Handläggare
Anders Ågren
018-727 42 43

Diarienummer
PBN 2019–000864

Planbeskrivning
Detaljplan för Södra Storvreta, etapp 1

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan.
GRANSKNINGEN pågår mellan 23 augusti och 13 september 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger i Södra Storvreta, mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Marken ägs i huvudsak av Uppsala kommun. Detaljplanen innebär att cirka 125 bostäder kan byggas, och att en ny huvudgata mellan Fullerö och Storvreta kan anläggas. Därutöver blir det möjligt att uppföra en förskola med åtta avdelningar. Planen innebär att bebyggelsen kan utformas något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Bostadshusen består av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Visionen är att upplåtelseformen kan variera inom Södra Storvreta och vara hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Längs huvudgatan finns utrymme för nya busshållplatser för kollektivtrafiken.

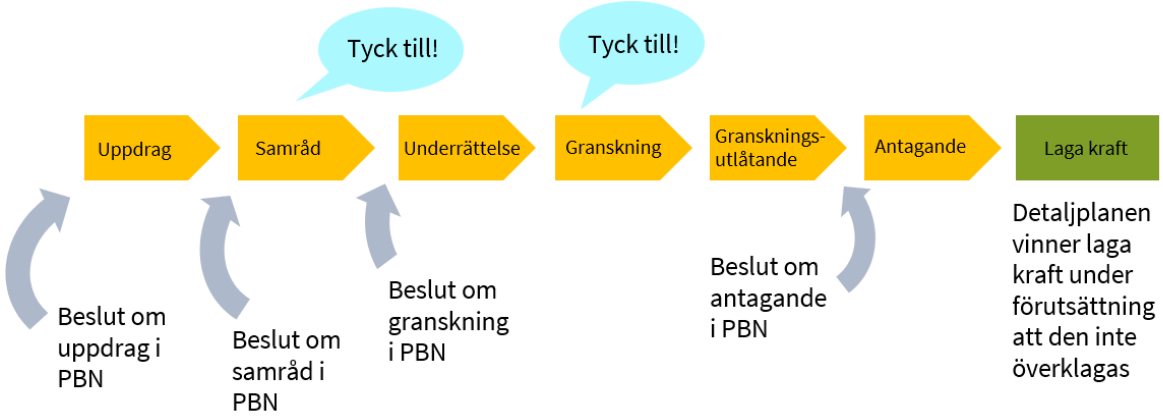
Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

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

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

Standardförfarande:



HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer



Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Undersökning (av betydande miljöpåverkan), 2020-06-03
Fastighetsförteckning*
Trafikanalys, WSP, 2020-05-29 REV, 2021-05-19
Bullerutredning, Sweco, 2020-06-04 REV, 2021-05-26
Geoteknik, Structor, 2020-06-10
Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2018-12-10
Landskapsanalys, Topia, 2019-10-11
Dagvattenutredning, Geosigma, 2020-06-25, Reviderad 2021-04-26
PM Utlåtande om häckande fågel vid Södra Storvreta, Naturföretaget, 2020-11-24
Groddjursinventering, Naturföretaget 2021-06-03
Arkeologisk utredning, Upplandsmuseets rapporter 2018:13 ISSN 1654–8280

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

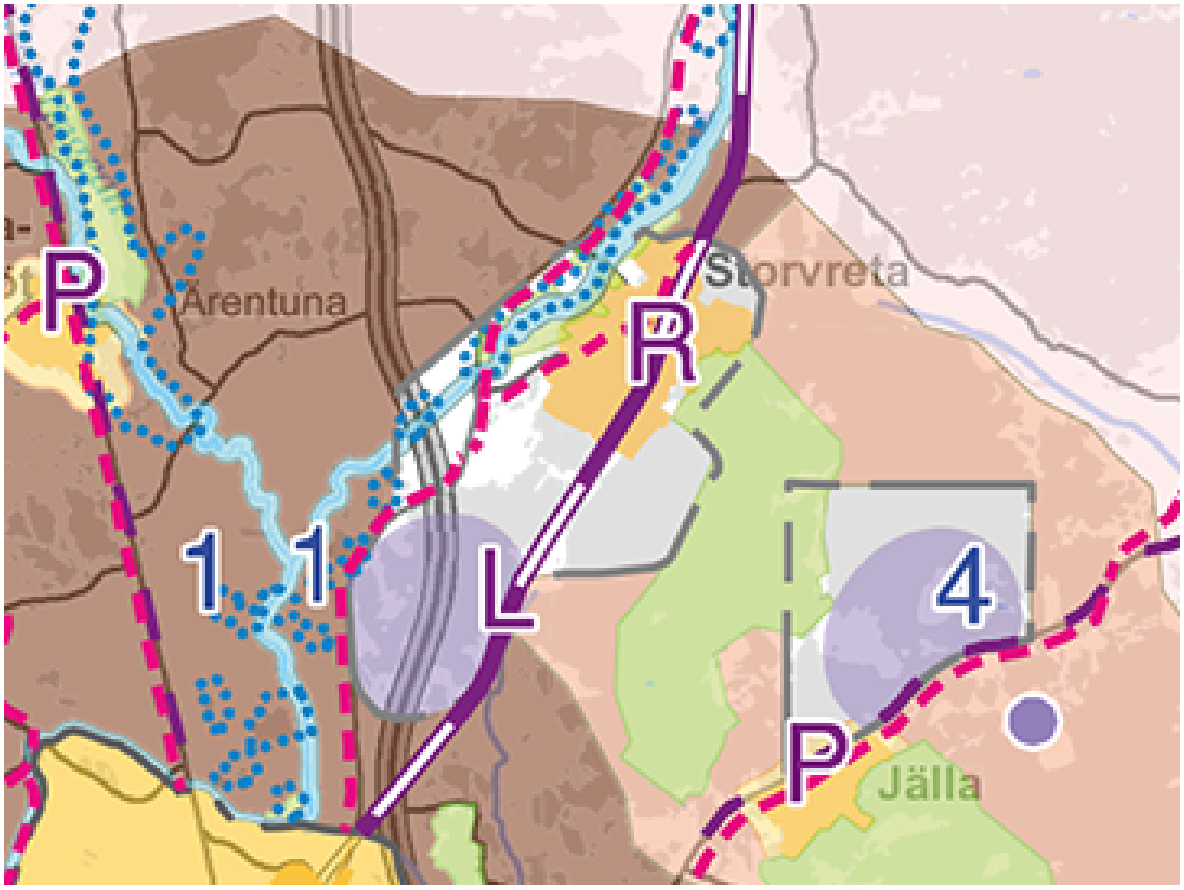
INLEDNING **2**
Sammanfattning av planförslaget 2
Läsanvisningar 2
HANDLINGAR **3**
Granskningshandlingar 3
Övriga handlingar 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING **4**
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
Översiktsplan 5
Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan Storvreta 6
Projektdirektiv 7
Beslut om samråd och förändringar efter samrådet 7
Gällande detaljplaner 7
PLANENS INNEHÅLL **9**
Planens syfte 9
Planens huvuddrag 9
Planområdet 9
Stadsbyggnadsvision för hela Södra Storvreta 11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning 12
Skola och förskola 19
Kommersiell service 21
Natur och park 21
Kulturmiljö 27
Trafik och tillgänglighet 29
Sociala frågor 35
Mark och geoteknik 36
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten 37
Hälsa och säkerhet 40
Teknisk försörjning 43
Planbestämmelser 44
PLANENS GENOMFÖRANDE **49**
Organisatoriska åtgärder 49
Fastighetsrättsliga åtgärder 50
Ekonomiska åtgärder 52
Tekniska åtgärder 53
PLANENS KONSEKVENSER **55**
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel 55
Miljöaspekter 56
Sociala aspekter 61
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN **61**
Översiktsplanen 61
Miljöbalken 61
Medverkande 62

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2016

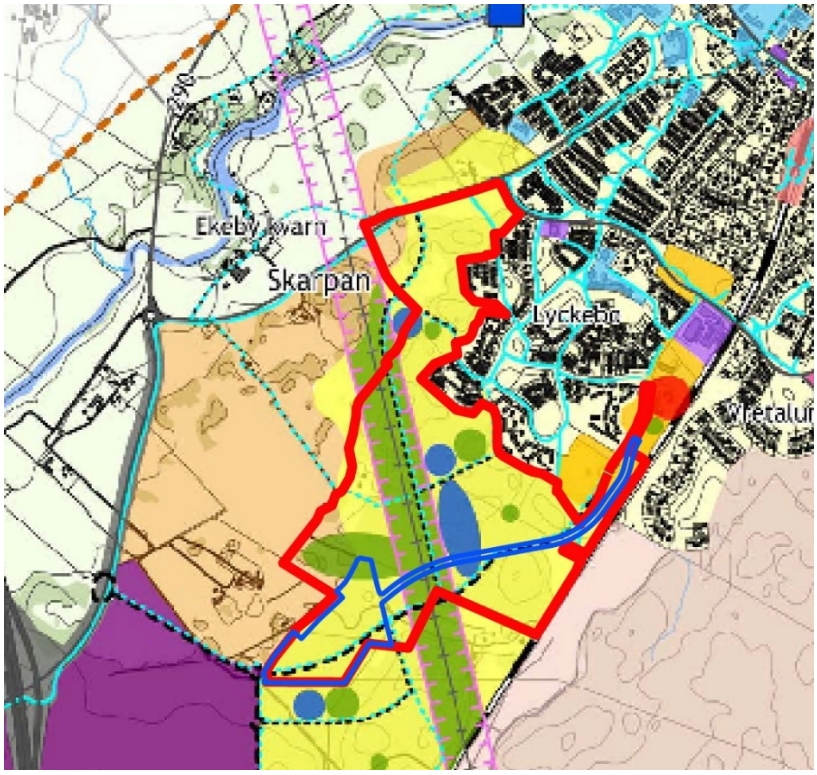
I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Storvreta utpekat som en prioriterad tätort. Gemensamt för de prioriterade tätorterna är att de ligger bra geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet, med god turtäthet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder 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

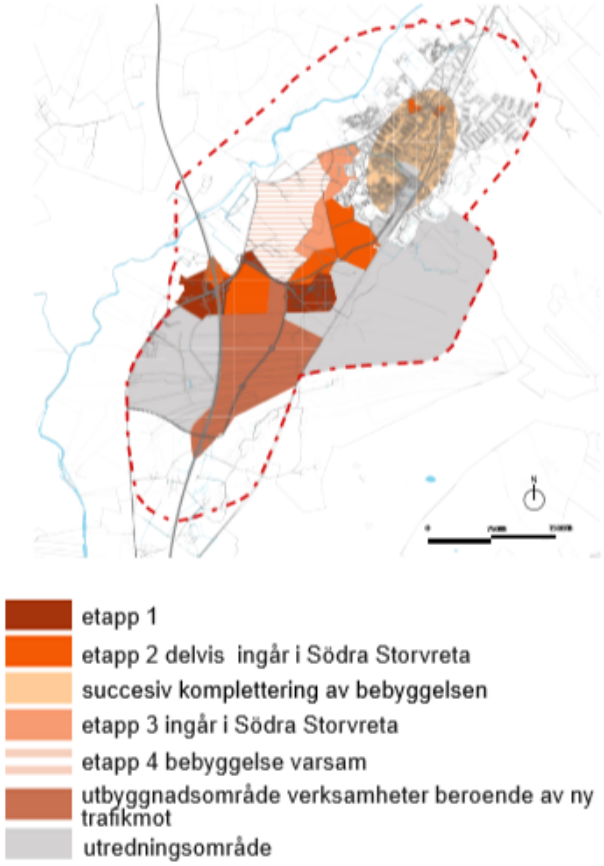
Principiellt avses bebyggelsen vara tätare längs den nya huvudgatan som ska sammanlänka bostadsområdet i Fullerö, Södra Storvreta och Storvreta. I det område som utgör detaljplaneområdets västra kant föreslår FÖP:en ett randområde med varsam bebyggelse.

I FÖP:en reserveras mark för ett framtida stationsläge, strax norr om Södra Storvreta i anslutning till befintlig bebyggelse. 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 550 i bostadsområdet i Fullerö, fram till 2040.



Kartan visar föreslagna etapper enligt genomförandeplan Storvreta. Denna detaljplan för Södra Storvreta etapp 1 ingår i etapp 2 enligt genomförandeplanen.

Projektdirektiv

Planområdet är ett av flera pågående projekt i Storvreta och 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.

Beslut om samråd och förändringar efter samrådet

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2020 att sända förslag till Detaljplan för Södra Storvreta, etapp 1, på samråd. Samrådet pågick från 17 augusti till 28 september 2020. Efter samrådet har detaljplanen reviderats och omfattar nu endast en mindre del av det område som ingick i samrådsförslaget.

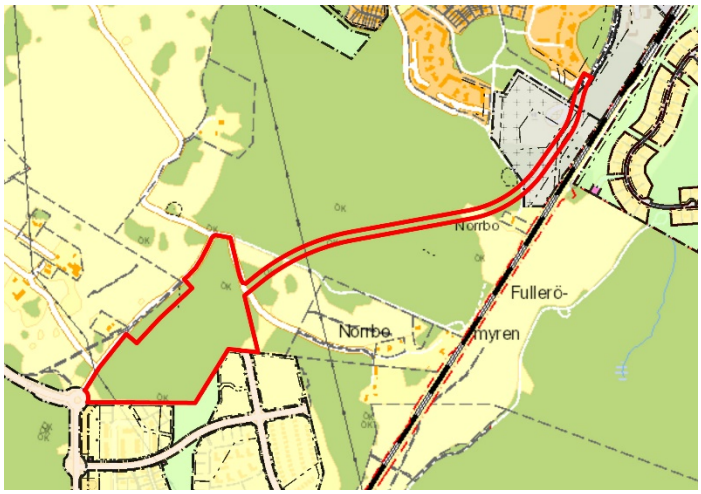
Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Planområdet är endast 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). 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 innehåller mark för bostäder, park, skola och handel. Genomförandetiden för den detaljplanen har löpt ut.



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



Kartor över gällande detaljplaner samt planområdet (röd linje). Bilden till vänster visar hur huvudgatan korsar Fullerö 42:1. På den högra bilden syns detaljplanen för bostadsområdet Fullerö söder om planområdet.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och en förskola i en del av Södra Storvreta, som tillsammans med en ny huvudgata genom området knyter ihop Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Ett nytt stråk för kollektivtrafik och gång- och cykelbanor kommer att länka samman den nya bebyggelsen med närområdet. Bebyggelsen placeras invid rekreativa naturmiljöer som kan utvecklas. Bebyggelsen längs den nya huvudgatan ska placeras längs med gatan för att stärka stråket, och utgörs i huvudsak av radhusbebyggelse. I andra delar av planområdet utgörs bebyggelsen av småhus i varierande typologier.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger i Södra Storvreta, mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Marken ägs i huvudsak av Uppsala kommun. Detaljplanen innebär att cirka 125 bostäder kan byggas, och att en ny huvudgata mellan Fullerö och Storvreta kan anläggas. Därutöver möjliggörs en förskola med åtta avdelningar. Planen innebär att bebyggelsen kan utformas något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Bostadshusen består av radhus, kedjehus, parhus och fristående villor. Visionen är att upplåtelseformen kan variera inom Södra Storvreta och vara hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Längs huvudgatan finns utrymme för nya busshållplatser för kollektivtrafiken.

Planområdet

Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

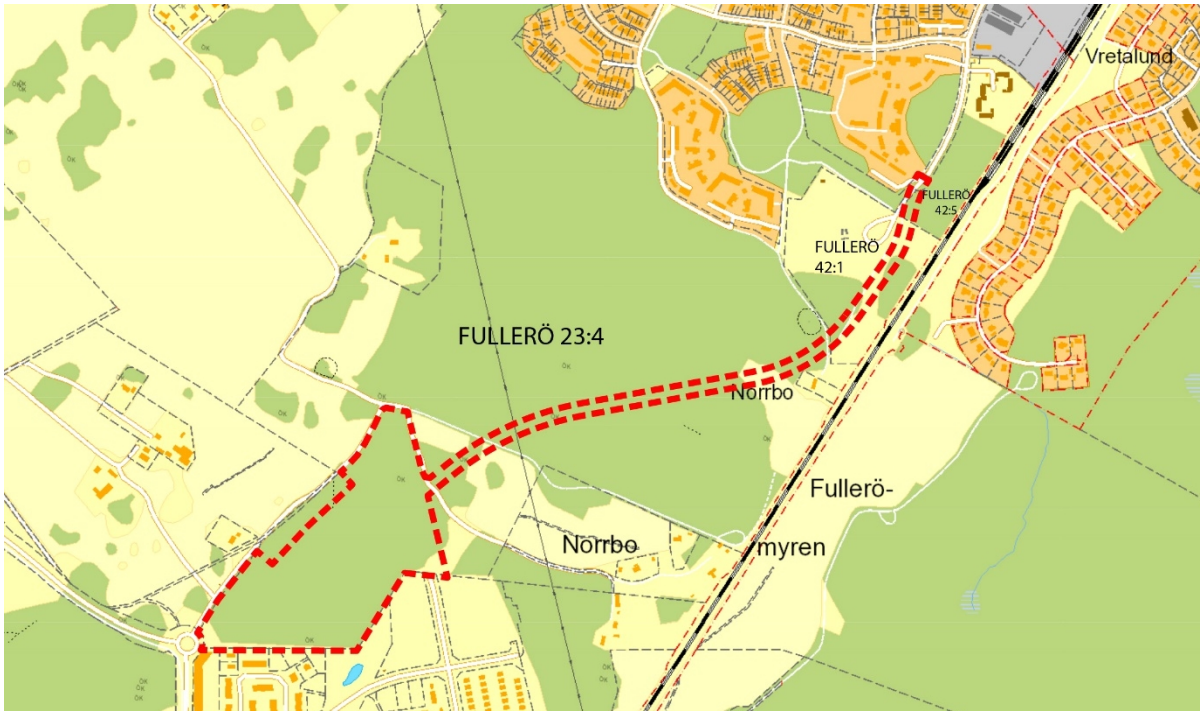
Planområdet ligger direkt söder om Storvreta, cirka 10 kilometer från Uppsala centrum. Området är cirka 10 hektar stort och omfattar i huvudsak delar av fastigheterna Fullerö 23:4 och Fullerö 42:5, som ägs av Uppsala kommun. En mindre del av den privatägda fastigheten Fullerö 42:1, som Vattenfall Värme äger, ingår också i planområdet. I Fullerö, direkt söder om planområdet, pågår uppförandet av ett nytt bostadsområde som beräknas rymma cirka 550 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.



Området Södra Storvreta markerat med röd punkt.



Uppsala kommuns ortofoto där planområdet för denna detaljplan är markerat med gul linje och hela området Södra Storvreta är markerat med röd linje. I söder syns Fullerö och i norr Storvreta.



Karta över fastigheter som ingår i planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

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 flerbostadshusområden med hus med tre till 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 är under uppförande och beräknas inrymma cirka 550 bostäder, förskola, skola och viss service.

Offentlig service

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

Kommersiell service

I Storvreta finns bland annat två dagligvarubutiker, möbelaffär, diversehandel, djuraffär, blomsterbutik, frisörsalonger, gym och restauranger. I Fullerö finns en drivmedelsstation med servicebutik.

Stadsbyggnadsvision för hela Södra Storvreta

Planområdet utgör en första etapp i utbyggnaden av Södra Storvreta. Visionen för hela Södra Storvreta är ett naturnära och småskaligt bostadsområde, som binder ihop Fullerö med Storvreta. Genom att anlägga en stadsgata mellan bostadsområdet i Fullerö och Storvreta knyts två samhällen ihop och en kollektivtrafikvänlig struktur skapas, såväl inom området 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 ska plats för skola, idrottshall och andra mötesplatser finnas, som till exempel ett torg med verksamheter i bottenvåningarna i de hus som ansluter till torget.

Den sociala hållbarheten är formulerad för Södra Storvreta och stämmer väl överens med stadsbyggnadsvisionen för området. Social hållbarhet kan uppnås bland annat genom att skapa en 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. Ambitionen är att bevara och vidareutveckla gröna stråk och naturområden, och att skapa nya kopplingar mellan Södra Storvreta och omgivningen.

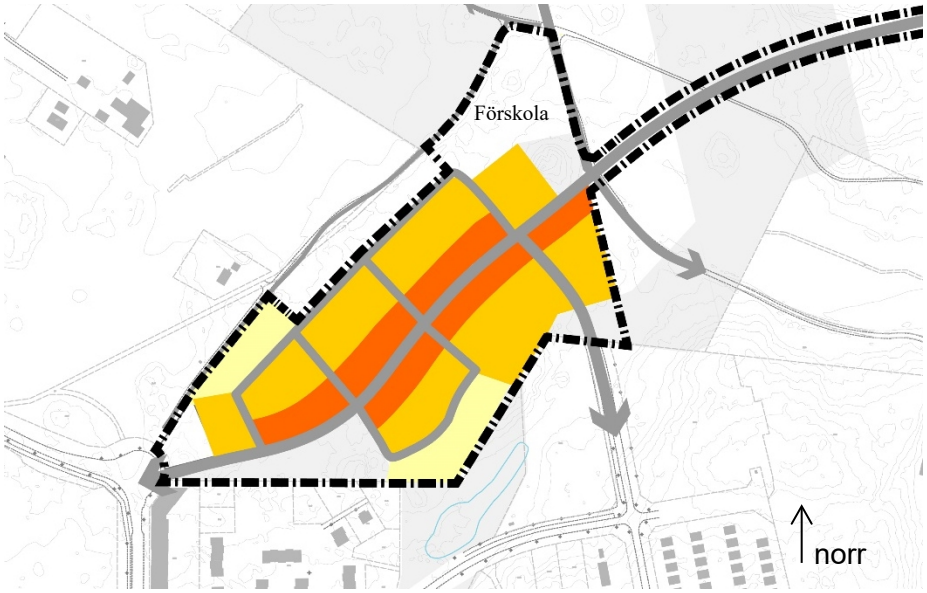
Denna detaljplan, som utgör en mindre del av Södra Storvreta, är ett första steg i förverkligandet av den formulerade visionen för hela utvecklingsområdet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Övergripande struktur

Hela Södra Storvretas struktur, vars vision beskrivs ovan, avses att planeras med ett gatunät och med en bebyggelse som till stora delar anpassas till den befintliga topografin och naturen, och med influenser av både småstadens och trädgårdsstadens principer. Ambitionen är att Södra Storvretas olika delar ska knytas samman med gator, gång- och cykelstråk och sammanhängande naturområden.

Detaljplanen utgör en mindre del av Södra Storvreta. Bebyggelsen utformas något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Den tätare och högre bebyggelsen består av radhus/stadsradhus, och den glesare bebyggelsen utformas med fokus på småhus av varierande typologi, som radhus, parhus och villor. I planområdets ytterkanter regleras att bebyggelsen ska utgöras av fristående villor.



Kartbild över del av planområdet, markerat med svart streckad linje. Röd 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 i de flesta fall får vara något lägre än vad radhusen tillåts bli. Ljusgul färg anger fristående villor, vilka som mest får byggas i två våningar.

Gestaltningsprinciper

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 gestaltningsprinciper gäller för denna detaljplan, som utgör en liten del av hela utvecklingsområdet Södra Storvreta:

- Huvudgatan, som binder ihop Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, ska utgöra ett huvudstråk genom planområdet, och framtida etapper av Södra Storvreta.
- Bebyggelsen längs huvudgatan ska utformas med variation, till exempel i höjd, färgsättning och detaljering för att undvika en repetitiv och monoton stadsbild. Bebyggelsen närmast huvudgatan tillåts bli något tätare och högre jämfört med övriga delar av området, och får bli upp till tre våningar. Byggnaderna ska ha entréer ut mot huvudgatan i syfte att skapa ett tydligt, tryggt och integrerat gaturum.
- Bebyggelsen inom planområdet ska placeras nära gatorna för att tydliggöra gaturummen, likt trädgårdsstadens karaktär. Placeringen av bebyggelsen gör också att det svängda gaturummet, den befintliga topografin och naturen förtydligas i stadsbilden. Byggnaderna ska dock inte placeras i fastighetsgräns, förgårdsmark ska finnas så att tillgängligheten till bostäderna säkras men också för att förgårdsmark i sig bidrar till levande gaturum.
- Byggnader ska också placeras med hänsyn till befintliga nivåskillnader och till vegetationen. Bebyggelsen ska inte dominera i höjd och färgsättning gentemot den omgivande naturmarken. Värdefull natur bör där det är möjligt sparas på kvartersmark, i synnerhet i de kvarter som gränsar mot omgivande naturmark.
- Bostadskvarteren inom området ska utformas så att de kan länkas samman med framtida bebyggelse i Södra Storvreta och bostadsområdet i Fullerö, dels via gröna stråk, dels via gång- och cykelstråk.
- En blandning av bebyggelsetypologier uppmuntras både inom och mellan kvarter.
- Det ska finnas mötesplatser med gemensamma funktioner inom bostadskvarteren, där boende kan mötas utanför den egna tomtgränsen.



Illustration över hur den västra delen av planområdet kan utvecklas.

Tätare bebyggelse längs huvudgatan
Bebyggelsen längs med huvudgatan utformas med radhus/stadsradhus. Bebyggelsen ska placeras mellan två och fem meter från huvudgatan, och höjden får variera mellan två och tre våningar vilket ryms inom den maximala nockhöjden om 12 meter. En minsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader om 6,5 meter gäller för att säkerställa bebyggelse som motsvarar minst två våningar. Bostäderna ska ha sina huvudentréer ut mot huvudgatan för att berika gaturummet och öka tryggheten för dem som rör sig längs med huvudgatan. Den egna tomten återfinns på baksidan i anslutning till gemensamma rekreativa vistelseytor för de boende. På dessa ytor ska plats finnas för gemensamma funktioner, som till exempel vistelseytor, samlingslokaler, växthus och miljöhus.

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. I några av de mest kuperade kvarteren regleras detta med en planbestämmelse som syftar till att bevara markens naturliga förutsättningar så långt som möjligt.

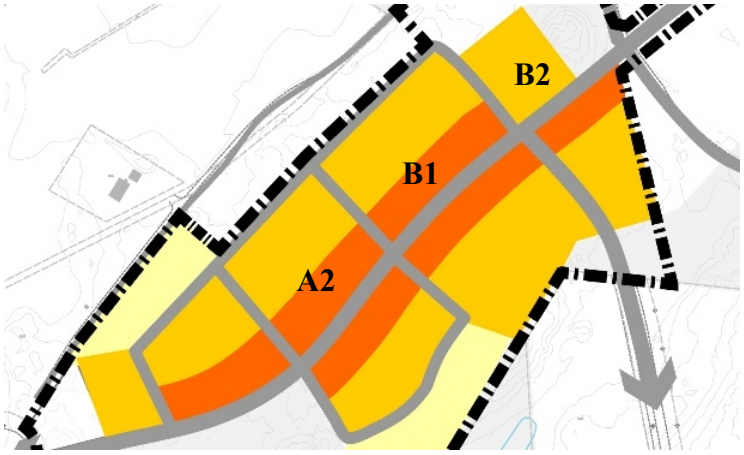


Foto från Ålsten i Stockholm. Referensexempel på radhus med entréer och förgårdsmark ut mot gata, en princip som föreslås längs huvudgatan inom planområdet.
Foto av Sofia Masrour.

Småhusområden
Bakom bebyggelsen närmast huvudgatan och längre in i planområdet är det möjligt att uppföra i huvudsak småhus i högst två våningar, med undantag för de mest kuperade kvarteren där bebyggelsen får bli högre för att möjliggöra suterrängvåning. Bebyggelsen ska placeras ut mot omgivande gator, vilket ger plats för gemensamma funktioner, som till exempel lek- och vistelseytor, förrådsbyggnader och växthus inne i bostadskvarteren. Bebyggelsen kan vara radhus, parhus, kedjehus, fristående villor, men även mindre flerbostadshus är möjliga.

I utkanterna av planområdet, mot odlingsmarken i norr och mot Solparken i söder, tillåts endast fristående villor. Bebyggelsen blir därmed glesare ut mot den omgivande åkermarken och parken.

Markanvisade kvarter
Projektet Södra Storvreta har drivits som en ankarbyggherreprocess. Några av kvarteren (A2, B1 och B2) inom planområdet kommer att markanvisas till de deltagande byggaktörerna, enligt kartan nedan.



De tre kvarter som två byggaktörer studerat närmare ligger på rad längs huvudgatans norra sida.

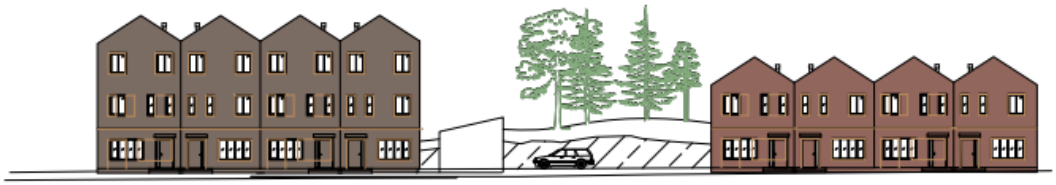
Kvarter A2
Det tredje kvarteret norr om huvudgatan, som kallas A2, har studerats av Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB) inför markanvisning. De avser att uppföra radhus, placerade längs omgivande gator och med en gemensam gårdsmiljö mitt i kvarteret.

I kvarteret planeras sammanlagt cirka 20 bostäder, fördelade på fyra radhuslängor som placeras med entrésidan mot det omgivande gatunätet. På husens baksidor ansluter de små privata trädgårdarna till en gemensam gård där det finns plats för lek och umgänge men även odling och hantering av dagvatten. Marken är kuperad, och för att bevara den naturliga variationen i terrängen och nyttja platsens förutsättningar kan delar av bebyggelsen komma att uppföras med suterrängvåning. Den mest kuperade delen av kvarteret kan också sparas, för att bidra med naturkaraktär till den gemensamma gårdsmiljön.



Situationsplan över kvarter A2, studerat av Nordr inför markanvisning. (White)

Parkeringsbehovet planeras att lösas dels genom kantstensparkering längs kvartersgatan nordost om kvarteret, dels genom samlade parkeringsytor inne i kvarteret. Cyklar parkeras inom respektive tomt, och på den gemensamma gården. Miljöhus och plats för postlådor planeras i anslutning till omgivande gatunät.



Fasadelevation längs med huvudgatan, kvarter A2 (White). Detaljplanen medger i detta kvarter en bebyggelse som får vara upp till 12 meter i nockhöjd, vilket motsvarar tre våningar.



Vy över gården, kvarter A2. Nordr har planerat för cirka 20 bostäder i fyra radhuslängor som placerats längs omgivande gator. På husens baksidor ansluter de privata trädgårdarna mot en gemensam gårdsmiljö med plats för till exempel odling. (White)



Kvarter A2 sett från huvudgatan. Byggnaderna, som eventuellt kommer att utföras med suterrängvåning, angörs via entréer ut mot gatunätet. (White)

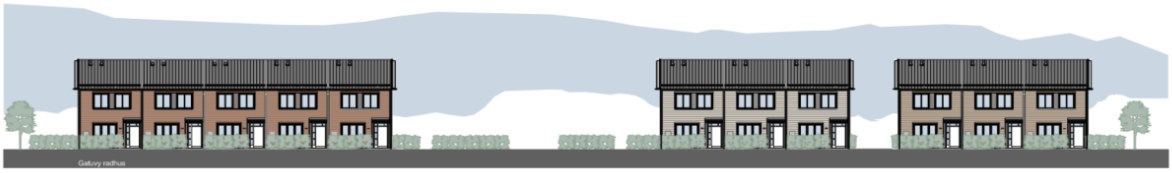
Kvarter B1 och B2
Nästföljande kvarter, efter den gemensamma kvartersgatan mellan A2 och B1, har studerats av OBOS Kärnhem, som efter markanvisning avser att uppföra radhus och parhusbebyggelse i två våningar. Det stora kvarteret, B1, innehåller 24 bostäder. Byggnaderna är placerade med entréer ut mot gatorna. Varje bostad har en egen tomt som vänder sig in mot en större grönyta i kvarterets mitt. Här finns plats för en öppen gräsyta som kompletteras med ett växthus, sittgrupp, boulebana och lekstuga, för lek och samvaro. Ett större vårdträd avses att planteras för att ge ytterligare karaktär åt kvarteret.



Situationsplan kvarter B1 och B2 (Måns Rydberg arkitektur AB)

Mellan radhusen längs med huvudgatan planeras en gemensam parkeringsyta, som kompletteras med angöringsplatser längs med lokal- och kvartersgator. Parhusen i området har företrädesvis egen parkering i anslutning till bostaden. Cyklar kan parkeras i anslutning till bostädernas entréer, men också i samlade cykelparkeringsplatser på den gemensamma gården.

I det lilla kvarteret, B2, som ligger söder om förskoletomten planeras åtta bostäder. Bostäderna är fördelade i ett parhus och två radhuslängor, alla med egna tomter. I anslutning till huvudgatan planeras en gemensam parkeringsyta som nås från lokalgatan. Här finns också plats för ett miljöhus. Miljöhuset är gemensamt för båda kvarteren och kompletteras med sopskåp i andra delar av området för att klara de avstånd som krävs enligt gällande riktlinjer.



Fasadelevation längs med huvudgatan, kvarter B1 (studerat av Obos Kärnhem inför markanvisning) (Måns Rydberg arkitektur AB)



3D-vy över kvarter B1 och B2. Obos Kärnhem avser att uppföra 32 bostäder, i radhus och parhus i två våningar. Byggnaderna i det stora kvarteret angörs via entréer ut mot gatorna. På husens baksidor ansluter de privata trädgårdarna mot en gemensam gårdsmiljö, med plats för lek, aktivitet och umgänge. I det lilla kvarteret planeras 8 bostäder med privata trädgårdar och en gemensam parkeringsplats. Boende i de båda kvarteren delar på den gemensamma gårdsytan i det stora kvarteret. (Observera att bebyggelsen runt om, de vita volymerna, är schematisk. De illustrerar endast att kvarter B1 och B2 är en del av ett större sammanhang med omgivande bebyggelse). (Måns Rydberg arkitektur AB)

Skola och förskola

Inom planområdet reserveras plats för en förskola med åtta avdelningar. Förskoletomten ligger norr om de planerade bostäderna, i nära anslutning till det omgivande skogs- och åkerlandskapet.

Utformningen av skolors och förskolors utemiljöer och utemiljöernas storlek, har betydelse för barns lek, hälsa och möjlighet till utveckling. Därför har kommunen tagit fram och beslutat om en riktlinje avseende utemiljöns yta och kvalitet, som ska tillämpas vid planering, projektering och bygglovgranskning. Enligt riktlinjen ska nya förskolor lokaliseras med närhet till grönområde (till exempel naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark) och följande gårdskvaliteter ska alltid uppnås:

- Gården ska erbjuda en varierad miljö och innehålla grönska av naturkaraktär
- Gården ska utgöra en trygg och lekfull miljö som stimulerar fysisk aktivitet
- Gården ska ha ett bra mikroklimat som möjliggör utevistelser i både sol och skugga
- Gården ska utgöra en bra grund för utomhuspedagogik
- Gården ska vara användbar för alla
- Gården ska ha lämpliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten

Den aktuella platsen är rik på vegetation, vilket innebär att det finns förutsättningar att spara träd och annan växlighet så att gården ges en naturkaraktär. Den sparade naturmarken kan komplettera anlagda lekytor, den bidrar till variation och kan också nyttjas i den pedagogiska verksamheten. Uppvuxna träd bidrar även till skugga, vilket är lika viktigt som solbelysta platser. Marken är relativt plan, vilket ger goda förutsättningar att forma en gård med hög tillgänglighet.

Riktlinjen ställer också krav på friyta. Med friyta avses ytan som barnen kan använda på egen hand vid utevistelse. Ytan ska ligga i direkt anslutning till den eller de entréer som barnen använder för att ta sig in och ut på gården från verksamhetens lokaler. En förskolas friyta är alltså inte samma sak som fastighetens storlek undantaget skolbyggnaden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår inte i friytan.

Bedömningen av tillräckligt stor friyta bör enligt riktlinjen ta hänsyn både till friytan per barn/elev och till den totala storleken på friytan. Forskning visar att 3 000 kvm är ett minsta mått oavsett storlek på barngrupp. I denna del av kommunen är minimikravet 40 kvm/barn. Det innebär att den sammanlagda friytan för en förskola om 8 avdelningar/144 barn ska vara minst 5 760 kvm. Den för förskolan avgränsade ytan är drygt 8 300 kvm. I planen regleras en största byggnadsarea om 1 000 kvm. Begränsningen av byggrätten säkerställer att en tillräckligt stor yta lämnas obebyggd för att rymma såväl förskolegård som plats för angöring och andra ytor som inte ska räknas in i barnens friyta.

Angöring och leveranser till förskolan ska ske från lokalgatan öster om tomten. Byggnaderna bör placeras ut mot gatan för att skärma av skolgården från buller- och luftföroreningar. Angöring för gående och cyklister kan med fördel även ske från den västra sidan av tomten, i nära anslutning till bostäderna, och den mindre kvartersgatan.



Förskoletomten ligger norr om planerad bebyggelse, i nära anslutning till skogen och det öppna odlingslandskapet.

Illustrationen är schematisk, utformningen av byggnad och gård är inte beslutad i detalj i detta skede.

Förskolan tillgodoser det behov av förskoleplatser som tillkommer inom planområdet, men bidrar också till att möta det befintliga behovet i Fullerö och Storvreta. Centralt i utvecklingsområdet Södra Storvreta planeras en grundskola i syfte att möta det behov av skolplatser som en utveckling av området innebär, men också för att möta det nuvarande behov i Fullerö och övriga Storvreta. Skoltomten ligger inte inom denna detaljplans gränser, som utgör en relativt begränsad del av Södra Storvreta.

Kommersiell service

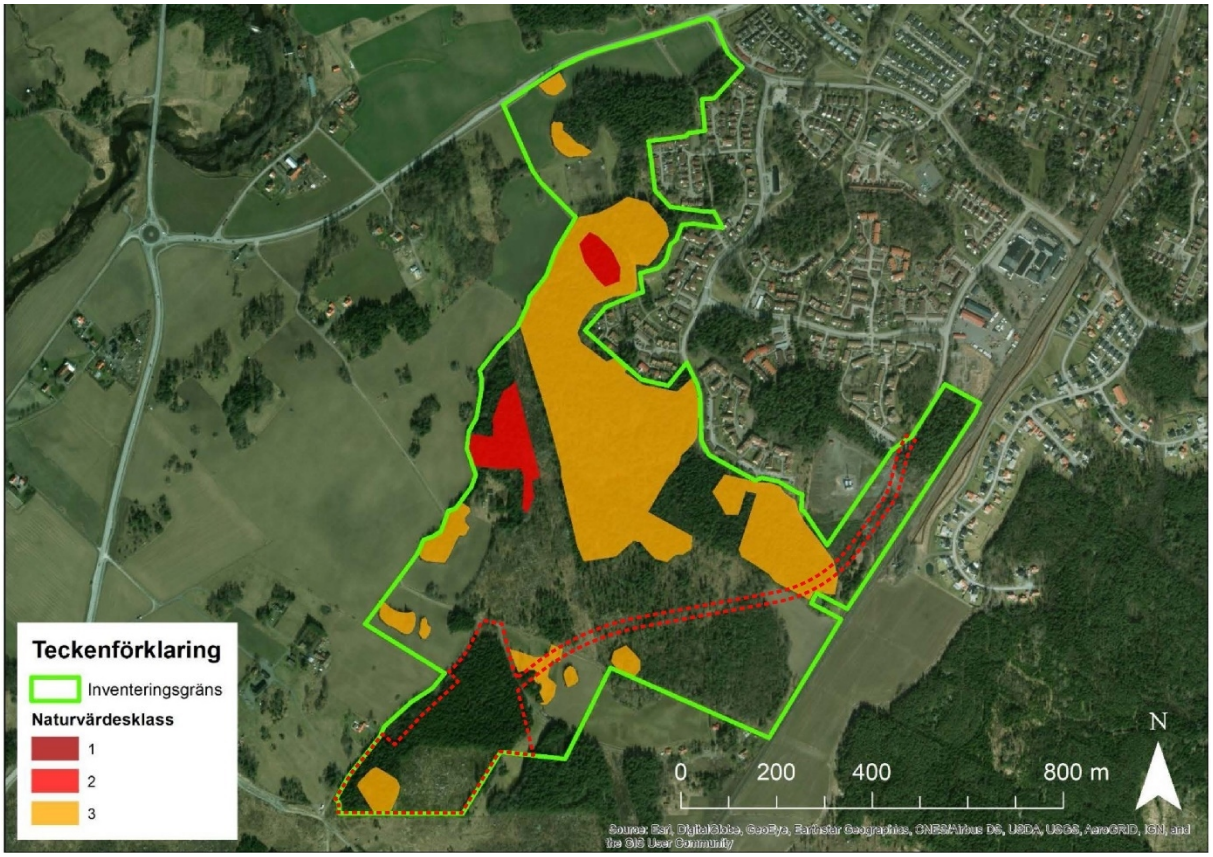
Detaljplanen omfattar i huvudsak bostäder och en verksamhet i form av förskola. Ambitionen är att tillskapa möjlighet till olika typer av verksamhetslokaler i mindre omfattning i en mer central del av Södra Storvreta, i kommande planläggning utanför detta planområde.

Natur och park

Planområdet utgörs främst av skog. En begränsad del, cirka 2 000 kvm, utgörs av åkermark. Naturvärdena i området är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Landskapet är något kuperat och området används som rekreationsområde av närboende i Storvreta och Fullerö.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet samt resterande delar av utvecklingsområdet Södra Storvreta. Utredningen visar att det inom planområdet finns områden som klassats med naturvärdesklass 3, vilket betyder att de har 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 att 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.



Naturvärdesklasser inom inventerat område. Plangränsen för denna detaljplan markerad med röd linje.

Naturvärdesinventeringen är en av flera vägledande parametrar i framtagandet av en bebyggelse- och gatustruktur för hela Södra Storvreta, och ambitionen är att spara delar av de utpekade naturvärdena vilka delvis sammanfaller med de områden som landskapsanalysen pekar ut som viktiga element i området (landskapsanalysen som gjorts för området beskrivs i kommande avsnitt). Nedan sammanfattas de delområden som påverkas av denna detaljplan som utgör en begränsad del av hela Södra Storvreta.



De olika delområdena i naturvärdesinventeringen med lila färg och numrering inom inventerat område (grön linje). Plangränsen för denna detaljplan 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 huvudgatan, dagvattendamm inom parkmark och kvartersmark för bostadsändamål.

På kraftledningsstråkets västra sida finns ett mindre område (**2**) som utgörs av 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 berörs endast delvis av detaljplanen och planläggs i berörda delar för huvudgata på allmän plats.

Ett större område (**8**) i öster 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 (8) berörs endast marginellt av

denna detaljplan, den berörda delen planläggs huvudgata. Resterande delar av område 8 kommer att beröras och hanteras i kommande etapper av Södra Storvreta.

Biotopskydd
Planområdet berör diken som kan antas omfattas av det generella biotopskyddet (småvatten och våtmark i jordbruksmark). Det är huvudgatan som korsar dikena och en dispensansökan är inlämnad hos länsstyrelsen.

Groddjur
En inventering av möjliga livsmiljöer för groddjur har gjorts med anledning av de fynd inom fastigheten Fullerö 23:4 som tidigare rapporterats in i artportalen. Inventeringen har utförts våren 2021. Vid ett inledande besök undersöktes förutsättningarna för sommar- och vinterhabitat i området.



Karta ur groddjursinventeringen med planområdet markerat med röd streckad linje.

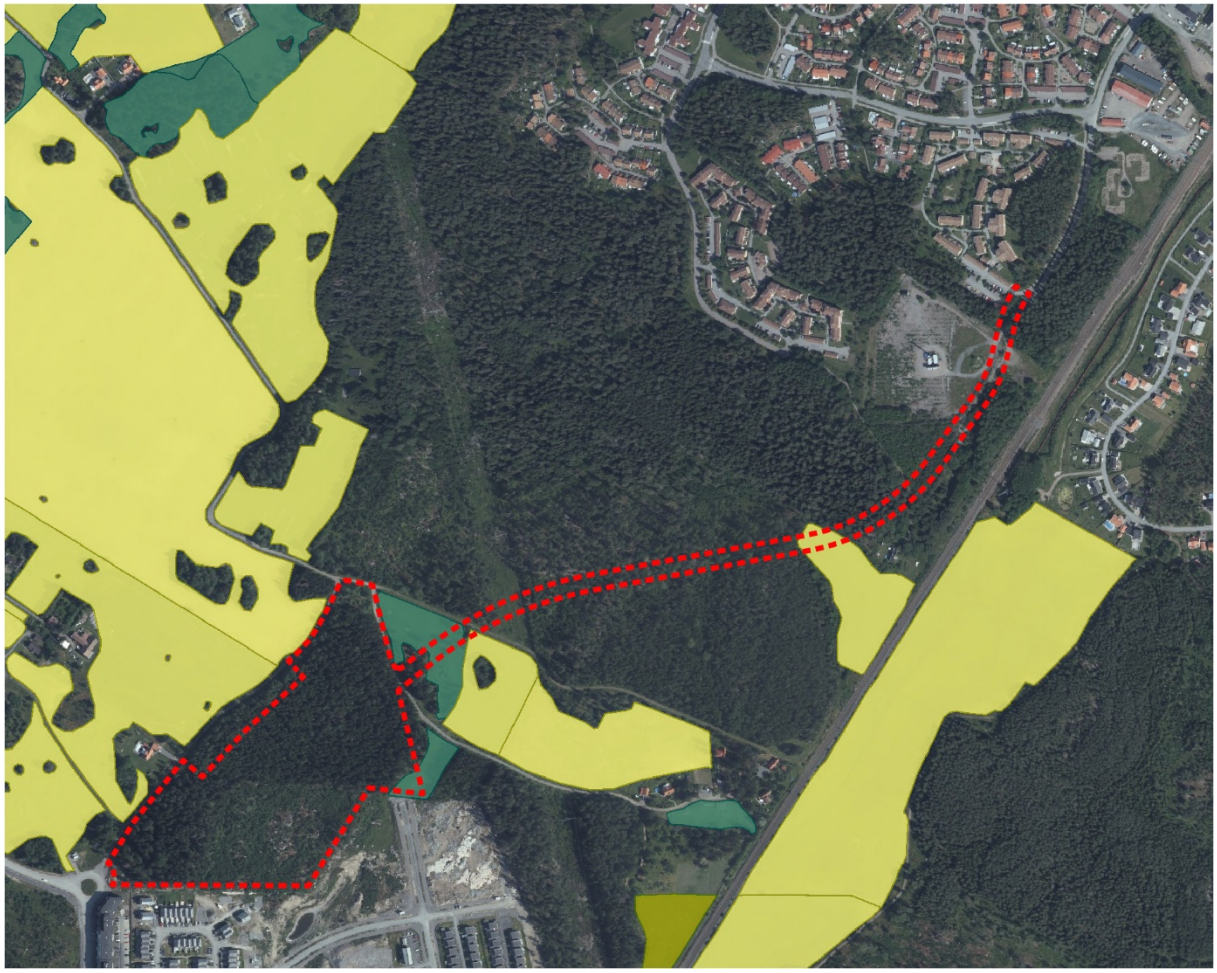
Av de fem våtmarker som besöktes igen under nästföljande inventeringar ligger två (nr 4 och 5) i nära anslutning till planområdet. I dessa hittades inga fynd. Våtmarken i sydvästra delen av Södra Storvreta (nr 5, belägen cirka 50–100 meter från planområdet) bedömdes inte vara ett lämpligt lekvatten då det var uttorkat vid besöket i början av april. Våtmark nr 4 ligger direkt norr om den planerade huvudgatan. Den utgör ett litet sumpigt område på ett gammalt hygge, med mycket uppväxt ungskog omkring. Fynd hittades endast i de våtmarker som ligger längst norrut (nr 1 och 2), och bedömningen är att populationen av groddjur sannolikt inte kommer att påverkas av den första etappen av utbyggnaden av Södra Storvreta (det vill säga denna detaljplan) då området i huvudsak ligger sydväst om våtmarkerna. En del av huvudgatan ligger dock inom den del som enligt inventeringen utgör troligt hemområde för större vattensalamander. Eftersom denna del av det möjliga hemområdet redan är påverkat av skogsbruk och saknar flera biotopkvaliteter bedöms vägen inte innebära någon habitatsförlust. Den bedöms heller inte bli en barriär, då områdena söder om den planerade vägen ligger för långt från lekvattnen.

Häckande fåglar
Efter samrådet har ett kompletterande utlåtande om häckande fåglar tagits fram. I ett PM beskrivs att det inom planområdet inte finns några fåglar inrapporterade i Artportalen, och att fynden i övriga Södra Storvreta är relativt få. Få eller inga fynd speglar dock inte hela förekomsten, det finns sannolikt häckande fåglar i området ändå. Av de arter som rapporterats in i Södra Storvreta är fem arter rödlistade. Bedömningen är att alla de fem rödlistade fågelarterna skulle kunna häcka i området inom hela Södra Storvreta, liksom några ytterligare arter som hittats vid en utökad sökning i närområdet. Bedömningen är dock att denna detaljplans påverkan är liten. Detta då sannolikheten att de häckar inom planområdet är förhållandevis liten och för att den markanvändning som föreslås i detaljplanen innebär miljöer (trädgårdar och parker i bebyggda områden) där häckning också kan ske.

Brukningsvärd jordbruksmark
I miljöbalkens 3 kapitel 4 § anges 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.

För att exploatering av mark för bostäder ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och av landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Tätorten Storvreta omges till stor del av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Utvecklingen av Storvreta bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå.

Inom hela utvecklingsområdet Södra Storvreta finns några mindre och med varandra ej sammanhängande ytor för jordbruksmark. Denna detaljplan som utgör en begränsad del av Södra Storvreta berör endast två av dessa ytor, vilka tillsammans omfattar cirka 2 000 m^2 och är markerade i kartan nedan. Marken utgörs till hälften av betesmark (med grön markering i kartan) och till andra hälften av åkermark (med gul markering i kartan). All berörd mark planläggs som allmän plats. Betesmarken planläggs som park och åkermarken planläggs som gata. Båda dessa ytor ligger i kanten av de odlingsmarkområden de är en del av.



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

Lokaliseringsutredning
Bedömningen är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med bostäder. Den föreslagna bebyggelsen har utformats genom en sammanvägd bedömning med hänsyn till kulturvärden, fornlämningar och naturvärden.

Detaljplanen och utvecklingen av planområdet har stöd i den gällande översiktsplanen, i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta samt i Genomförandeplanen. Den planerade utvecklingen av området mellan Storvreta och Fullerö (det vill säga Södra Storvreta) syftar till att koppla ihop den nuvarande tätorten med den bebyggelse som växer fram i Fullerö, genom ett kollektivtrafikstråk och med ny bebyggelse. Genom att i denna detaljplan planlägga en huvudgata mellan Fullerö och Storvreta, blir det möjligt att skapa en god kollektivtrafikstruktur, men även nya gång- och cykelstråk, mellan Storvreta och Fullerö. Detaljplanen förutsätter dock att de berörda delarna av jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Möjligheten att binda samman de två samhällena, genom huvudgatan och skapa en hållbar struktur kan inte uppnås på annat sätt än i den utpekade sträckningen, bland annat sett till de topografiska förutsättningarna. Gatan går endast i kanten av de odlingsmarker den berör.

Landskapets värden
En landskapsanalys har gjorts för hela Södra Storvreta. I den kategoriseras olika landskapselement som utmärker området. I analysen pekas tre karaktärsområden ut som extra bevaransvärda samt rekreativt, upplevelsemässigt och estetiskt värdefulla. Dessa tre är ”Bauerskog”, skogshöjder och brynzoner. I kartbilden på nästa sida presenteras de olika karaktärsområdena. Inom planområdet, som endast

utgör en mindre del av Södra Storvreta, återfinns ett område med ”Bauerskog” och en mindre skogshöjd. Brynzonen som utgör brynet mellan ”Bauerskogen” och det öppna landskapet i öster ligger strax utanför planområdet. Skogshöjder med äldre barrträd finns på topografiska höjdpunkter inom södra Storvreta, en av dessa utpekade höjder finns inom planområdet.

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 och ”Bauerskogen” kräver skötsel för att bibehålla sitt rena uttryck. Den genomkorsas av flertalet stigar med tydliga spår av att den används som rekreationsområde. Det område inom planområdet som har denna karaktär berörs till stor del, och sparas till viss del (planläggs som allmän plats, naturmark). Förskoletomten ligger också inom detta område, vilket innebär att delar av skogen kan finnas kvar som en kvalitet på förskolegården.

Skogshöjderna är värdefulla som utkikspunkter och naturliga lekområden, och de syns på avstånd. Den lilla skogshöjd som berörs av den här planen planläggs till viss del som allmän plats, som en del i ett parkstråk som syftar till att binda ihop det nya området med Solparken i Fullerö.



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.

Rekreativa park- och naturstråk

I stora delar av Storvreta finns mindre skogsområden uppblandat i bebyggelsestrukturen, vilka framförallt utgör rekreativt viktiga miljöer. Väster om Storvreta finns stora skogsområden som nyttjas av boende. Södra Storvreta är en del av dessa skogsområden. Med utgångspunkt i landskapsanalysen är ambitionen att liknande små skogsområden kommer att tillvaratas i den nya strukturen inom Södra

Storvreta för att säkerställa tillgång till naturmiljöer, sammankopplade med gång- och cykelvägar. Denna detaljplan omfattar i huvudsak bostäder och gatumark, men mindre park- och naturområden sparas i syfte att leda ut till det omgivande natur- och odlingslandskapet. Dessutom planläggs stråk i områdets södra del som allmän plats och park, som ansluter till Solparken i Fullerö. Tillsammans kan parkmarken i de båda detaljplanerna länka samman bostadsområdet i Fullerö med den tillkommande bebyggelsen i planområdet.

Kulturmiljö

Nordväst om planområdet finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns och dalgångar (C30).



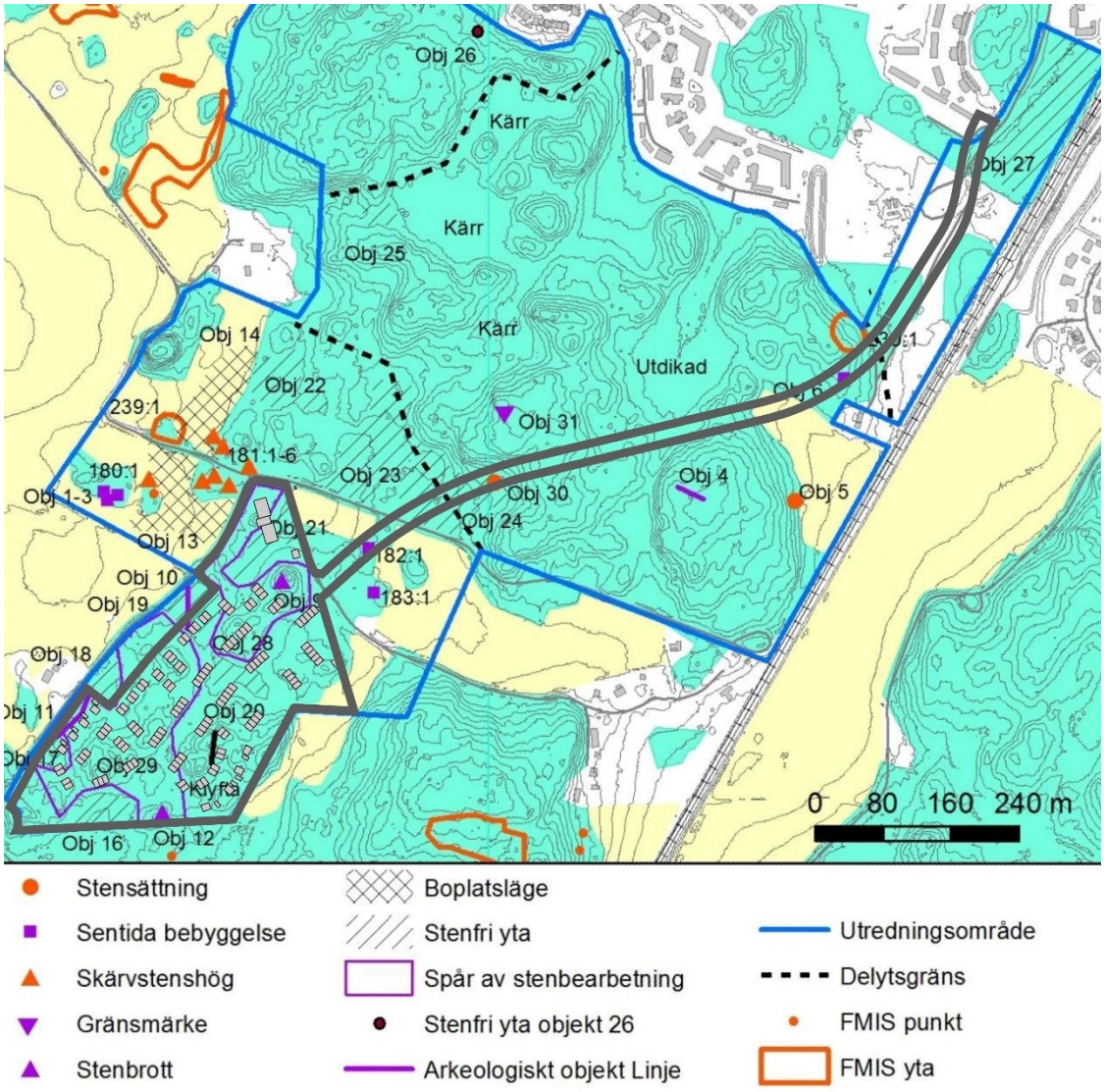
Planområdets läge mellan Fullerö och Storvreta, markerat med en röd streckad linje. Den bruna färgen anger riksintresset för kulturmiljövården för Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (Den skraffe-rade ytan anger influensområde för riksintresset för Ärna flygplats).

Riksintressets motivering är att området är en centralbygd med stor betydelse för hela rikets kontinuitet sedan bronsåldern och politiskt centrum under forn- och medeltiden med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har landskapet i planens närhet genomgått större förändringar som till exempel byggandet av E4:an. Planområdet ligger som närmast cirka 800 meter öster om gränsen till det område som utgör riksintresse, och cirka 1 kilometer öster om E4. Att ändra markanvändningen, från skog till bostadsområde, skulle trots avståndet kunna påverka riksintresset och då upplevelsen av det öppna landskapet.

Vid utformandet av planen har hänsyn tagits till närheten av riksintresset, samt till de utpekade värdena i naturvärdesinventeringen och landskapsanalysen. Bebyggelsen i den nordvästra kanten av planområdet, utformas något glesare och lägre än i övriga delar av planområdet. Förskolan, som till stor del skyms av bebyggelse och åkerholmar utanför planområdet, är inte mycket högre än övrig bebyggelse men har en större volym. Byggnaden ska med hänsyn till läget utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, och förskolegården ska ges en grön utformning med planteringar och sparad natur.
Den låga och småskaliga bebyggelse som blir möjlig genom detaljplanen kommer inte att synas ifrån dalgången, dels på grund av avståndet, dels på grund av åkerholmar och befintliga gårdsmiljöer belägna mellan riksintresseområdet och planområdet.

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar
Inom planområdet finns inventerade fornlämningar och arkeologiska lämningar, bland annat stensättningar, stenbrott och bebyggelselämningar (se karta på nästa sida). Inom större delen av planområdet syns spår av stenbearbetning och på höjden som ligger söder om förskoletomten och som avses att sparas som naturmark, finns ett stenbrott (objekt 9). I närheten av platsen för dagvattendammen finns ytterligare ett stenbrott (objekt 12). Inom planområdet finns därutöver en klyfta (objekt 20) och spår av vägar (objekt 10 och 11). Dessa objekt ligger inom framtida kvartersmark för bostäder. Huvudgatan berör några lämningar. 182:1 är liksom 230:1 bebyggelselämningar, objekt 30 är en möjlig stensättning och objekt 6 är en källargrund. De flesta berörda fornlämningar finns i därmed i områden där planen anger att det ska vara bostäder och lokalgator. Det innebär att fornlämningarna kommer att behöva tas bort vid genomförandet av detaljplanen.

Nordväst om förskoletomten, men utanför planområdet, finns flera fornlämningar. De består i huvudsak av skärvstenhögar och möjliga boplatslägen. En mindre del av förskoletomten ligger delvis inom skyddsavståndet på 50 meter från lämningarna på åkermarken nordväst om planområdet, vilket bör beaktas vid projekteringen av förskoletomten.



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

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är beläget mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Det är i dagsläget obebyggt men omfattar vändplanen på Solstrålevägen samt några mindre grusvägar. I väster ansluter planområdet cirkulationsplatsen i Fullerö där Kometvägen, Meteorvägen och Stenbrovägen möts. Stenbrovägen är en enskild 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, Snömolnsvägen, till planområdet från bostadsområdet Fullerö.

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



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

Förändringar

Gatunät övergripande

En förprojektering av gator inom Södra Storvreta har utförts. Gatorna följer delvis de befintliga terrängförhållandena, samtidigt som vissa delar kommer att jämnas ut för att möjliggöra bebyggelse, gator samt gång- och cykelstråk. Det framtida gatunätet i Södra Storvreta 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 angöring och samlar upp den lokala trafiken. Lokalgator ansluter till huvudgatans norra och södra sida. Hastighetsbegränsningar regleras genom beslut av lokala trafikföreskrifter av kommunen. I nuläget bedöms hastighetsbegränsningen för den nya huvudgatan vara 40 km/h (och 30 km/h vid skolor, som avses att planläggas i nästa etapp).

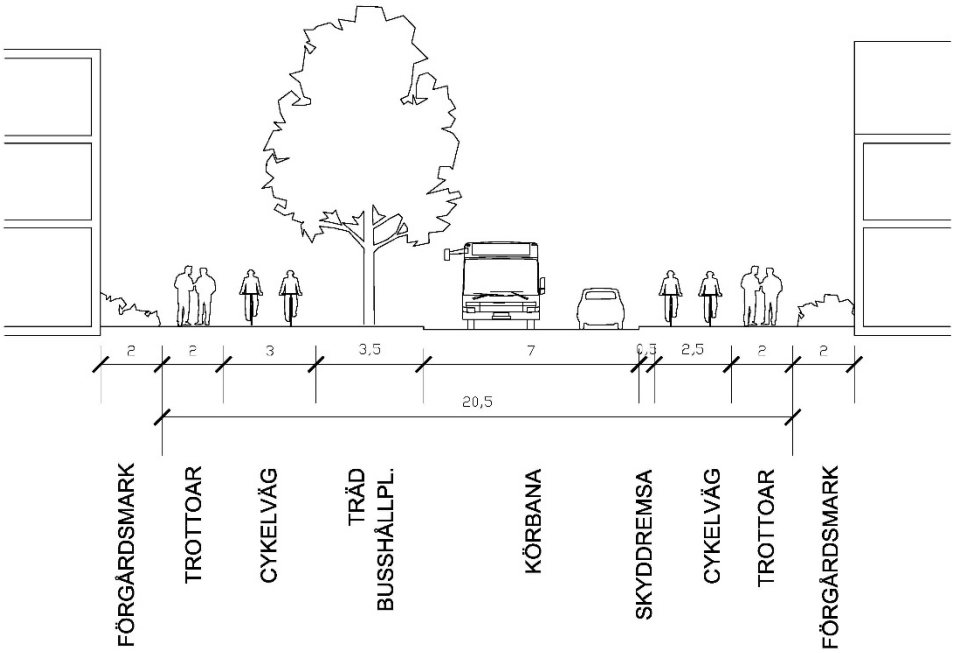
En trafikanalys har tagits fram för utvecklingen inom Södra Storvreta. Trafikanalysen utgår från prognosen för framtida trafik år 2040. Den utgår också från att fler etapper är genomförda (fler bostäder och verksamheter) och en gatustruktur som tagits fram för hela Södra Storvreta, samt hastighetsbegränsningar för de planerade gatorna. Två olika trafikprognoser för år 2040 har tagits fram. Ett så kallat trendscenario, där det antas att trafikutvecklingen utvecklas på samma sätt som idag, kan ses som ett ”worst case”-scenario. Det andra scenariot är ett målstyrt scenario med utgångspunkt från styrnivå 2 i de styrmedelspaket 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. På huvudgatan uppskattas trafikflöden mellan 1 250 och 3 700 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) i trendscenariot, och mellan drygt 1000 och 3 300 ÅDT i styrscenariot (inledningsvis är siffrorna sannolikt lägre då inte hela området byggs ut på en gång). De prognosticerade flödena kan jämföras med dagens cirka 5 800 fordon/dygn på Fullerövägen. Bedömningen är att flödena fungerar bra med den framtagna gatusektionen. Det uppskattade trafikflödet under eftermiddagens maxtimme beräknas till som mest 360 fordon i trendscenariot för huvudgatan, och till som mest 310 fordon i styrscenariot.

Gång- och cykeltrafik
Den nya huvudgatan kommer att förses med gång- och cykelbanor på båda sidor, vilket ger en tydlig och genare koppling mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. På lokalgatan intill förskolan föreslås en gång- och cykelbana på samma sida som förskolan. På de flesta andra lokalgator inom planområdet föreslås gångbanor på vardera sida av gatan. Planen innebär ett gång- och cykelvägnät som är gent och orienterbart, med kopplingar inom planområdet 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. 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 längs huvudgatan. Dessa kan anläggas succesivt i takt med att området runt huvudgatan planläggs och byggs ut.

Gators utformning
Detaljplanen styr inte gators utformning i detalj, den anger vägområden (GATA) inom vilka olika sektioner kan rymmas. Vägområdena är olika breda beroende på gatans syfte och läge. För den nya huvudgatan avsätts ett 20,5 meter brett område. Området ska inrymma en körbana om sju meter, med ett körfält i vardera riktningen, och gång- och cykelväg på båda sidor om körbanan. En grön zon om 3,5 meter 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 i undantagsfall angöringsplats för avfallsfordon (primär ska avfallshanteringen ske från lokalgator). Grönytan 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 befolkat gaturum, vilket kan bidra till ökad trygghet.



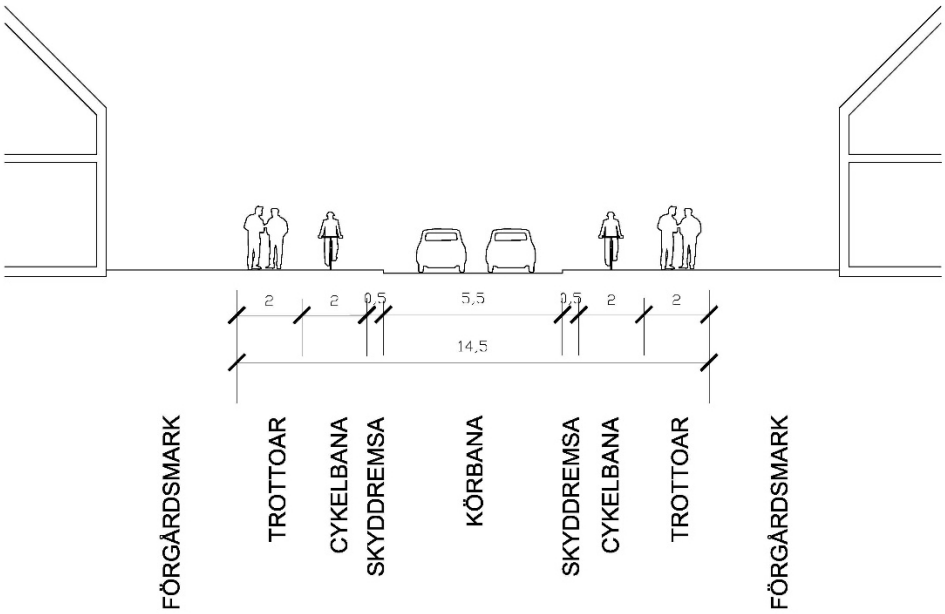
Gatusektion för huvudgatan i planområdet, 20,5 meter bred. Observera att förgårdsmarken får vara minst två meter och upp till fem meter bred.



Exempel på grönremsa med trädplantering vid en stadsgata. Bäcklösa i Uppsala.

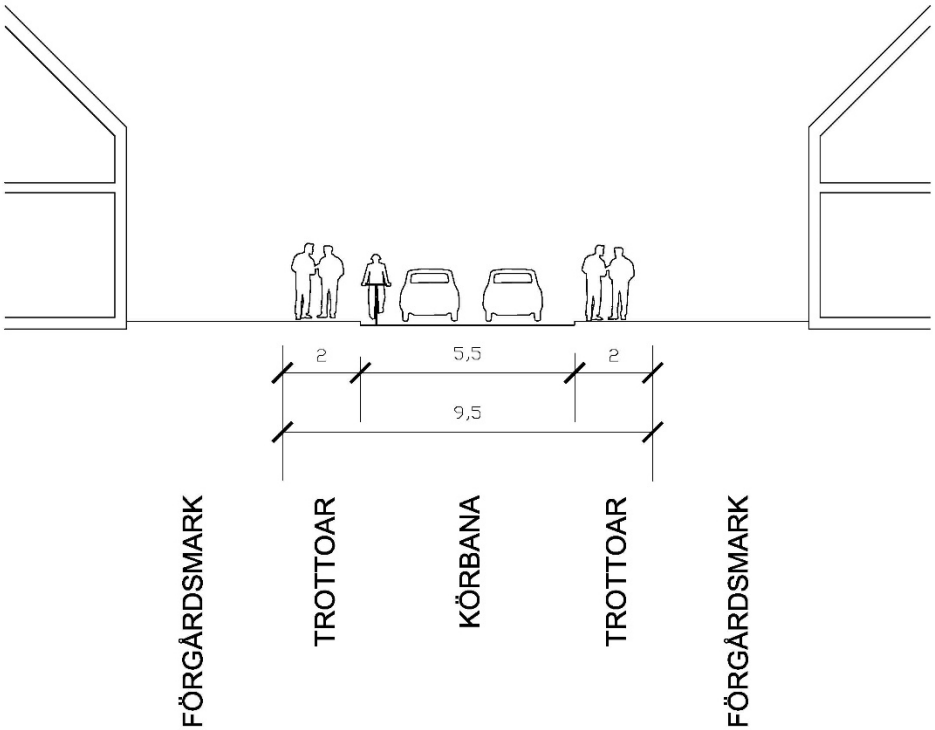
För huvudgatan som ansluter till huvudgatan i Fullerö, Snömolnsvägen, avsätts ett 21 meter brett vägområde. Sektionen kommer att anpassas till den redan byggda delen av Snömolnsvägen.

Lokalgator ska samla upp trafiken inom bostadskvarteren och ansluta till huvudgatan. Körbanorna är i huvudsak 5,5 meter men gatusektionen kan utformas olika i övrigt. Inom planområdet finns två varianter. Invid förskolan avsätts ett gatuområde som ger möjlighet till gång- och cykelbanor längs den ena sidan om körbanan. Gatan kan sedan kompletteras med en gång- och cykelbana på andra sidan om körbanan om/när området norr och öster om förskolan planläggs och byggs ut i en senare etapp.



Gatusektion för lokalgata, 14,5 meter bred. Vid förskolan planläggs en 10 meter bred lokalgata, i syfte att anlägga en gata som på sikt och vid behov kan breddas till sektionen ovan.

Övriga lokalgator inom planområdet består av en 9,5 meter bred sektion som utöver körbana kan utformas med gångbanor på vardera sidan av körbanan.



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

Parkering och angöring
Parkering ska ske inom kvartersmark, på den egna bostadsfastigheten eller inom förskolans fastighet när det gäller skolverksamheten. Det gäller även besöksparkering till bostäder respektive förskola. Parkeringstal för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningar. Radhusområden kan med fördel samlokalisera parkeringen, vilket är nödvändigt inom de kvarter som ligger invid huvudgatan, där antalet utfarter begränsas.

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. 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 tillfälligt.

Att minimera trafiken 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.

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



Parkeringar sker delvis samlat i bostadskvarteret längs med 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 hela utvecklingsområdet 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.
- Främja sociala sammanhang, tillhörighet och en stolthet samt ”hemkänsla”.
- Möjliggöra hållbart resande inom och utanför Storvreta.

Trygghet
Många och tydliga kopplingar mellan området och omgivningen samt inom området, gör det lättorienterat vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Bostäder och verksamheter med entréer ut mot den nya huvudgatan ökar antalet människor som vistas och har uppsikt över området. Det ökar den upplevda tryggheten längs huvudgatan under de mörka delarna av året och dygnet. Delar av huvudgatan kommer, i alla fall inledningsvis, inte kantas av bebyggelse, vilket kan påverka upplevelsen av stråket som helhet. Att stråket inte bara planeras för bil, utan även kollektivtrafik och har ett tydligt fokus på gång- och cykeltrafik inbjuder dock till att fler ges möjlighet att välja dessa färdsätt i både befintliga och nya delar av Storvreta, vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Identitet och karaktär
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. Planområdet ligger i nära anslutning till naturen, och området har planerats för att det ska vara lätt att ta sig ut i omgivande natur- och parkområden.

Tillgänglighet och äldreperspektiv
Inom Södra Storvreta planeras för en variation av bostadstyper och upplåtelseformer, men inom planområdet planeras företrädesvis radhus, parhus och friliggande småhus. När nya bostäder byggs ställs tillgänglighetskrav, exempelvis kring tillgängliga badrum och andra utrymmen inomhus men även att utemiljön ska fungera för alla. Tillskottet av nyproducerade bostäder ger ett större utbud av tillgängliga bostäder i Storvreta som helhet.

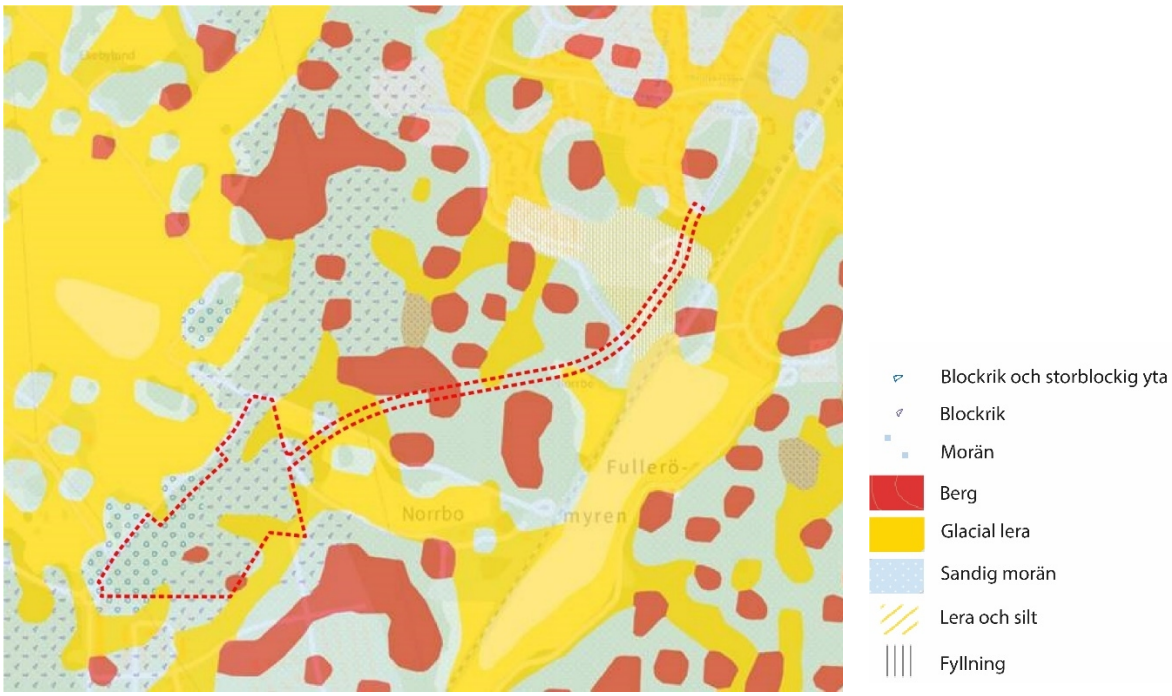
Planområdet är kuperat, och att i möjligaste mån bevara naturkaraktären är en målsättning i området. Det kan i sin tur innebära en utmaning kopplat till målet om att nå en utformning som fungerar för alla. Det finns riktlinjer för hur mycket gång- och körytor får luta och dessa har varit en av flera parametrar när områdets gatustruktur tagits fram. Området planeras med gång- och cykelvägar och busshållplatser nära den egna bostaden vilket gör området tillgängligt ur ett mobilitetsperspektiv.

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 och Fullerö. Förskolor och skolor är målpunkter för barn och ungdomar i och utanför planområdet. Det innebär krav på 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 på gemensamma bostadsgårdar, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Upplåtelseformer
Planen möjliggör olika bostadstyper, men reglerar inte upplåtelseformer. Uppsala kommun är markägare och kan genom markanvisningsavtal styra upplåtelseformer. De aktörer som anvisats mark inom planområdet avser att bygga bostadsrätter. Ambitionen är att i kommande planetapper planera för flerbostadshus och kommunen har som mål i Södra Storvreta att minst 50 procent av lägenheterna i flerbostadshusen ska uppföras som hyresrätter.

Mark och geoteknik

Planområdet är kuperat och består huvudsakligen av blockig mark, med inslag av glacial lera. Urberg förekommer. I den östra delen av planområdet, som omfattar huvudgatan, består marken av företrädesvis sandig morän.



Jordartskartan, planområdet markerat med röd linje.

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts. I den västra delen av planområdet, norr om läget för huvudgatan finns friktionsjord i form av sandig morän med storblockig till blockrik yta. Lerområdet 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. Lerområdet 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.

Resterande del av planområdet, som utgörs av den planerade huvudgatan, går över mark som i huvudsak består av lera, urberg, sandig morän och fyllning. 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 fem meter. För marken i dalgångarna som utgörs av lera uppskattas jorddjupet 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 inga sådan områden inom planområdet, se karta nedan.



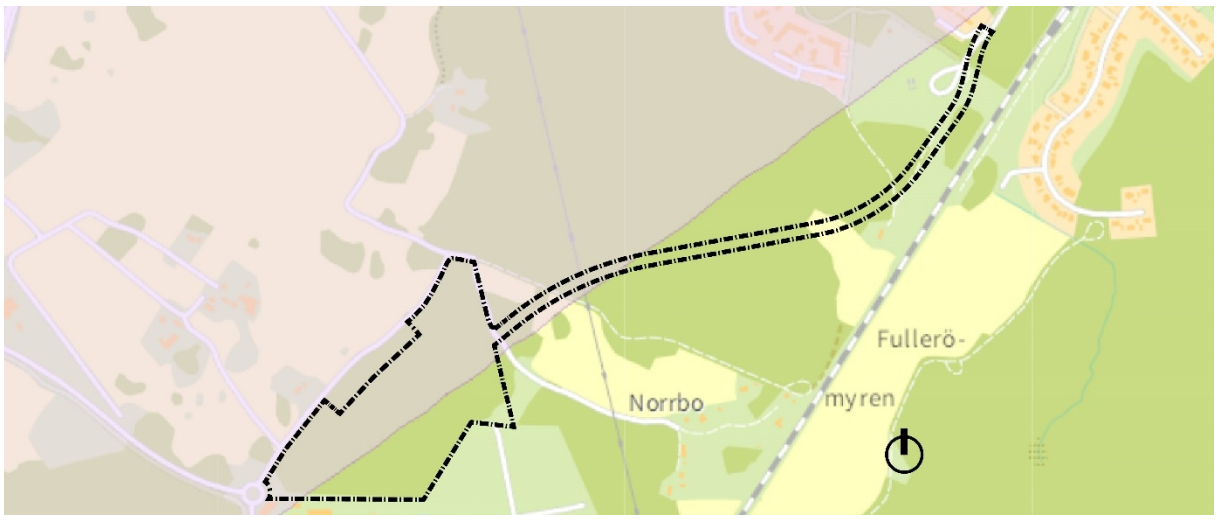
Kartunderlag från SGI avseende aktsamhetsområden för ras och skred. Planområdet markerat med röd streckad linje.

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

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

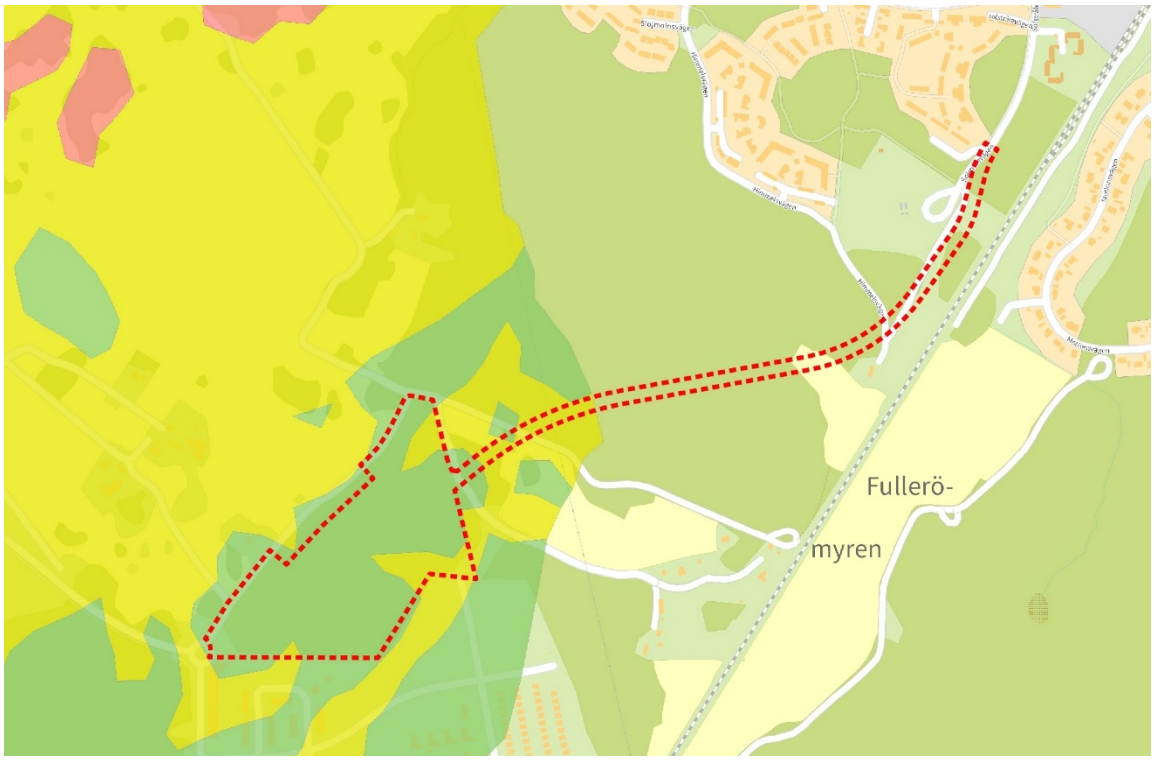
Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller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



Planområdets läge, markerat med svart streckad linje, i förhållande till vattenskyddsområdets yttre zon som markeras med en rosa ton.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna
Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018).* I utredningen ingår det åsavsnitt som planområdet ligger inom, och som 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 som spänner 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 grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



Utdrag från Uppsala kommuns webkarta 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 orena dagvattnet kan renas i dagvattendammen, i regnbäddar samt lokala lösningar (LOD) på kvartersmark.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån)
Planområdet avvattnas till Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystems (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 (Uppsala Vatten) har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vattens 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. Enligt Uppsala Vatten ska dagvattenhanteringen även bidra till att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster.

För att skapa en fungerande hållbar dagvattenhantering som följer Uppsala Vattens riktlinjer för dagvatten föreslås en systemlösning med rening i två steg där en dagvattendamm kombineras med föregående lokala dagvattenåtgärder inom både kvartersmarken och den allmänna platsmarken. En förändring av markanvändningen i enlighet med detaljplanen, utan anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten, tillsammans med framtida klimatförändringar medför ökade dimensionerande dagvattenflöden med cirka 552 % sett över hela planområdet.

För att uppfylla Uppsala Vattens riktlinje om rening och fördröjning av 20 mm nederbörd på kvartersmark så blir den erforderliga fördröjningsvolymen 465 m^3 för den sammanlagda kvartersmarken. För att dagvattenflödet inte ska öka ut från planområdet i samband med ett dimensionerande 20-årsregn så behöver den allmänna platsmarken fördröja drygt 1200 m^3.

För kvartersmarken föreslås olika varianter av regnbäddar, stenkistor och andra husnära infiltrationsytor för att uppnå den erforderliga renande fördröjningsvolymen. Inom kvartersmarken förespråkas dagvattenanläggningar som medför att dagvattnet kan perkolera ner till grundvattnet och i dagvattenutredningen redovisas förslag på anläggningar som skulle kunna byggas. Ett exempel är skelettjord/makadamlager under häck. Grönytor (till exempel gräsmatta, gärna med väldränerad överyta) kan också användas för att fördröja, rena och avleda dagvatten. För att kvartersmarken ska kunna rena och fördröja sitt eget dagvatten bör den hårdgjorda ytan inte överstiga cirka 40 % av all kvartersmark. En lämplig tumregel för bostadstomter är att tomten med fördel kan ha dubbla arean genomsläpplig yta jämfört med hårdgjord yta, för att för att uppnå en effektiv fördröjning.

Inom den allmänna platsmarken, som framförallt består av gator (kallat gaturum), kan dagvattnet omhändertas genom regnbäddar (eller trädplanteringar med underliggande makadamlager eller skelettjord), längsgående makadamdiken eller genom fördröjning under körbanan. Dagvattenanläggningarna längs gatan får inte inkräkta på Uppsala Vattens ledningsdragning, projekteringen av gaturummets dagvattenanläggningar måste samordnas med projekteringen av Uppsala Vattens ledningar.

För parkeringsytorna föreslås genomsläppliga ytor för maximal infiltration tillsammans med regnbäddar. För större parkeringsytor bör behovet av en oljeavskiljande funktion utredas ytterligare när storleken på parkeringarna är fastslagna.

Kombinationen av LOD och en damm inom allmän plats beräknas reducera belastningen på recipienten från planområdet och inte förhindra recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Med de föreslagna dagvattenanläggningarna inom planområdet bedöms exploateringen inte medföra en ökad problematik med att uppnå en god ekologisk och kemisk ytvattenstatus i recipienten.

Möjligheten att styra dagvattenhanteringen genom specifika planbestämmelser är begränsad. Plats för dagvattendamm har reserverats i den södra parkmarken, och allmänna platser för park och natur har sparats spritt över planområdet för. Bestämmelser om exploateringsgrad och placeringsbestämmelser syftar bland annat till att begränsa bebyggelsens utbredning inom kvartersmarken så att det finns plats för de lokala dagvattenåtgärder som behövs. I samtliga kvarter finns goda förutsättningar att andelen hårdgjord yta understiger 40%. För förskoletomten finns en bestämmelse om att gården ska utformas med planteringar och sparad natur, vilket också gynnar dagvattenhanteringen.

För mer information om dagvattendammen, se under avsnittet *Dagvatten* nedan.

Hälsa och säkerhet

Buller

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). För förskolan gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Beräkningarna utgår från trafikanalysens prognostiserade trafiksiffror år 2040 (trendscenario).

Utredningen visar riktvärdena för skolgård innehålls inom nästan hela den yta som avsätts för förskolan. Endast närmast gatan i öster beräknas ljudnivåerna överstiga riktvärdet något. Så länge området närmast gatan inte avses för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bedöms det inte behövas några åtgärder. Utredningen visar således att byggnaden är lämplig att placera i denna del, och att området närmast gatan är lämpligt att använda för angöring och andra funktioner som inte räknas in i friytan.

Ljudnivån på bostädernas uteplatser beräknas underskrida riktvärdena för trafikbuller inom nästan hela området. Vid några bostäder beräknas ljudnivåerna på en liten del av ytan överskrida riktvärdena för trafikbuller. I de fall där en uteplats planeras i direkt anslutning till bostäder som placeras i de lägen som avses, bör bullerdämpande åtgärder utredas.

Ljudnivån vid samtliga planerade bostadsbyggnader utom fyra beräknas klara riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. I de lägen där riktvärdet överstigs har bostäderna tillgång till fasad på motsatt sida (baksidan) som uppfyller krav enligt förordningen. För att uppfylla riktvärdet behöver minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara placerade mot den fasad som uppfyller 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Alternativt kan bostäder om högst 35 kvm byggas, då ingen fasad har mer än 65 dB(A). En planbestämmelse reglerar detta på plankartan, i de lägen där riktvärdet inte kan uppfyllas.

För befintliga miljöer, det vill säga omgivande bostäder i Fullerö och längs Solstrålevägen i planområdets östra del överskrids inte riktvärdet för buller med anledning av trafik på den nya huvudgatan. Inga skyddsåtgärder i syfte att skydda befintliga bostäder bedöms vara nödvändiga.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Däremot finns markföroreningar i närheten av planområdet. 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 huvudgatan planeras därför cirka 10 meter från gränsen för tillåten byggrätt i den gällande detaljplan för Fullerö 42:1.

På fastigheten Fullerö 23:26, drygt 200 meter norr om planområdet, finns en före detta plantskola. En förorening med riskklass 2 (stor risk) har konstaterats och en fas 1-utredning enligt MIFO är utförd på platsen som avser ”Ekeby trädgårdsmästeri, Storvreta”. I underlaget anges att bekämpningsmedel sannolikt har använts och 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. Markägaren har med anledning av ovanstående låtit genomföra en miljöteknisk undersökning av platsen (2020), inför en eventuell framtida planläggning av fastigheten. Analyserade jordprover underskrider riktvärdet för KM, det vill säga känslig markanvändning (som bostäder) med undantag för kobolt (men förhöjda halter kobolt i lera anses i Uppland vara naturliga bakgrundshalter). Analysresultat för pesticider underskrider också KM. Mulljorden klassas som icke farligt avfall och kan återanvändas och leran inom området kan deponeras som inert avfall (det vill säga avfall som inte genomgår några väsentliga fysikaliska, kemiska eller biologiska förändringar) då samtliga parametrar är under gränsvärdena. Inom området finns dock två avfallshögar som innehåller halter av olika substanser över riktvärdena för KM men även ämnen som överskrider MKM, dvs mycket känslig markanvändning. I samband med kommande markarbeten på platsen rekommenderas därför att sanering utförs av avfallshögarna där analysresultaten påvisat halter över KM.

En före detta plantskola i Norrbo är belägen cirka 260 meter från planområdets gräns sydost om planområdet, och innehar riskklass 3 (måttlig risk). Bedömningen är att planområdet inte ligger inom den tidigare plantskolans påverkansområde. Enligt historiska kartor har utbredningsområdets inte varit åt planområdets håll utan snarare bort ifrån det. Dessutom är topografin sådan att avrinning inte sker i riktning mot planområdet.

Luft

Det har inte gjorts någon luftutredning i samband med planarbetet. De förväntade trafikmängderna förväntas inte bli omfattande och den bebyggelse som planeras runt gatorna är i sammanhanget inte tillräckligt hög eller tät. 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. Inom planområdet är den närmaste bebyggelsen placerad cirka 450 meter från järnvägen. Huvudgatan i den östra delen av planområdet ligger på ett avstånd om cirka 50 meter från järnvägsspåren.

Brand

Till planområdet har räddningstjänsten cirka 10 minuters insatstid. Det innebär att flerbostadshus som utryms av räddningstjänsten får ha som mest tre våningar. 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 i samband med planens genomförande.

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 solförhållandena på bostadsgårdarna vara goda. Detta visar även solstudien i modellen. 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 sparas. Planens placerings- och markbestämmelser gör det möjligt att anpassa vistelseytornas lägen för att uppnå goda solförhållanden, på bostadshusets framsida eller baksida. Detsamma gäller för förskoletomten där solinstrålning på skoltomten bedöms kunna klaras. Det är dock viktigt att även skuggiga platser kan ordnas på förskolegårdar. Då förskolan planeras i ett område som idag består av skogsmark, finns förutsättningar att spara större träd som kan bidra till skugga.

Klimat

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet i form av en ökad resursanvändning då nya hus byggs och gator anläggs. För planens genomförande krävs dessutom att nya system för vatten och avlopp, tele, bredband samt el byggs ut för att ansluta till de befintliga systemen i Storvreta och i Fullerö.

Den nya bebyggelsen planeras dock i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till tågpendling in till centrala Uppsala på några minuter. Det finns i planen inget hinder för att den nya bebyggelsen kan uppföras i trä. Sammantaget gör detta att den påverkan på klimatet som tillkommer delvis vägs upp av närheten till kollektivtrafik och tågpendling samt möjligheten till att uppföra bebyggelsen i trä. Den nya bebyggelsen fyller även behovet av bostäder utanför Uppsala med alternativa bostadsmiljöer.

Magnetfält

I anslutning till planområdet finns en kraftledning på 220 kV som går i nordsydlig riktning och den nya huvudgatan mellan Fullerö och Storvreta går under ledningen. Vid korsning med Svenska kraftnäts ledningar gäller vissa krav. Bland annat bör korsningen vara så vinkelrät som möjligt, avstånd mellan väg, stolpe och stag bör vara minst 20 meter och eventuella busshållplatser får inte placeras närmare än 20 meter från kraftledningen. Planområdesgränsen är i övrigt lagd cirka 165 meter från ledningen, vilket är längre än gällande riktlinjer avseende skyddsavstånd till bostads- och förskolemiljöer. Avståndet är väl tilltaget för att inte omöjliggöra en eventuell framtida utökning av ledningsstråket.



Kraftledningen löper öster om större delen av 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 kvartersgator. Där säkerställs plats för allmänna ledningar genom u-områden på plankartan. Planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp från väster, eftersom kapaciteten i vatten- och avloppsnätet är bättre från detta håll.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Dagvatten avrinner naturligt till några platser inom planområdet, det mesta rinner mot lågpunkten i sydväst. Dagvatten från den norra delen av huvudgatan avrinner mot en lågpunkt mellan vägen och järnvägen. Den ändrade markanvändningen inom planområdet innebär ökade flöden och att dagvatten från planområdet behöver hanteras med avseende på fördröjning och rening. För att omhänderta förorenat dagvatten har plats för en dagvattendamm reserverats i planområdets västra del (lågpunkten). Dammen är placerad inom allmän parkmark, direkt söder om den nya huvudgatan på gränsen mot bostadsområdet i Fullerö. Innan dagvatten når denna damm samlas dagvatten från området upp i den gröna remsan i huvudgatan med makadammagasin eller skelettjordar där träd planteras. Den nordöstra delen av huvudgatan bedöms kunna rena och fördröja sitt eget dagvatten.



Illustrationsplanen med dagvattendammen markerad med svart streckad linje.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns delar av upptagningsområdet för Fullerömyrens torrläggningsföretag, vilket sträcker sig utanför planområdet, på andra sidan järnvägen. Vid behov av omhändertagande av dagvat-

ten i torrläggningsföretaget behöver rörledningarna kontrolleras gällande dimension och funktion för att säkerställa att den teoretiska kapaciteten finns i verkligheten för att ta emot dagvatten från planområdet via kulverten under järnvägen 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 de 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 planområdet behöver utredas när det blir aktuellt. Kommunen behöver då ansöka om omprövning av torrläggningsföretaget 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 via en samordnad lösning mellan flera bostäder, detta gäller till exempel för de planerade radhuskvarteren (i undantagsfall kan lösning via huvudgata vara behövligt). Inga backrörelser bedöms vara nödvändiga för de sopbilar som ska sköta hämtningen av avfall inom planområdet.

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

El

Ett läge för en transformatorstation reserveras inom planområdet. Det finns dessutom en transformatorstation vid Stenbrovägen som idag försörjer flera bostadsfastigheter norr om området. Den nya transformatorstationen är placerad längs en lokalgata inom planområdet och regleras i plankartan med bestämmelsen för teknisk anläggning, E.

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$_1$ *Huvudgata*
Planområdet innehåller en huvudgata, 20,5 meter bred. Den ska rymma 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 Solstrålevägen i Storvreta, samt till cirkulationsplatsen vid bostadsområdet i Fullerö. Även gatan som ansluter från Snömolnsvägen är huvudgata, men med en annan sektion.

$GATA_2$ *Lokalgata*
Trafiken från bostadsområdena samlas upp på lokalgator som ansluter till huvudgatan. Lokalgatans bredd och innehåll varierar i olika områden.

PARK *Park*
De södra delarna av planområdet planläggs som PARK för att ansluta till parkmarken i Fullerö, det vill säga Solparken. Parkmarken inom planområdet är inte så stor till ytan, men tillsammans med Solparken blir den ett viktigt parkstråk som knyter ihop planområdet med Fullerö och senare eventuellt kommande etapper av Södra Storvreta. Mot det omgivande åkerlandskapet och grusvägar i nordväst planläggs parkmark för gröna kopplingar.

Det är möjligt att anlägga gång- och cykelväg inom parkmark, till exempel i anslutning till förskoletomten mellan lokalgatan och grusvägen i kanten mot åkermarken (Stenbrovägen) eller i anslutning till Solparken.

Ett område i planområdets sydvästra del planläggs som PARK där större delen av ytan kommer att avsättas för en dagvattendamm och anläggningar som behövs för driften av dammen, till exempel körytor.

NATUR *Naturområde*
Mindre områden inom planområdet sparas som allmän plats, naturmark. Syftet är att spara naturmark inom planområdet.

Kvartersmark

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

E_1 *Transformatorstation*
Utrymme för en transformatorstation reserveras i planområdet för att kunna försörja området med el. Stationen är placerad invid allmän plats, gata, för god åtkomst för drift och service. Utöver denna station finns det en befintlig transformatorstation norr om den västra delen av planområdet, invid en grusväg, som också kan användas för den kommande bostadsbebyggelsen.

S_1 *Förskola*
Nordost om bostäderna, mot det omgivande åkerlandskapet och grusvägarna, reserveras plats för en förskola. Förskolan angörs från en större lokalgata och rymmer åtta avdelningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

damm *Damm för dagvattenhantering*
En damm behövs för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Dammen kommer anläggas inom parkmarken söder om huvudgatan längst i väster av planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e_1 000 *Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 per fastighet*
Planbestämmelsen avser villabebyggelsen längs med Stenbrovägen och villabebyggelsen i planområdets södra mot Solparken i Fullerö.

Syftet för området längs Stenbrovägen är att begränsa villabebyggelsens utbredning mot det omgivande odlingslandskapet, för att skapa en mer naturlig övergång mellan den öppna marken och bostadsbebyggelsen. Syftet i söder är att begränsa villabebyggelsens utbredning mot Solparken och möjliggöra en god anpassning till den kuperade marken.

e_2 000 *Största byggnadsarea är angivet värde i m^2*
Planbestämmelsen avser all bebyggelse förutom villabebyggelsen. Syftet är att möjliggöra för en största byggnadsarea (bostadshus och tillhörande komplementbyggnader) inom respektive egenskapsområde så att även bostadsgård, dagvattenhantering, parkering och andra gemensamma funktioner kan inrymmas i kvarteret.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter
Nockhöjden om 10 meter för förskola möjliggör motsvarande två våningar.

Bostadsbebyggelsen längs huvudgatan får vara högre än större delen av den övriga småhusbebyggelsen inne i kvarteren. Med den angivna nockhöjden 12,0 meter kan radhusen längs huvudgatan inrymma tre våningar. Småhusbebyggelsen får som mest byggas upp till en nockhöjden om 10,0 respektive 9,0 meter, vilket motsvarar två våningar. Undantag görs i de mest kuperade kvarteren där även de inre delarna av kvarteren får nå en nockhöjd om 12,0 meter. Den lägre höjden, 9,0 meter, gäller för de friliggande villorna.

Bestämmelsen gör det möjligt att bygga med trästomme.

f_1 *Endast friliggande villor*
I planområdets ytterkanter ska bebyggelsen vara fristående villor, för att möjliggöra en glesare struktur ut mot omgivande åkermark respektive park, och för att säkerställa behovet av villor inom planområdet.

f_2 *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 bidrar till karaktären av en stadsgata.

f_3 *Högsta nockhöjd är 4,0 meter för garage/carport/sophus*
Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaderna och begränsas därför i höjd.

f_4 *Bostadsentréer ska placeras mot huvudgata, $GATA_1$*
Bebyggelsen ska ha entréer ut mot huvudgatan för att aktivera gatan och bidra till ett aktivt stråk.

f_5 *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning.*
Bebyggelsen regleras med en nockhöjd, vilket avser byggnadens högsta del. Utöver detta kan tekniska installationer placeras på taken. Förskolan, som blir

en större byggnad i området, kommer att synas väl från omgivningen, och det är därför av särskild vikt att taken och eventuella tekniska installationer gestaltas med hög kvalitet och är väl integrerade med takets utformning.

f_6 *Tomt ska utformas med planteringar och sparad naturmark*
Bestämmelsen syftar till att tomtens gröna kvaliteter tillvaratas vid anläggandet av förskolegården, och att nya gröna inslag tillkommer. Detta är viktigt ur ett rekreativt, ekologiskt men även pedagogiskt perspektiv, och kan även gynna hanteringen av dagvatten. Det har också betydelse för upplevelsen av tomten från det öppna landskapet, som förskoletomten gränsar mot.

f_7 *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
Förskolan, som blir en målpunkt i området, ligger i anslutning till det öppna åkerlandskapet och kommer att synas framför allt från norr. Det är av särskild vikt att den gestaltas och utformas med en medveten gestaltning, och en anpassning till det omgivande landskapet. En genomarbetad färgsättning och ett anpassat materialval är exempel på sådant som kan bidra till ett kvalitativt uttryck.

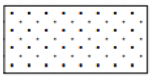
f_8 *Lägsta nockhöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad*
Det är viktigt med högre byggnader mot huvudgatan för att tydliggöra gaturummet, öka upplevelsen av trygghet, och för att skapa en stadsmässighet i stråket. Radhusen längs huvudgatan får därför inte ha en lägre nockhöjd än 6,5 meter vilket motsvarar en byggnad i två våningar med ett relativt platt tak.

f_9 *I bostäder större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*
Några bostäder i planområdet längs huvudgatan uppnår enligt genomförd bullerutredning 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. Alternativt kan bostäder om högst 35 kvm uppföras, då ingen fasad i området har ljudnivå över 65 dB(A).

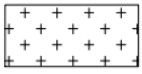
Fastighet

d_1 000 *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*
De fristående villorna vid Stenbrovägen och mot Solparken begränsas till antalet genom denna planbestämmelse. En minsta tillåtna fastighetsstorlek i kombination med en största tillåtna byggrätt gör att bebyggelsen framstår med mer rymd och luftighet gentemot det öppna odlingslandskapet och mot parken.

Placering



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 var kvartersgata bör placeras.



Marken får endast förses med komplementbyggnad
I några bullerutsatta och kuperade delar av planområdet får endast komplementbyggnader uppföras. Syftet är att värna områdets naturkaraktär.

p_1 *Byggnad ska placeras minst 2,0 meter och högst 5,0 meter från gräns mot allmän plats, $GATA_1$, huvudgata*
Planbestämmelsen syftar till att radhusbebyggelsen (byggnadens långsida) placeras nära och längs med 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_2 *Byggnad ska placeras minst 2,0 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 tillskapa kvalitativa bostadsgårdar och trädgårdar.

p_3 *Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från gata*
Planbestämmelsen syftar till att ge en flexibilitet i placering på grund av markens topografiska förutsättningar. Ett minsta mått från gatan motiveras av behovet av att säkerställa förgårdsmark.

p_4 *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 natur eller parkmark.

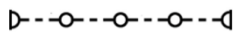
p_5 *Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata*
Planbestämmelsen gör det möjligt att parkera bilen framför garage eller carport på ett trafiksäkert sätt.

p_6 *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.

Mark

n_1 *Ändring av markens höjd och borttagande av vegetation får endast utföras där byggnader uppförs, samt mellan byggnader och gata.*
Syftet är att ta tillvara områdets topografi och vegetation i några av de mest kuperade kvarteren, och anpassa bebyggelsen därefter. Bestämmelsen innebär att ändring av markens höjd och borttagning av vegetation endast kan utföras där byggnader uppförs och på anslutande mark som är nödvändig för att kunna uppföra och angöra byggnaden.

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.

Administrativa bestämmelser

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning, Kvartersmark*
Planbestämmelsen syftar till att förenkla genomförandeskedet med bildandet av gemensamhetsanläggningar mellan olika fastigheter, till exempel för gator på kvartersmark.

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark*
Planbestämmelsen syftar till att göra det möjligt att ha ledningar för till exempel VA-ledningar på kvartersmark.

Genomförandetiden är 5 år
Genomförandetiden hålls kort för att genomförandet av planen avses ske i närtid, till exempel byggandet av den nya huvudgatan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under det fjärde 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 kvartal 3 år 2022.

Etapputbyggnad

Området Södra Storvreta kommer att planläggas och byggas ut i etapper. Huvudgatan är prioriterad och en viktig förutsättning för utveckling av bostäder i området, och intentionen är därför att huvudgatan byggs ut först. Därför planläggs den, och ett antal bostäder i en första detaljplan. 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 genomförande-tiden 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 exploatörer 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

Kommunens planavdelning 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 Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB) och Kärnhem Bostadsproduktion AB för bostäder. Kommunen har 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. Bygglovet ska överensstämma med det projekt som parterna har enats om ska förverkligas i markanvisningsavtal. Villatomter inom planområdet kommer att försäljas via mäklare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark bekostas och sker på initiativ av fastighetsägaren. Förskoletomten avstyckas till egen fastighet. Det samma gäller område för teknisk anläggning.

Markägoförhållanden

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

Gemensamhetsanläggningar

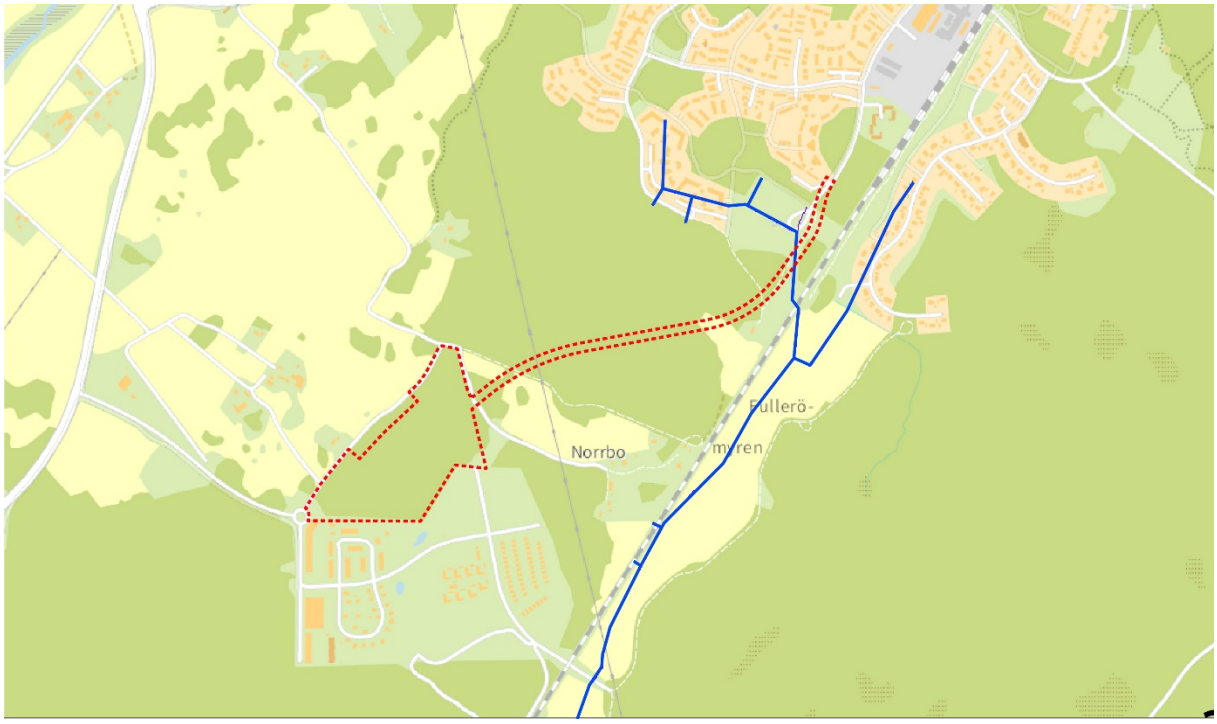
För kvartersgator, gemensamma lokaler, sophus med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar.

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning där även ersättningsfrågan hanteras. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i förrättningskostnader, 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 gemensamhetsanläggning för väg, Fullerö ga:75. Då delar av gemensamhetsanläggningen ligger inom planområdet behöver en omprövning ske vid en lantmäteriförrättning för att de berörda gatorna ska övergå till allmän gata. Uppsala kommun ansöker om och bekostar omprövningen.

Markavvattningsföretag

Det befintliga markavvattningsföretaget Fullerömyrens torrläggningsföretag är inte aktivt. Vid genomförande av planen kommer eventuell påverkan på torrläggningsföretaget att utredas. Den dagvattenutredning som gjorts ligger till grund för en möjlig omprövning av torrläggningsföretaget i kommande etapper.



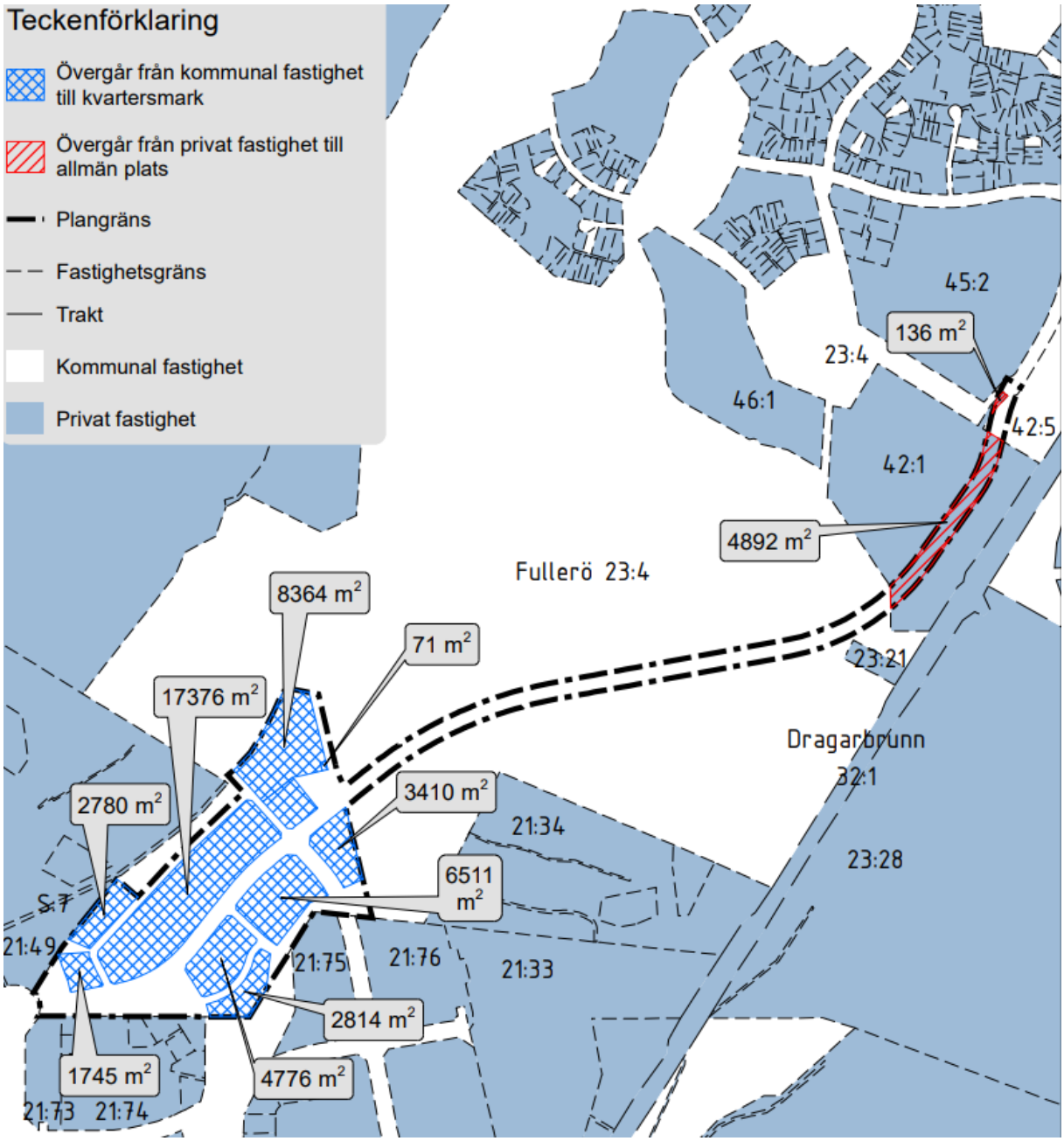
Dike/vall Fullerömyrens markavvattningsföretag markerad med blå färg. Planområdet markerat med röd färg.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Fullerö ga:75 (0380-2018/111) som kommer att behöva omprövas. Inom planområdet finns även en ledningsrätt för starkström (0380-90/14.1).

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. Delar av vägsamfälligheten Fullerö ga:75 överförs till gata inom allmän plats. Inlösen av allmän plats sker vid en lantmäteriförrättning som ansöks om och bekostas av Uppsala kommun. Ersättningsfrågan hanteras inom lantmäteriförrättningen.



Karta som redovisar vilka ytor som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och från privat fastighet till allmän plats. För transformatorstationen och förskoletomten 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 planläggs 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. Avtal gällande överlåtelse ska tecknas mellan Uppsala kommun och ägarna till Fullerö 42:1.

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 åligger det exploatören att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

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

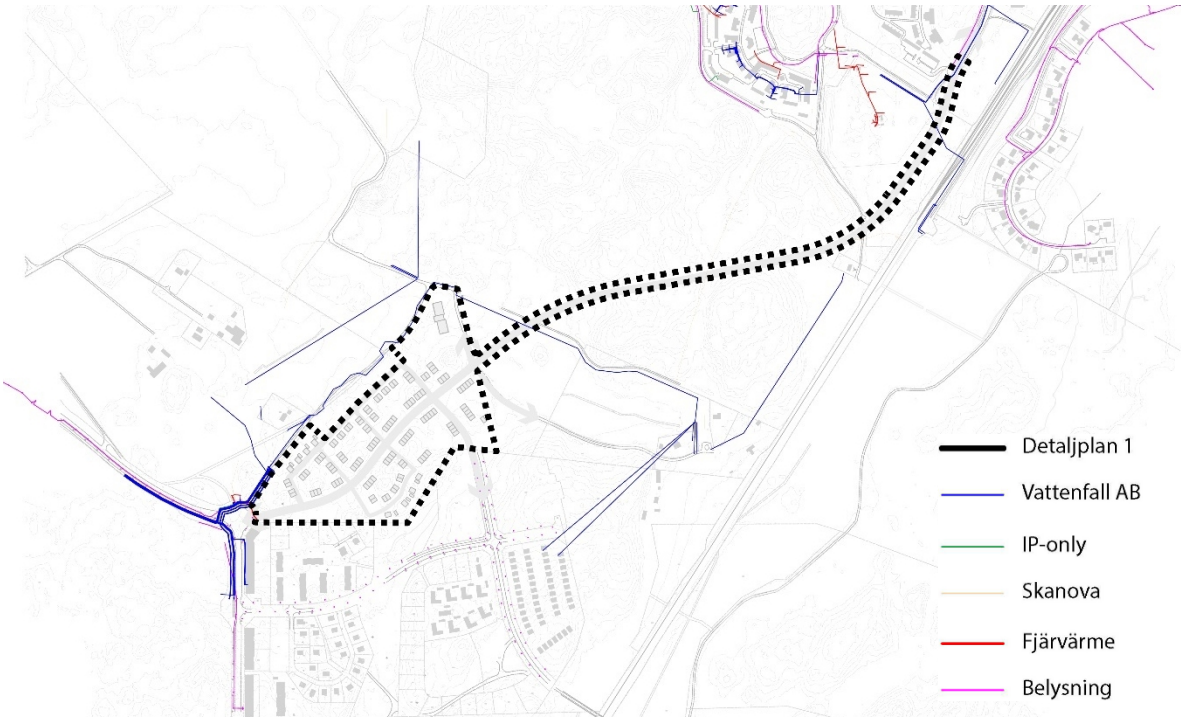
- IP-Only
- Skanova
- Vattenfall
- Svenska kraftnät
- Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare, ej kända, 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 avtal.

Gällande huvudgatans korsning med kraftledningsstråket ställer Svenska kraftnät vissa krav med avseende på olika funktioners avstånd till anläggningen. Det gäller bland annat parkering av fordon, buss-

hållplatser och belysningsstolpar. Samråd med Svenska kraftnät ska ske under projekteringen vid åtgärder som kan påverka vägens horisontella eller vertikala avstånd till kraftledningen. Svenska kraftnät förutsätter i det fallet att exploatören/kommunen tar fram utmätta och korrekta korsningsritningar för påseende. En kraftledning innehåller även underjordiska installationer, under ledningen på 0,5 – 1 meter djup finns en jordlina nedgrävd. Om jordlinan skulle skadas så måste Svenska kraftnät omedelbart kontaktas.



Ledningsnätet inom och i anslutning till planområdet, som är markerat med svart prickad linje. Notera att Svenska kraftnäts ledningar inte finns med, kraftledningsstråket går i nordsydlig riktning öster om de planerade bostäderna.

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 brukningsavgift (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. Ett område för teknisk anläggning är reserverat för elnätstation (E).

Dagvatten
Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet via åtgärder som makadammagasin eller skelettjordar och i en anlagd dagvattendamm.

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 om markägare 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 utgångpunkt 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 tog ställning till undersökningen under plansamrådet. Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Länsstyrelsen grundar sin bedömning ur en kulturmiljösynpunkt och anser att ett genomförande av detaljplanen innebär påverkan på fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap. Planområdets läge är känsligt ur kulturmiljösynpunkt och det finns risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården.

Beslut om betydande miljöpåverkan
Plan- och byggnadsnämnden beslutade om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Nedan beskrivs planens konsekvenser ur olika aspekter.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär påverkan på landskapsbilden, då området idag främst består av skogsmark som ersätts med bostadsbebyggelse och en huvudgata. Påverkan på landskapsbilden bedöms inte vara betydande.

Bostadsbebyggelsen inom planområdet ligger i direkt anslutning till bostadsområdet i Fullerö och kommer, fullt utbyggt, att upplevas som en fortsättning på Fullerö. Bebyggelsen inom planområdet kommer i viss mån att synas från det omgivande landskapet, då det ansluter mot odlingslandskapet i nordväst. Närmast det öppna landskapet föreslås en glesare och lägre bebyggelse än längre in i området, detta för att värna övergången mot odlingslandskapet, och i förlängningen dalgången och riksintresset för kulturmiljövården.

En landskapsanalys har utförts inför planarbetet. Avvägningar har gjorts i strukturplanen för hela Södra Storvreta utifrån landskapsanalysen, med syfte för att spara viktiga landskapselement så att tillkommande bebyggelse och gatunät passas in i landskapet. I denna detaljplan, som är en del av utvecklingsområdet Södra Storvreta, innebär det att några mindre höjder sparats som natur- eller parkmark.

Kulturmiljö

Planområdet ligger cirka 800 meter öster om avgränsningen för riksintresset för kulturmiljövården *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar*. Hur ett genomförande av detaljplanen påverkar riksintresset för kulturmiljövården har studerats inom ramen för planarbetet, bland annat i en 3D-modell. Detaljplanen har beskrivits ur följande aspekter:

- *Påverkan - den fysiska åtgärden i sig.*
- *Effekt - den förändring som uppkommer i omgivningen till följd av påverkan.*
- *Konsekvens - följden av den förändring som uppstår*.

Påverkan - den fysiska åtgärden i sig.
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en huvudgata, bostäder och en förskola inom planområdet. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av markanvändningen från företrädesvis skogsmark till bostadsområde med byggnader, trädgårdar, gator och andra allmänna platser. Bebyggelsen i området är småskalig, och utgörs i huvudsak av radhus och småhus i 2–3 våningar.

Effekt - den förändring som uppkommer i omgivningen till följd av påverkan.
Effekten är omfattningen eller graden av påverkan. I detta fall är effekten förändrade utblickar och siktlinjer från dalgången mot planområdet. Detta har studerats genom jämförelser mellan nuläge och utbyggt läge med hjälp av en enkel 3D-modell. Planområdet är relativt begränsat, men det är en del av ett större område som är under förändring. Därför har även planerad och nyligen uppförd bebyggelse i omgivningen och i resterande delar av Södra Storvreta tagits med i modellen. Detta för att beskriva de eventuella kumulativa effekterna.



Enkel 3D-modell över föreslagen bebyggelse inom planområdet (cerise) och eventuell framtida bebyggelse inom Södra Storvreta inom kommande etapper (blå). Gula byggnader illustrerar befintliga hus och de i orange färg illustrerar bebyggelse inom områden i Fullerö som planeras just nu (Verksamhetsområde inom Fullerö 21:66 och Fullerö skola).

I nuläget är planområdet en del av den skogsmark som omger dalen och det öppna odlingslandskapet som är av riksintresse. Även om skogsområdena som omger odlingslandskapet inte ingår i avgränsningen för riksintresset, fyller de en funktion för landskapets läsbarhet.



Planområdet sett från E4 strax norr avfarten mot Storvreta/Fullerö (foto Google). Området ligger cirka 1 km från vägen. Mellan vägen och den skog som utgör planområdet finns gårdsmiljöer och åkerholmar.

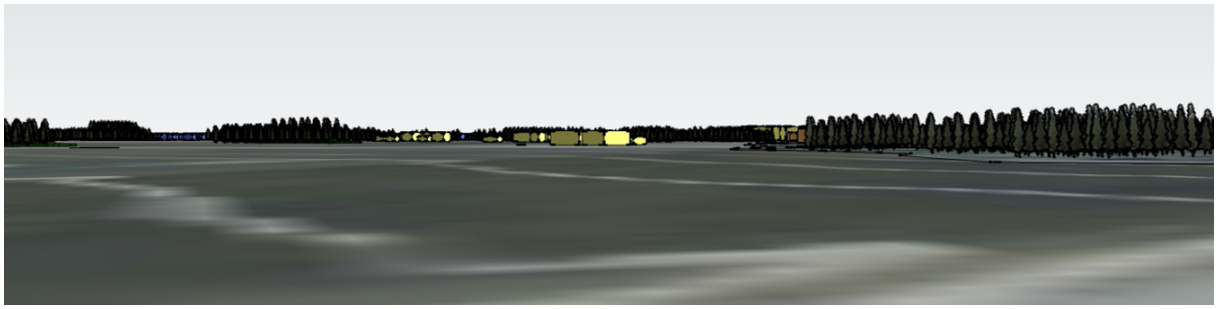
Den låga bebyggelse som planen medger kommer inte vara synlig från dalgången. Åkerholmar och befintliga gårdar, som ligger närmare dalgången, skymmer den tillkommande bebyggelsen. Däremot kan det faktum att skogen inom planområdet till stora delar försvinner uppfattas även på håll, vilket skulle

kunna påverka landskapets läsbarhet. Även den effekten mildras dock av gårdsmiljöer och åkerholmar som ligger närmare avgränsningen för riksintresset.



Åkerholmar, gårdsmiljöer och en drivmedelsstation väster om planområdet, E4:an i förgrunden av bilden. (foto Google)

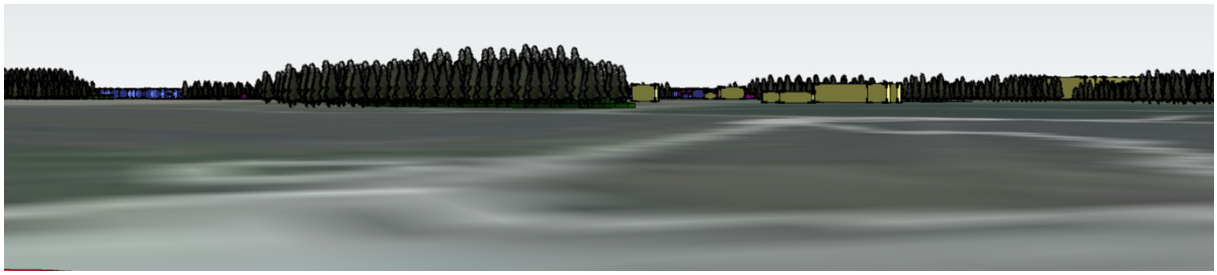
Modellen visar att bebyggelsen inom planområdet skyms av befintlig bebyggelse och vegetation som finns mellan planområdet och E4.



Vy från E4. Befintlig bebyggelse, i form av gårdar och en drivmedelsstation (gula volymer) syns från vägen men skymmer bakomliggande bebyggelse inom planområdet. Eventuell framtida bebyggelse i Södra Storvreta (blå volymer) och planerad bebyggelse i Fullerö (orangea volymer) kan skymta i denna vy.

Redan uppförd bebyggelse (flerbostadshus i 4 våningar) i Fullerö är synlig från delar av det öppna landskapet. Även tänkt bebyggelse i Fullerö, som prövas i angränsande pågående planuppdrag kan komma att synas från landskapet, vilket framgår av bilden ovan.

På lite närmare håll, från väg 290 (som liksom planområdet ligger utanför riksintresseområdet) kan den nya bebyggelsen inom planområdet skymta beroende på var längs vägen man befinner sig. Detta redovisas i bilden nedan. Även från väg 290 syns tänkt bebyggelse i Fullerö liksom eventuell bebyggelse i framtida etapper av Södra Storvreta.



Vy från väg 290. Befintlig bebyggelse (gula volymer) skymmer planområdet till stor del. Bebyggelse inom planområdet (cerise volym) skymtas. Framtida etapper av Södra Storvreta syns mer (blå volymer).

Konsekvens - följden av den förändring som uppstår.
Konsekvensen är en sammanvägning av miljöaspektens värde och graden av påverkan. I det här fallet bedöms de negativa konsekvenserna av detaljplanen som *inga* eller *små*, beroende av vilken utsiktspunkt som studeras. Den tillkommande bebyggelsen är låg och kommer inte synas från dalgången dels på grund av avståndet, dels för att gårdsmiljöer och åkerholmar skymmer planområdet.

De kumulativa effekterna, det vill säga den samlade påverkan som redan genomförda, pågående samt framtida detaljplaner i närområdet (Fullerö och övriga Södra Storvreta) innebär är något större. Denna detaljplan påverkar dock inte alls eller i mycket ringa omfattning den samlade bilden. Tillkommande bebyggelse i Fullerö ligger mer exponerat, liksom vissa delar av resterande Södra Storvreta.



Illustrationen ovan syftar till att visa att åkerholmar och gårdsmiljöer skymmer planområdet. Flertalet av de siktlinjer som ritats upp från två punkter längs E4 når inte fram till planområdet.

Detaljplanen hanterar närheten till riksintresset genom att föreslå en lägre och något glesare bebyggelse i planområdets västra del. Förskolan, som till stor del skyms av bebyggelse och åkerholmar utanför planområdet, är inte högre än övrig bebyggelse men har en större volym. Byggnaden ska med hänsyn till läget utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, och förskolegården ska ges en grön utformning med planteringar och sparad natur. Påverkan på kulturmiljön bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Större delen av planområdet utgörs av skogsmark som kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Några mindre områden sparas som allmänna platser (natur eller park). Inga naturreservat, strandskyddsområden, nationalparker, kulturreservat eller nyckelbiotoper finns inom planområdet. Flera områden har påtagligt eller visst biotopvärde, och ett dike som korsas av den nya huvudgatan omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens har sökts hos länsstyrelsen. Påverkan på naturmiljön bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

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 miljökvalitetsnormer 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 inom planområdet. 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 trafikbullernivåerna inom förskolegården ej överstiger riktvärdet för skolgård. Endast närmast angöringsgatan beräknas ljudnivåerna överskrida riktvärdet något. Så länge området närmast gatan inte avses för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bedöms det inte behövas några åtgärder.

Uteplatser för bostäderna beräknas innehålla riktvärden inom hela området, men vid några bostäder bedöms denna yta bli väldigt liten. Ifall uteplats planeras i direkt anslutning till de bostäderna kan det vara nödvändigt att titta på bullerdämpande åtgärder, som lokal avskärmning.

Samtliga bostadshus förutom fyra beräknas innehålla riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. De aktuella bostäderna har tillgång till fasad på motsatt sida (baksidan) som uppfyller krav enligt förordningen. För att uppfylla riktvärdet behöver minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara placerade mot den fasad som uppfyller 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Alternativt kan bostäder om högst 35 kvm byggas i dessa lägen, då ingen fasad har mer än 65 dB(A). En planbestämmelse reglerar detta på plankartan.

För befintliga miljöer, det vill säga omgivande bostäder i Fullerö och längs Solstrålevägen i planområdets östra del överskrids inte riktvärdet för buller med anledning av trafik på den nya huvudgatan.

Sociala aspekter

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, det befolkar gaturummet vilket bedöms öka den upplevda tryggheten. Ett genomförande av planen ger förutsättningar för tryggare rörelser mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö genom huvudgatan inklusive nya gång- och cykelvägar.

Tillgänglighet

Planen innebär goda gång- och cykelförbindelser såväl inom som till och från planområdet. Planen skapar också förutsättningar till en god tillgänglighet till kollektivtrafik.

I fråga om tillgänglighet ur ett universellt perspektiv, det vill säga att alla ska kunna leva i och besöka området, innebär planen både möjligheter och utmaningar. Nyproducerade bostäder med modern standard erbjuder fler alternativ till boenden för bland annat äldre och personer med funktionsvariationer. Den kuperade marken innebär en utmaning vid projektering och anläggande av en tillgänglig bostads- och utemiljö. Men de tillgängliga körvägar samt gång- och cykelvägar som möjliggörs genom planen innebär att fler kan nå delar som inte är lika tillgängliga idag.

Barnperspektiv

Planområdet ligger i ett naturnära område, vilket är positivt sett ur ett barnperspektiv. Planen möjliggör en förskola 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. 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 kollektivtrafikens samt gång- och cykeltrafikens framkomlighet, vilket bidrar till att fler människor kan röra sig genom och inom området. Gatorna kopplar ihop området med Storvreta och Fullerö. Stråk av parkmark mellan bostadsmarken möjliggör kopplingar till Solparken i Fullerö, så att den mötesplats som parken utgör blir möjlig att nå på flera alternativa sätt.

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. Knappt 2 000 kvadratmeter 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*. Bebyggelsen inom planområdet kommer inte synas från dalgången, men byggnader som placeras i planområdets kant i riktning mot riksintresset ska utformas för att minska intrycket av området sett från nordväst och riksintresset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten i planområdet ska dimensioneras utifrån mängd så att Fyrisåns status ej riskeras och miljökvalitetsnormer 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.

Fastighetsutvecklarna Kärnhem Bostadsproduktion AB och Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB) har medverkat i funktionen som ankarbyggherrar. Utredningar har gjorts av Structor, Topia, Geosigma, Sweco, WSP och Naturföretaget. Arkeologiska utredningar har gjorts av Upplandsmuseet. Bjerking har medverkat vid framtagande av illustrationsplan och planhandlingar.

Planhandlingarna har utarbetats av samhällsplanerare Anders Ågren och planarkitekt Eleonore Albenius (konsult, Bjerking). Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Marcus Ekström, planarkitekt
Tamara Pavlovic, samhällