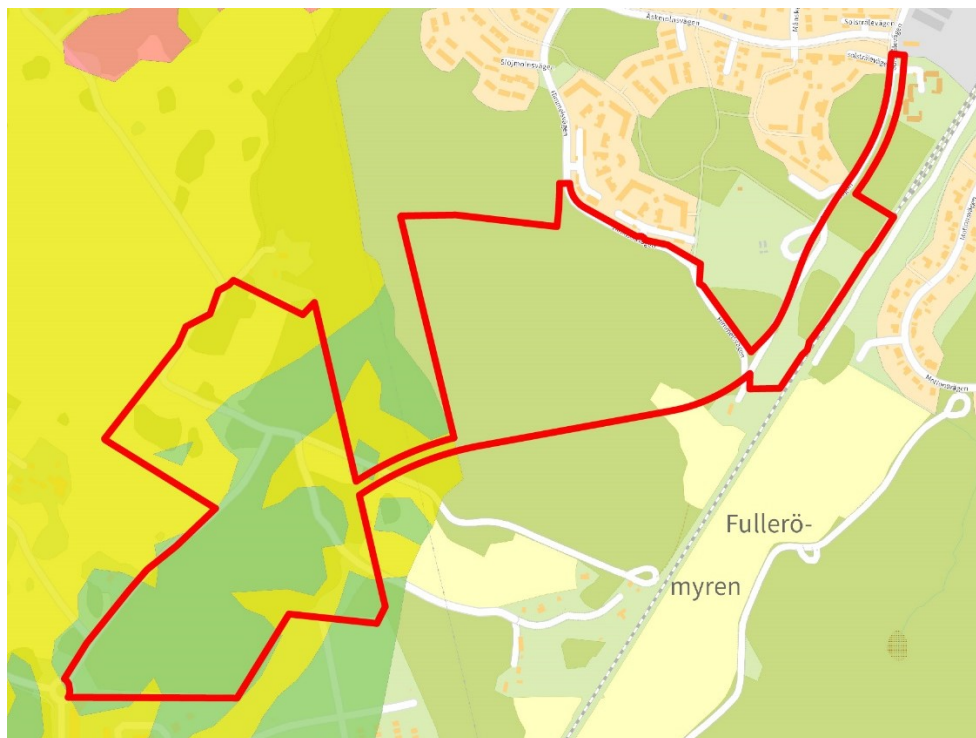


*Planområdets läge, markerat med röd linje, i förhållande till vattenskyddsområdets yttre zon.*

### Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). I utredningen ingår det åsavsnitt som planområdet ligger inom, som kallas för Sävjaån–Samnan.

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med *måttlig och låg känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattenet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



*Utdrag från Uppsala kommuns webbkarta avseende grundvattnets känslighet. Grön zon avser område med låg känslighet, gul zon avser område med måttlig känslighet. Planområdet markerat i kartan med en röd linje, och omfattas av låg och måttlig känslighet för grundvattenförekomsten.*

Användningen av marken inom planområdet kommer inte att innebära några högre risker, och det rena dagvattnet kan renas i dagvattendammar, regnbäddar samt lokala lösningar (LOD) på kvartersmark.

### **Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån)**

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

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen och innebär att:

- *Bevara vattenbalansen* – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- *Skapa en robust dagvattenhantering* – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- *Ta recipienthänsyn* – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- *Berika stadslandskapet* – dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det



är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

För att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering efter planerad exploatering av planområdet, föreslås i dagvattenutredningen olika dagvattensystem för respektive avrinningsområde. Valet av dagvattenanläggning beror på typ av bebyggelse och områdets topografi.

Regnbäddar för rening och fördröjning av dagvattnet, samt trädplanteringar med underliggande makadamlager eller skelettjord föreslås inom avrinningsområdena med flerbostadshus och den allmänna gatumarken inom planområdet. För parkeringsytorna föreslås permeabla ytor för maximal infiltration tillsammans med regnbäddar, och för de större parkeringsytorna bör behovet av en oljeavskiljare utredas ytterligare när storleken på parkeringarna är fastslagna. För villaområdena föreslås en kombination av infiltrationsytor nära husen med eventuellt makadamlager, svackdiken eller avrinning till föreslagna dagvattendammar inom planområdet. Kombinationen av LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) och dammar inom planområdet beräknas reducera belastningen på recipienten från planområdet och inte förhindra recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Med de föreslagna dagvattenanläggningarna inom planområdet bedöms exploateringen inte medföra en ökad problematik med att uppnå en god ekologisk och kemisk ytvattenstatus i recipienten. För mer information om dagvattendammarna, se under avsnittet *Dagvatten* nedan.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För skolor och förskolor gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik.

En bullerutredning har tagits fram för planen. Beräkningar visar att förskolegård och skolgård innehåller riktvärde för skolgård till stor del. Endast närmast gatorna beräknas ljudnivåer gå över riktvärde något. Så länge dessa delar närmast gatorna inte avses för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bedöms det inte behövas några åtgärder.

Uteplatser för bostäderna beräknas innehålla riktvärden inom hela området, förutom på ett par bostäder där denna yta blir väldigt liten. Ifall uteplats planeras i direkt anslutning till bostaden kan det vara nödvändigt att titta på bullerdämpande åtgärder.

Samtliga bostäder förutom två beräknas innehålla riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. De två bostäderna med fasad där riktvärdet inte innehålls har tillgång till fasad på motsatt sida (baksidan) som uppfyller krav enligt förordningen. För att uppfylla riktvärdet behöver minst hälften av bostadsrummen vara placerade mot den fasad som uppfyller 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. En planbestämmelse reglerar detta på plankartan.

För omgivande bostäder i Fullerö, och längs Solstrålevägen i planområdets östra del innehålls riktvärdet för buller, från trafiken på den nya huvudgatan.

### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Däremot finns några möjliga markföroreningar i närheten av planområdet som kan behöva undersökas.

Strax utanför planområdet finns risk för markförorening på fastigheten Fullerö 42:1, där det finns två fastbränslepannor. Riskklassning saknas, marken bedöms dock inte som särskilt förorenad. Dagens verksamhet för anläggningen innebär dock att riskavstånd till bebyggelse måste beaktas, och bostäderna i planen har därför samma avstånd som de befintliga bostäderna vid Himmelsvägen.

På fastigheten Fullerö 23:26, dikt an planområdet i norr, finns en före detta plantskola. En förorening med riskklass 2 (stor risk) har konstaterats och kan behöva markundersökas. En fas 1-utredning enligt MIFO är utförd på platsen som avser ”Ekeby trädgårdsmästeri, Storvreta”. I underlaget anges att bekämpningsmedel sannolikt har använts, men att det är okänt vilka sorter och i vilken omfattning. Under en inventering som genomfördes 2012 påträffades andra typer av avfall och takrester som bedömdes kunna innehålla asbest. Riskbedömningen till klass 2 baseras på att bebyggelse planeras på marken samt på platsens befintliga skick. Området ingår inte i planområdet.

Plantskolan i Norrbo innehar riskklass 3 (måttlig risk) och är belägen sydost om planområdet. Bedömningen är att platsen inte behöver åtgärdas.

### **Luft**

Det har inte gjorts någon luftutredning för planen eftersom det inte planeras några gaturum med hög bebyggelse på vardera sida, och eftersom de förväntade trafikmängderna inte blir stora. Den tätare och högre bebyggelsen som planen innehåller är placerad norr om huvudgatan i mitten av planområdet. Sektionen för huvudgatan gör det möjligt att plantera träd längs med gatan, vilket förskönar stadsbilden, samtidigt som det också förbättrar luftmiljön för dem som rör sig och vistas i stråket.

### **Risk**

Trafikverket och länsstyrelsen anser att ett område om 30 meter ifrån järnvägen bör vara fritt från bebyggelse. Ett sådant avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det medger en komplettering av riskreducerande åtgärder vid en förändrad risksituation. Det ger också en viss bullerreduktion och möjliggör viss utveckling av järnvägsanläggningen. Avståndet 30 meter från järnvägen är ett minimumavstånd. För bostadsbebyggelse rekommenderas ett större avstånd från järnvägen. Inom 50 meter från järnvägsanläggningen är det svårt att åstadkomma en god bebyggelsemiljö trots att skyddsåtgärder vidtas, till exempel i form av bullerdämpande lösningar. I planområdet är den närmaste bebyggelsen placerad cirka 70 meter från järnvägen.

### **Brand**

Till planområdet har räddningstjänsten cirka 10 minuters insatstid. Det innebär att flerbostadshus som utryms av räddningstjänsten får ha som mest tre våningar. Flerbostadshus med fler än tre våningar behöver ordna flera utrymningsvägar. I samband med förprojekteringen av vatten- och avloppsnätet har kapaciteten för brandvatten studerats. För att skapa förutsättningar för räddningsingripanden behöver brandposter anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i samråd med räddningstjänsten.

### **Dags- och solljus**

En volymstudie har gjorts för planområdet med bebyggelsen inlagd i en modell. Eftersom planen främst innehåller småhus i varierande typologi, med i huvudsak två till tre våningar, bedöms solförhållanden på bostadsgårdar och bostäderna vara goda. Detta visar även solstudien. Vissa delar av planområdet har lite sämre förutsättningar att få in solljus i den egna trädgården, eftersom bebyggelsens baksida vetter mot kuperad terräng och naturmark som ska sparas. Planens placerings- och markbestämmelser gör det möjligt att anpassa vistelseytornas placeringar för att uppnå goda solförhållanden, på bostadshusets framsida eller baksida. Planen innehåller även flerbostadshus i upp till fyra våningar inom de mer centrala delarna, men även där är möjligheterna stora att klara goda solförhållanden på bostadsgårdarna, utifrån hur det är illustrerat i nedanstående bild. Detsamma gäller för skoltomterna, då solinstrålning på skolgårdar bedöms kunna klaras utan större problem. Det är dock även viktigt att skuggiga platser kan ordnas på skolgårdar.



*Bilden är ett utdrag ur solstudien som visar solförhållanden för den tätare och högre bebyggelsen, i mars kl.15.*

### **Klimat**

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet, i form av en ökad resursanvändning då nya hus byggs och gator anläggs. För planen krävs dessutom att nya system för vatten och avlopp, tele, bredband samt el byggs ut som ansluter till de befintliga i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Den nya bebyggelsen placeras med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till tågpendling in till centrala Uppsala på några minuter. Planen möjliggör att bebyggelsen kan uppföras i trä. Sammantaget gör detta att den påverkan på klimatet som tillkommer vägs upp av behovet av bostäder utanför Uppsala med alternativa bostadsmiljöer i jämförelse med de som karaktäriserar stadens, samt med närheten till kollektivtrafik.

### **Magnetfält**

I anslutning till planområdet finns en kraftledning på 220 kV som går i nordsydlig riktning. Den delar av planområdet i två delar. Planområdesgränsen är lagd 80 meter från ledningen på vardera sida, som ett skyddsavstånd till bostads- och skolmiljöer. Däremot fyller kraftledningsstråket en viktig funktion för att koppla ihop planområdets bebyggelse och det är viktigt att kraftledningsområdet inte upplevs som en otrygg barriär. En utveckling av rekreativa funktioner kan göras cirka 20 meter från kraftledningen, dvs. i kraftledningsstråkets kanter närmast den planerade bebyggelsen. Stigar och stråk kan anläggas under kraftledningen och binda ihop bebyggelsen på dess båda sidor. I övrigt kan allaktivitetssytor, till exempel för idrott och träning, binda samman planområdets två delar.





*Kraftledningen löper rakt genom planområdet, och kraftledningsgatan är blockrik och bitvis kuperad.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. En förprojektering för att utreda gatunät, samt läge för nya vatten- och avloppsledningar, har skett parallellt med framtagandet av detaljplanen. Ledningsnätet kommer att förläggas på allmän plats inom gata eller naturmark, förutom på några mindre lokal-gator. Där säkerställs plats för allmänna ledningar genom u-områden på plankartan.

De västra delarna av planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp från väster, eftersom kapaciteten i vatten- och avloppsnätet är bättre från detta håll. De östra delarna av planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp från befintliga områden i Storvreta.

Ett område avsätts för en pumpstation i planområdets nordvästra del för att omhänderta spillvatten från den planerade bebyggelsen i denna del. Pumpstationen placeras 50 meter från närmaste bostad för att undvika störande lukt.

### **Dagvatten**

Dagvatten avrinner naturligt till några platser inom planområdet. Dessutom bidrar det nya gatunätet till avrinning av dagvatten som behöver hanteras avseende flöde och rening. För att omhänderta förorenat dagvatten har två dagvattendammar placerats i planområdets västra och nordvästra delar, och en damm i planområdets östra del söder om huvudgatan vid järnvägen. Samtliga dammar är placerade inom allmän plats, natur eller park. Längst i väster, där den nya huvudgatan ansluter till Meteorvägen vid bostadsområdet i Fullerö, placeras en dagvattendamm söder om huvudgatan. Innan dagvatten når denna damm finns möjlighet att fördröja dagvatten i den gröna remsan i huvudgatan med makadammagasin eller skelettjordar där träd planteras. Den andra dammen inom planområdet är placerad i områdets nordvästra del, på åkermark mellan två åkerholmar och bebyggelsen, dit dagvatten idag naturligt redan

avrinner från norr. Dagvatten inom det nya områdets gator avrinner även till denna punkt. Söder om huvudgatan, längs med järnvägen, placeras en dagvattendamm. Eftersom dammen är placerad på en privatägd fastighet, samt nära järnvägen, behöver placeringen och de geotekniska förutsättningarna för dammen utredas vidare under planprocessen. Fortsatt diskussion kring fastighetsrättsliga frågor kommer att ske med fastighetsägaren under planprocessen.



*Illustrationsplanen med de tre dagvattendammarna. Det östra läget närmast järnvägen behöver utredas geotekniskt och fastighetsrättsligt i den fortsatta planprocessen.*





*Inzoomad bild från illustrationsplanen, där dagvattendammen är placerad i planområdets nordvästra del. Dammen är placerad på vardera sida av grusvägen, invid den omgivande åkermarken och norr om de två åkerholmarna.*

### **Markavvattningsföretag**

Inom planområdet finns Fullerömyrens torrlägningsföretag, vilket sträcker sig utanför planområdet, på andra sidan järnvägen. Vid anslutning från ledningar till torrlägningsföretaget behöver rörledningarna kontrolleras gällande dimension och funktion för att säkerställa att den teoretiska kapaciteten finns i verkligheten för att ta emot utflödet från dammen vid järnvägen. Ett dagvattenutsläpp medför en skyldighet för utsläpparen att delta i samfällighetens ansvar och skötsel. Den som vill ansluta sig till en samfällighet med ett dagvattenutsläpp kan ansöka om detta hos mark- och miljödomstolen. Det anses i detta fall vara lämpligt att, när samfälligheten ska omprövas, även ansöka om att ta bort delar av företaget som redan är exploaterade norr om Storvreta. En omprövning resulterar i en ändrad kostnadsfördelning som beskriver dagens situation och tar hänsyn till den nytta som finns kopplat till dagvattenutsläpp. Kapaciteten för stamledningen som ska ta emot dagvatten från dammen i nordväst behöver utredas. Kommunen behöver ansöka om omprövning av torrlägningsföretaget hos mark- och miljödomstolen.

### **Avfall**

Vid flerbostadshus gäller att maximalt avstånd mellan soprum och bostadsentréer ska vara 50 meter. Från soprum till uppställningsplats för sopbil får det vara maximalt 10 meter. Avfallshantering sker i övrigt via lokalgatorna vid respektive bostad eller en samordnad lösning mellan flera bostäder, till exempel för radhus. Inga backrörelser bedöms nödvändiga i planområdet.

Separering av fordonsrörelser bör eftersträvas mellan lämna och hämta-trafik och avfallshanteringen vid skolorna.



## El

Två nya transformatorstationer är placerade inom planområdet, och dessutom finns en transformatorstation vid Stenbrovägen som idag försörjer flera bostadsfastigheter norr om området. Transformatorstationerna är placerade längs lokalgator inom planområdet, en i den västra delen och den andra i den östra delen, och regleras som tekniska anläggningar. I planen finns u-områden på kvartersmark, vilket gör det möjligt att ansluta ny bebyggelse till elnätet.

## Värme

Planområdet kan försörjas med fjärrvärme.

## Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*

#### **GATA<sub>1</sub>**

##### *Huvudgata*

Planområdet innehåller en huvudgata, 20,5 meter bred, som ska innehålla plats för körbanor, kollektivtrafik och hållplatser, gång- och cykelbanor på vardera sida om gatan, samt möjlighet till trädplantering. Huvudgatan samlar upp trafik från lokalgatorna. Huvudgatan ansluter till Himmelsvägen och Solstrålevägen i Storvreta, samt till cirkulationsplatsen vid bostadsområdet i Fullerö.

#### **GATA<sub>2</sub>**

##### *Lokalgata*

Trafiken från bostadsområdena samlas upp på lokalgator som ansluter till huvudgatan. Lokalgatans sektion varierar i olika områden, mellan 7 och 14,5 meter.

#### **GÅNG**

##### *Gångväg*

En gångväg placeras tillsammans med en cykelväg mellan Himmelsvägen och den nya huvudgatan. Längs denna gång- och cykelväg finns möjlighet att anlägga ett dike som kan omhänderta dagvatten från Himmelsvägen och ledas vidare mot en ny dagvattendamm söder om huvudgatan. Dessutom görs det möjligt att anlägga en gång- och cykelväg i planområdets nordvästra del ut mot grusvägen i kanten mot åkermarken.

#### **CYKEL**

##### *Cykelväg*

En cykelväg placeras tillsammans med en gångväg mellan Himmelsvägen och den nya huvudgatan. Längs denna gång- och cykelväg finns möjlighet att anlägga ett dike som kan omhänderta dagvatten från Himmelsvägen och ledas vidare mot en ny dagvattendamm söder om huvudgatan. Dessutom görs det möjligt att anlägga en gång- och cykelväg i planområdets nordvästra del ut mot grusvägen i kanten mot åkermarken.

#### **TORG**

##### *Torg*

Ett nytt torg är placerat mitt i planområdet vid grundskolan, där de två större huvudgatorna möts. Torget ska omgärdas av flerbostadshus som ska innehålla lokaler i bottenplan. Torget kan bli en målpunkt för boende i planområdet, samt för boende i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö.

## **PARK**

### *Park*

De södra delarna av planområdet planläggs som parkmark för att ansluta till den planlagda parken Solparken, i bostadsområdet i Fullerö. Parkmarken inom planområdet är inte så bred, men tillsammans med parkmarken i bostadsområdet i Fullerö utgör detta ett viktigt parkstråk in i planområdet och vidare mot Storvreta. Området för dagvattendammen i planområdets östra och västra del planläggs som PARK. Mot det omgivande åkerlandskapet och grusvägar i nordväst planläggs marken med NATUR för gröna kopplingar.

## **NATUR**

### *Naturområde*

Skogsområden väster om Storvreta planläggs som naturmark, dels då de hyser biologiska och rekreativa värden idag, och dels eftersom de har potential att nyttjas även av kommande boende inom planområdet. Ett naturstråk är placerat genom den föreslagna bebyggelsen skapa en förbindelse till skogsområdena utanför planområdet, till exempel kraftledningsstråket. Dessutom planläggs NATUR i planens nordvästra del där det finns fornlämningar, åkerholmar och där det behöver anläggas en dagvattendamm.

## *Kvartersmark*

### **B**

### *Bostäder*

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder invid natur- och parkområden, samt längs den nya huvudgatan som kopplar ihop Storvreta och bostadsområdet i Fullerö.

### **BC**

### *Bostäder, Centrum*

I flerbostadshusen, vid korsningen mellan de två huvudgatorna, ska bottenvåningen i huvudsak utgöras av lokaler. Här kan olika typer av verksamheter etableras, för att skapa en aktiv målpunkt invid torget och bidra till stadsliv längs huvudgatan. Planen ger möjligheten att ordna lokaler i de övriga flerbostadshusens bottenvåningar, men utgör där inget krav.

### **S**

### *Skola*

En grundskola för cirka 600 elever och en förskola för åtta avdelningar är placerade i mitten av planområdet, där de två huvudgatorna möts. Grundskolan och förskolan bör placeras ut mot omgivande gatunät för att minska konflikter med trafikrörelser och möjliggöra en större sammanhållen friyta för skolgård bakom byggnaderna. Grundskolan kan rama in gaturummet och annonsera byggnaden mot huvudgatan. Skolbyggnaden bör dock placeras på ett tillräckligt långt avstånd från huvudgatan, så att till exempel en enkel angöring och parkering kan ordnas och att trafik inte behöver dras in för långt på skolgården.

### **S<sub>1</sub>**

### *Förskola*

I planområdets västra del placeras en förskola nära bostadsområdena, en större lokalgata och mot det omgivande åkerlandskapet och en grusväg. Förskolan rymmer åtta avdelningar.

### **R<sub>1</sub>**

### *Idrottshall*

En fullstor idrottshall behövs för skolans pedagogiska verksamhet, samt med möjlighet att ordna aktiviteter under kvällar och helger för föreningsverksamhet. Idrottshallen kan förtydliga gaturummet och annonsera byggnaden mot huvudgatan. Idrottshallen bör dock placeras på ett tillräckligt långt avstånd

från huvudgatan, så att till exempel angöring och parkering kan ordnas och att trafik inte behöver dras in för långt på skolgården.

**E<sub>1</sub>**

*Transformatorstation*

Två transformatorstationer är placerade i planområdet för att kunna försörja hela området med el. De är placerade invid allmän plats för god åtkomst för drift och service. Utöver dessa två finns det redan befintlig transformatorstation norr om den västra delen av planområdet, invid en grusväg, som också kan användas för den kommande bostadsbebyggelsen.

**E<sub>2</sub>**

*Pumpstation*

En pumpstation är placerad i planområdets nordvästra hörn, för att kunna omhänderta dagvatten samt spillvatten från den omgivande bostadsbebyggelsen och pumpa vidare till VA-nätet.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

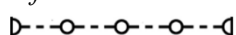
*Utformning*

**damm**

*Damm för dagvattenhantering*

Tre dammar behövs för att samla upp dagvatten från lokalgator inom allmän plats i planområdet. En är placerad inom naturmark invid pumpstationen i planområdets nordvästra hörn. De andra två dammarna är placerade inom parkmark söder om huvudgatan längst i väster av planområdet, samt längst i öster invid huvudgatan.

*Utfart*



*Utfartsförbud*

Utfartsförbudet är placerat vid korsningar i gatunätet för att öka trafiksäkerheten. Utfartsförbudet begränsar även möjligheten till in- och utfarter på huvudgatan och lokalgatorna, samtidigt som bostadskvarteren närmast huvudgatan kan förses med tillgängliga parkeringar och kvalitativa gårdar.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

*Omfattning*

**e<sub>1</sub> 120,0**

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

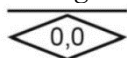
Planbestämmelsen avser villabebyggelsen i planområdets västra del samt väster om kraftledningsstråket. Syftet är att begränsa villabebyggelsens utbredning mot den omgivande naturmarken, för att skapa en mer naturlig övergång mellan naturmark och bostadsbebyggelse.

**e<sub>2</sub> 0,0**

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

Planbestämmelsen avser all bebyggelse förutom villabebyggelse. Syftet är att möjliggöra för en största byggnadsarea inom respektive bygggrätt så att även bostadsgård, parkering samt gemensamma funktioner kan inrymmas utöver bostadshuset.

*Utformning*

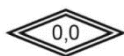


*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Nockhöjden för skolbyggnader och idrottshall möjliggör motsvarande tre våningar, förutom den västra förskolan som kan utföras i som mest två våningar. Bebyggelsen längs huvudgatan får vara högre än den övriga småhusbebyggelsen. Med den angivna nockhöjden tio meter kan radhusen längs huvudgatan inrymma tre våningar, beroende vilken takvinkel som används.



Småhusbebyggelsen får som mest vara två våningar, vilket regleras med nockhöjden åtta meter. Bestämmelsen gör det möjligt att bygga med trästomme.



*Högsta totalhöjd är angivet värde i meter*

Bebyggelsen i den centrala delen av planområdet ska genom sin höjd och skala bidra till stadsmässighet invid det nya torget, och längs huvudgatan. För att uppnå detta ska bebyggelsen vara högre och tätare än omgivande småhusbebyggelse, men samtidigt vara väl anpassad till den skala som karaktäriserar flerbostadshus i Storvreta. En högsta totalhöjd om 15 meter anges därför för kvarteren med flerbostadshusen, vilket motsvarar fyra våningar. Bestämmelsen gör det möjligt att bygga med trästomme.

- f<sub>1</sub>** *Endast friliggande villor*  
I planområdets ytterkanter ska bebyggelsen vara fristående villor, för att möjliggöra en glesare struktur ut mot omgivande naturmark, och säkerställa behovet av villor inom planområdet.
- f<sub>2</sub>** *Endast radhus*  
En sammanhängande bebyggelse är viktig mot huvudgatan för att stärka gaturummet och möjliggöra fler entréer ut mot gatan. Detta skapar ett intressant och tryggt gaturum och ger upplevelsen av en stadsgata.
- f<sub>3</sub>** *Endast flerbostadshus*  
Det är viktigt med en blandning av typologier inom planområdet och en högre täthet i bebyggelsen och bostadsenheter i områdets centrala del. Dessa bostäder har nära till torget, grundskolan och idrottshallen, samt naturområden och kraftledningsstråket, som kan utvecklas med rekreativa funktioner.
- f<sub>4</sub>** *Högsta nockhöjd är 4,0 meter för garage/carport/sophus*  
Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaderna avseende höjd.
- f<sub>5</sub>** *Bostadsentréer ska placeras mot huvudgata, GATA<sub>1</sub>, eller TORG*  
Det är viktigt att bebyggelsen har entréer ut mot huvudgatan för att aktivera gatan, och skapa ett aktivt stråk.
- f<sub>6</sub>** *Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård*  
Flerbostadshusen i planområdets centrala del ska ha sina bostadsentréer både ut mot huvudgatan för att skapa ett intressant och livfullt gaturum, och mot den egna bostadsgården för en bättre och direkt kontakt med bostadsgården.
- f<sub>7</sub>** *Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag*  
Planbestämmelsen används i kvarteren med flerbostadshus i planområdets centrala del, där lokaler ska respektive får uppföras i byggnadens bottenvåning. Det är viktigt ur ett gestaltningsperspektiv att byggnadens bottenvåning uppförs förhöjd, vilket motsvaras av den angivna höjden 3,6 meter. Den förhöjda bottenvåningen är viktig för att tydliggöra att bottenvåningen kan respektive ska inrymma lokaler, samt även ge bostadskvaliteter i markplanet om bottenvåningen utgörs av bostäder. Den förhöjda bottenvåningen ger också bebyggelsen ett mer luftigt intryck.

- f<sub>8</sub>** *Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats*  
De lokaler som ska finnas mot torget i planområdets centrala del ska vara tillgängliga från torget.
- f<sub>9</sub>** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning.*  
Bebyggelsen regleras med ennockhöjd, vilket avser byggnadens högsta del. Utöver detta kan tekniska installationer placeras på taken. De högre byggnaderna inom planområdet kommer att synas väl från omgivningen, och det är av särskild vikt att taken och eventuella tekniska installationer gestaltas med hög kvalitet.
- f<sub>10</sub>** *Tomt ska utformas med planteringar*  
Bestämmelsen syftar till att varje bostadskvarter för flerbostadshus ska anlägga en kvalitativ bostadsgård som kan inrymma planteringar, och inte med för mycket parkeringar. Detta är viktigt ur ett rekreativt och ekologiskt perspektiv, och kan även gynna hanteringen av dagvatten.
- f<sub>11</sub>** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*  
Flerbostadshusen och skolbyggnaderna, som blir en målpunkt i området, kommer att synas väl då den kommer att vara högre än den övriga småhusbebyggelsen. Flerbostadshusen och skolbyggnaderna kommer därför att framstå tydligt längs huvudgatan, som blir en ny entré till Storvreta. Bebyggelsen kommer också att synas väl från järnvägen, och det är av särskild vikt att den gestaltas och utformas med omsorg om detaljer och variation. För byggnaden krävs en medveten gestaltning, och en anpassning till det omgivande landskapet. En genomarbetad färgsättning, materialval, och variation i fasaduttryck, är exempel på sådant som kan bidra till ett kvalitativt uttryck.
- f<sub>12</sub>** *Lägsta nockhöjd är 8 meter*  
Det är viktigt med högre byggnader mot huvudgatan för att tydliggöra gatutrummet, öka upplevelsen av trygghet, och för att skapa en stadsmässighet i stråket. Radhusen längs huvudgatan får därför ha en lägsta nockhöjd av åtta meter vilket motsvarar två våningar.
- f<sub>13</sub>** *Lägsta nockhöjd är 10 meter*  
Bebyggelsen i den centrala delen av planområdet ska genom sin höjd och skala bidra till stadsmässighet invid det nya torget, och längs huvudgatan. För att uppnå detta får bebyggelsen inte bli för låg, den ska vara högre och tätare än omgivande småhusbebyggelse. En minsta nockhöjd om 10 meter anges därför för kvarteren med flerbostadshusen, vilket motsvarar tre våningar.
- f<sub>14</sub>** *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljud-dämpad sida*  
Två bostäder i planområdets västra del längs huvudgatan har mer än 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bostäderna behöver utformas med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad.

### Användning

**e<sub>3</sub>**

*Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrumverksamhet*  
I flerbostadshusens bottenvåning ska lokaler ingå i syfte att stärka målpunkten vid torget, samt för att möjliggöra mindre kommersiella verksamheter att etablera sig, vilket gagnar de boende i området samt förbipasserande.

### Fastighet

**d<sub>1</sub> 600,0**

*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*

De fristående villorna begränsas till antalet genom denna planbestämmelse inom de givna byggrätterna, eftersom de är belägna i planområdets ytterkanter mot omgivande naturmark. Detta gör att bebyggelsen framstår med mer rymd och luftighet gentemot omgivningen.

### Placering

**p<sub>1</sub>**

*Byggnad ska placeras minst 2,0 meter och högst 4,0 meter från gräns mot allmän plats, GATA<sub>1</sub>, huvudgata*

Planbestämmelsen syftar till att bebyggelse placeras nära huvudgatan så att gaturummet blir tydligt, tryggt och intressant. Möjlighet finns samtidigt att ordna förgårdsmark och en liten entrézon framför byggnaden, och eftersom huvudentrén ska placeras mot huvudgatan ger det förutsättningar för ökat folkliv på huvudgatan.

**p<sub>2</sub>**

*Byggnad ska placeras minst 1,5 meter och högst 6,0 meter från gata*

Planbestämmelsen syftar till att stärka gaturummet längs lokalgatorna enligt trädgårdsstadens principer, genom att bebyggelsen placeras nära gatan. Detta ger ett mer intressant och tryggare gaturum, samtidigt som det ger större möjligheter att till skapa kvalitativa bostadsgårdar och trädgårdar.

**p<sub>3</sub>**

*Friliggande villor ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och mot allmän plats NATUR eller PARK*

Placeringen av friliggande villor ska ske på ett sätt som minimerar brandspridning, möjliggör underhåll, samt gör att bebyggelse upplevs luftig och säkrar utblickar mot den omgivande naturmarken.

**p<sub>4</sub>**

*Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata*

Planbestämmelsen gör det möjligt att parkera bilen framför garage eller carport på ett trafiksäkert sätt.

**p<sub>5</sub>**

*Garage/carport ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns*

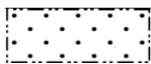
Planbestämmelsen reglerar garage eller carports placering i förhållande till grannfastigheten, för att göra det möjligt att underhålla komplementbyggnaden i driftskedet.

**p<sub>6</sub>**

*Bebyggelsen ska placeras parallellt längs med huvudgata, GATA<sub>1</sub>*

Bebyggelsen i den centrala delen av planområdet ska genom sin höjd och skala bidra till stadsmässighet invid det nya torget, och längs huvudgatan. Skolbyggnaderna ska därför placeras nära och längs med de omgivande gatorna. Det bidrar till att definiera gaturummet, samtidigt som skolfunktionen annonseras mot gatorna.





*Marken får inte förses med byggnad*

Prickmarken begränsar möjligheten till placering av byggnader ut mot det omgivande landskapet, till exempel för de fristående villorna i planområdets ytterkanter samt mot skogsområdena i planområdets östra del. Prickmarken anger på kvartersmark för bostäder vart lokalgata ska placeras.

## Administrativa bestämmelser

- g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensamhetsanläggning, Kvartersmark*  
Planbestämmelsen syftar till att förenkla genomförandeskedet med bildandet av gemensamhetsanläggningar mellan olika fastigheter, till exempel för lokalgator på kvartersmark.
- u<sub>1</sub>** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark*  
Planbestämmelsen syftar till att göra det möjligt att ha ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten på kvartersmark.

*Genomförandetiden är 5 år*

Genomförandetiden hålls kort för att genomförandet av planen avses ske i närtid, till exempel byggnad av den nya huvudgatan.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2021. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggnation av huvudgatan beräknas att kunna starta under 2022. Bostäderna kan tidigast börja byggas under slutet av 2022.

#### Etapputbyggnad

Området kommer att byggas ut i etapper. Huvudgatan och grundskolan är en förutsättning för utveckling av bostäder i området, och intentionen är därför att huvudgatan byggs ut först.

Utbyggnaden av vatten och avlopp påverkar utbyggnadsordning av gatorna. Kvartersmarkens utbyggnadsordning är i sin tur beroende av gatornas utbyggnad.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att huvudgatan har hög prioritet i närtid och att behovet av social infrastruktur är stort. Även efterfrågan på bostäder i området förväntas bli stor i och med att huvudgatan färdigställs.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningar inom allmän plats. Kommande exploater ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB bekostar och ansvarar för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark står framtida fastighetsägare för. Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

## Planavtal

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

## Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat intentionsavtal med Veidekke Bostad AB och Kärnhem Bostadsproduktion AB för bostäder. Efter samrådet har kommunen för avsikt att ersätta intentionsavtalen med markanvisningsavtal. Kommunen avser att teckna markanvisningsavtal med ytterligare byggaktörer för övriga byggrätter inom planområdet. De byggaktörer som kommer att förvärva mark inom planområdet kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär att respektive byggaktör har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av det anvisade området.

## Köpeavtal

Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive byggaktör. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt bolagets åtaganden kopplat till exploateringens genomförande. Kommunen avser att överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt. Köpeavtal ska tecknas då detaljplanen har vunnit laga kraft och i samband med att bygglov beviljats. Bygglovets överensstämma med det projekt som parterna har enats om ska förverkligas i markanvisningsavtal. Villatomter inom planområdet kommer att försälgas via mäklare.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Skol- och förskoletomter bildas till egen fastighet.

## Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet utgörs av Fullerö 23:4 som är kommunägd mark. I östra delen av planområdet ligger tre fastigheter som främst påverkas av ny vägdragning, Fullerö 42:1 som ägs av Vattenfall AB, Fullerö 42:5 som ägs av Uppsala kommun, och Fullerö 45:2 som ägs av en bostadsrättsförening.

## Gemensamhetsanläggningar

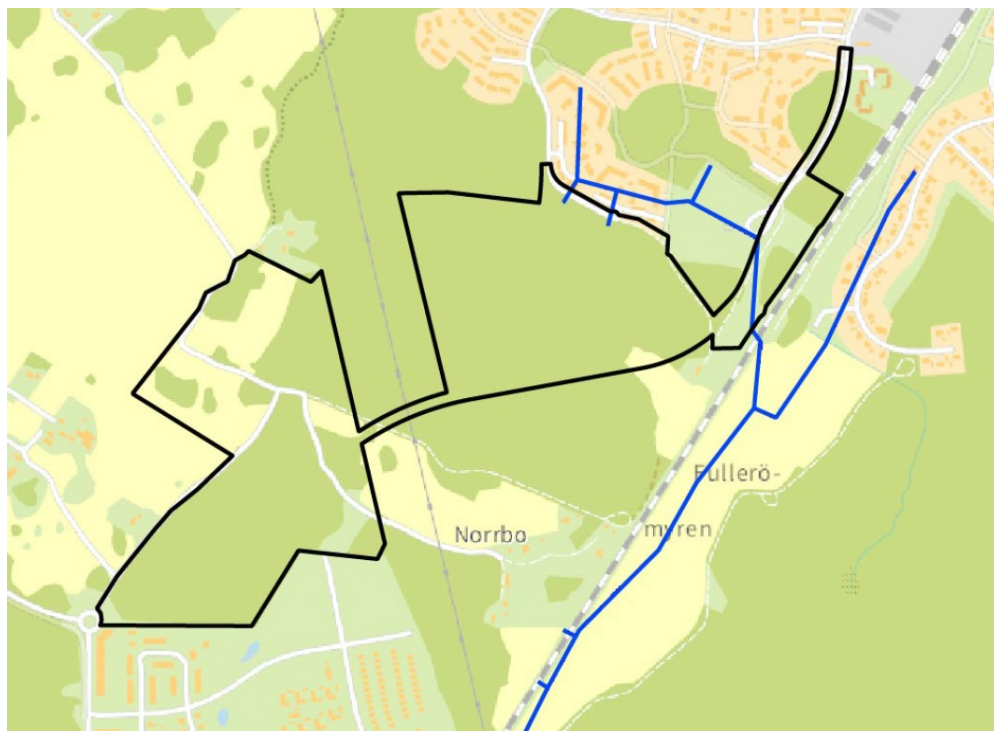
För lokalgator, kvartersgator, gemensamma möteslokaler, sophus med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Inom planområdet finns en vägsamfällighet, Fullerö GA:75. De delar av samfälligheten som ligger inom planområdet kommer att omprövas och övergå till allmän gata.

### Markavvattningsföretag

Det befintliga markavvattningsföretaget Fullerömyrens torrlägningsföretag är inte aktivt. Genomförandet av planen kommer dock att påverka företagets förutsättningar. Den dagvattenutredning som gjorts ligger till grund för omprövning av torrlägningsföretaget.



*Dike/vall Fullerömyrens markavvattningsföretag markerad med blå färg. Planområdet markerat med svart färg.*

### Servitut och rättigheter

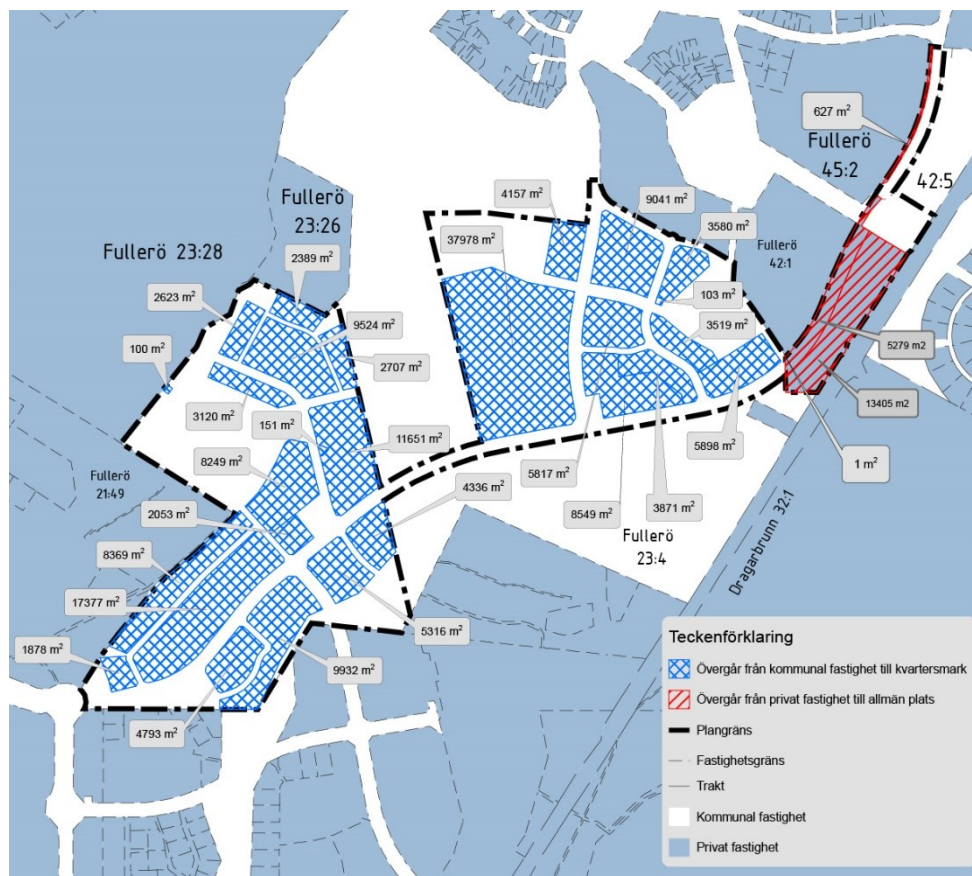
Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Fullerö GA:75 (0380-2018/111) som kommer att behöva omprövas. Planområdet innehåller också en ledningsrätt (0380-2014/35) för transformatorstation som kommer att behöva utredas om eventuell flytt till följd av Solstrålevägens breddning.

Inom planområdet finns ytterligare två servitut, trädsäkring (0380-2009/110.1) och starkström (0380-90/14.1) som inte bedöms vara berörda.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fullerö 23:4 delas upp i ett flertal fastigheter, för allmän plats och för kvartersmark. Delar av fastigheten Fullerö 42:1 övergår från privat till kommunal ägo och blir allmän plats i form av ny huvudgata samt dagvattendamm. Del av fastigheten 45:2 planläggs som huvudgata och övergår i kommunal fastighet. Delar av vägsamfälligheten Fullerö GA:75 överförs till gata inom allmän plats. En mindre del av Fullerö 45:2 övergår till kommunens ägo och fastigheten för ny huvudgata, längs med huvudgatan och vid korsningen med Åskmolnvägen.





Karta som redovisar vilka ytor som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och från privat fastighet till allmän plats. För transformatorstationerna ges möjlighet att stycka av separata fastigheter.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

De bolag som kommer att få markanvisningar inom planområdet, står gemensamt för de utrednings- och projekteringskostnader som krävs i detaljplanearbetet och som behövs för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Bolagen står gemensamt för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Gemensamma kostnader ska fördelas mellan bolagen efter beviljad byggrätt i detaljplanen. Kostnaden ska betalas i samband med tecknande av köpeavtal.

Bolagen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Respektive bolag står för lagfartskostnad kopplad till deras markförvärv.

### Ledningar

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

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

En del av Fullerö 42:1 och Fullerö 45:2 är planlagt som allmän plats. Kommunen har en rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i plan- och bygglagens sjätte kapitel. Uppsala kommun har även för avsikt att förvärva Fullerö 42:1. Avtal gällande eventuell överlåtelse ska tecknas mellan Uppsala kommun och ägarna till Fullerö 42:1 och Fullerö 45:2.

### Tekniska åtgärder

#### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### Geoteknik

En fördjupad studie av de geotekniska förhållandena på platsen kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering.

#### Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndigheten, som är miljöförvaltningen.

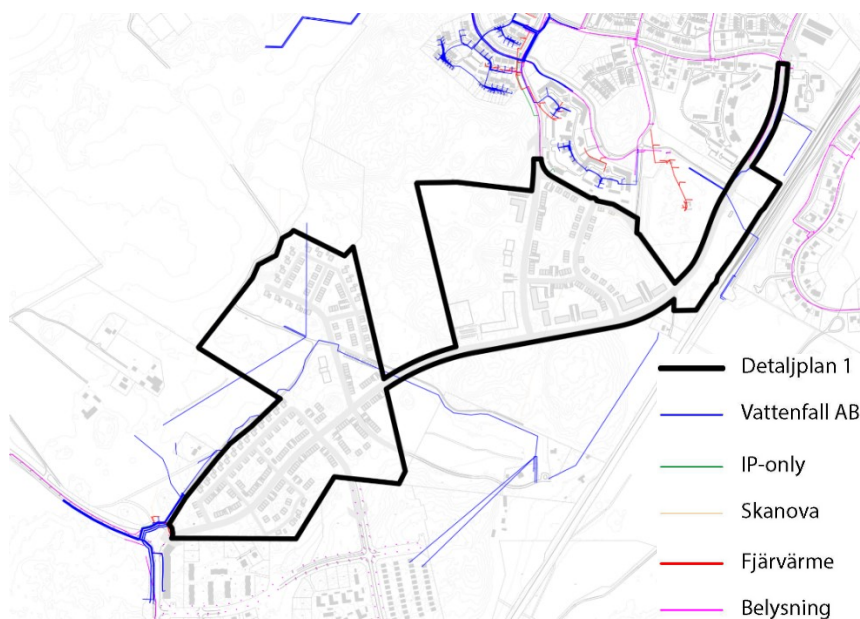
#### Byggskedet

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

#### Ledningar

Inom ramen för förprojekteringen har information inhämtats om befintliga ledningar inom och utanför planområdet. Kända ledningsägare inom planområdet är:

- IP-Only
- Skanova
- Vattenfall
- Uppsala kommun



Ledningsnätet inom området. Planområdet är markerat med svart linje.

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. Den som initierar en flytt av ledningar ska bekosta den om inte annat angivits i ledningsrättsavtal.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglovavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft har byggaktören rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

### **Elförsörjning**

Elledningar finns i anslutning till befintlig angränsande bebyggelse. Två områden för teknisk anläggning är reserverade för elnätstationer (E).

### **Dagvatten**

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet via makadammagasin eller skelettjordar och anlagda dammar.

### **Masshantering**

Exploatering kommer att ske på naturmark, vilket kommer att medföra sprängning och masshantering. Ambitionen är att verka för massbalans inom området.

### **Jordbruksmark**

Eftersom jordbruksmark tas i anspråk behöver kommunen göra en anmälan om ianspråktagande av jordbruksmark till länsstyrelsen.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska den bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Planen innebär ny bebyggelse på tidigare oexploaterade områden. För att minska negativ påverkan på växt- och djurliv sparas gröna stråk och områden inom området. Planområdet är den första etappen i ett större utvecklingsområde i Södra Storvreta, där ett helhetstänk kring gröna värden tagits fram i form av en strukturplan som ligger till grund för avvägningar om vilka områden som bebyggs och vilka som sparas.



Nya bostäder innebär belastningar för klimatet, i form av en ökad resursanvändning då nya hus byggs och gator anläggs. För planen krävs dessutom att nya system för vatten och avlopp, tele, bredband samt el byggs ut som ansluter till de befintliga i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Den nya bebyggelsen placeras med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till tågpendling in till centrala Uppsala på några minuter. Planen möjliggör att bebyggelsen kan uppföras i trä. Sammantaget gör detta att den påverkan på klimatet som tillkommer vägs upp av behovet av bostäder utanför Uppsala med alternativa bostadsmiljöer i jämförelse med de som karaktäriserar stadens, samt med närheten till kollektivtrafik.

Exploateringen ryms inom kapaciteten för det befintliga reningsverket. Tillkommande bebyggelse kommer att innebära att det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

#### *Undersökningssamråd*

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

#### *Beslut om betydande miljöpåverkan*

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd.

## **Miljöaspekter**

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planen innebär påverkan på landskapsbilden som idag främst består av skogsmark. Påverkan på landskapet blir som störst längs huvudgatan där en tätare bebyggelse föreslås. Längre bort från huvudgatan föreslås en glesare struktur som i högre grad anpassar sig till terrängen. I områdets sydvästra del föreslås en glesare exploatering som beaktar landskapsbildskyddet och riksintresset för Fyrisåns dalgång.

En landskapsanalys har utförts i planarbetet. Avvägningar har gjorts i strukturplanen utifrån landskapsanalysen, där viktiga landskapselement sparas så att tillkommande bebyggelse passas in i landskapet.

### **Kulturmiljö**

Delar av planområdet gränsar till riksintresset för kulturmiljövården *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar*. Detaljplanen hanterar närheten till dessa genom att föreslå en mer småskalig bebyggelse i planområdets västra del.

### **Naturmiljö**

Inga naturreservat, strandskyddsområden, nationalparker, kulturresevat eller nyckelbiotoper finns inom planområdet. Flera områden har påtagligt eller visst biotopvärde. Bland annat finns ett område med granskog kring blockiga höjder i planområdets sydvästra del, och i den nordvästra delen av planområdet finns två åkerholmar. Mitt i planområdet finns betesmark med glest trädskikt, i norra delen av planområdet finns en sumpskog. I östra delen av planområdet finns en barrblandskog.

### **Rekreation och friluftsliv**

Delar av planområdet fungerar idag som närnatur och rekreationsområde för boende i Storvreta. Ett genomförande av planen innebär att delar av denna natur försvinner. Samtidigt medför nya bostäder i området att fler personer får tillgång till de rekreations- och friluftsmöjligheter som finns i närområdet. Tillgängligheten till, men också slitaget på, den sparade naturmarken kan förväntas öka.

## **Mark och vatten**

Den planerade exploateringen kommer att öka dagvattenflödet till recipienten Fyrisån. Befintliga dräneringsledningar i området är dimensionerade för naturvattenavrinning. Dagvattenhanteringen ska dimensioneras utifrån mängd och föroreningar så att Fyrisåns status ej riskeras och miljö kvalitetsnormer ej överskrids. En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Den föreslår lösningar för rening och flödeshantering av dagvatten.

## **Resurshushållning**

En utbyggnad enligt förslaget leder till en ökad avfallsmängd, ökat energibehov och ökat resande. Förändringen är inte så pass omfattande att den bedöms leda till betydande miljöpåverkan. Tillskott av bebyggelse sker i anslutning till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät, och möjlighet finns att utvidga detta. Underlaget för kollektivtrafik ökar både genom tillskott av nya bostäder, samt att de som redan bor i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö får bättre tillgång till kollektivtrafiken.

## **Hälsa och säkerhet**

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För skolor och förskolor gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik.

En bullerutredning har tagits fram för planen. Beräkningar visar att förskolegård och skolgård innehåller riktvärde för skolgård till stor del. Endast närmast gatorna beräknas ljudnivåer gå över riktvärde något. Så länge dessa delar närmast gatorna inte avses för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bedöms det inte behövas några åtgärder.

Uteplatser för bostäderna beräknas innehålla riktvärden inom hela området, förutom på ett par bostäder där denna yta blir väldigt liten. I fall uteplats planeras i direkt anslutning till bostaden kan det vara nödvändigt att titta på bullerdämpande åtgärder.

Samtliga bostäder förutom två beräknas innehålla riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. De två bostäderna med fasad där riktvärdet inte innehålls har tillgång till fasad på motsatt sida (baksidan) som uppfyller krav enligt förordningen. För att uppfylla riktvärdet behöver minst hälften av bostadsrummen vara placerade mot den fasad som uppfyller 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. En planbestämmelse reglerar detta på plankartan.

För omgivande bostäder i Fullerö, och längs Solstrålevägen i planområdets östra del innehålls riktvärdet för buller, från trafiken på den nya huvudgatan.

## **Trygghet**

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Genom planområdet leder gång- och cykelvägar till målpunkter och naturområden, såväl inom som utom planområdet. Bebyggelsen längs huvudgatan ska ha sina entréer ut mot gatan, vilket bedöms öka den upplevda tryggheten. Planen skapar kopplingar för tryggare rörelser mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö genom närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet, som ger möjligheter till tryggare gång- och cykeltrafik.

## **Tillgänglighet**

Nyproducerade bostäder med modern standard erbjuder fler alternativ till boenden för äldre och personer med funktionsvariationer. Planen innebär goda gång- och cykelförbindelser såväl inom som till och från planområdet. Planen innebär också god tillgänglighet till kollektivtrafik.

### Barnperspektiv

Planen möjliggör en grundskola med fullstor idrottshall samt två förskolor som kompletterar den kommunala servicen i Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Planområdet är välförsett med gång- och cykelvägar som erbjuder säkra vägar till skolor, aktivitetsytor och naturområden.

Området ligger nära naturområden. Det finns möjligheter att anordna lekplatser på kvartersmark inom olika grannskap på flera håll i planområdet, vilket är positivt för barn och unga.

### Mötesplatser och stadsliv

Huvudgatan utformas för kollektivtrafik, samt gång- och cykeltrafik vilket bidrar till att människor kan röra sig genom och inom området. I områdets östra del bildar skolan och idrottshallen, tillsammans med ett torg, ett kluster av mötesplatser och samhällsfunktioner i ett strategiskt kollektivtrafikläge där de två större gatorna möts. Runt torget anger planen att flerbostadshus ska ha verksamhetslokaler i bottenplan.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Storvreta som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Detaljplanen bedöms även stämma överens med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta som pekar ut området söder om Storvreta som lämpligt för en samhällsutveckling med bostäder, skola, förskolor, samt grönområden som knyter samman Storvreta med bostadsområdet i Fullerö. Planen följer den Fördjupade Översiktsplanens intentioner om en variation av tätare småstad, tätare trädgårdsstad, glesare trädgårdsstad och randområde.

### Miljöbalken

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Cirka 5 hektar brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms behöva tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger i närheten av riksintresset för kulturmiljövården *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar*. Bebyggelse som placeras i planområdets kant mot riksintresset utformas för att minska intrycket av området sett från nordväst och riksintresset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvattnet i planområdet ska dimensioneras utifrån mängd så att Fyrisåns status ej riskeras och miljö kvalitetsnormer ej överskrids. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.



Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8. Planen anpassas i viss mån efter skyddade arter, blåsippa och gullviva, för att undvika påverkan på artens bevarandestatus. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Planläggningens initiativtagare är kommunstyrelsen, Uppsala kommun, genom mark- och exploateringsavdelningen.

Medverkande konsult har varit Bjerking och fastighetsutvecklarna Obos Kärnhem och Veidekke i funktionen som ankarbygggherrar. Utredningar har gjorts av Structor, Topia, Geosigma, Sweco, WSP. Arkeologiska utredningar har gjorts av Upplandsmuseet.

Illustrationsplan har gjorts av Bjerking genom Eleonore Albenius.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marcus Ekström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Tamara Pavlovic, samhällsplanerare  
Anders Ågren, samhällsplanerare  
Eleonore Albenius, planarkitekt (konsult Bjerking)  
Lena Mattsson, plantekniker  
Alva Herdevall, projektledare, mark- och exploatering  
Elin Andersson, projektledare, mark- och exploatering  
Jessica Helander, bygglovshandläggare  
Menna Hagström, bygglovshandläggare  
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare  
Helena Brämerson Gaddefors, projektledare anläggning  
Martin Nyman, projektledare anläggning

Planhandlingarna har granskats av Kajsa Reslegård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-08-12

Torsten Livion  
detaljplanechef

Marcus Ekström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: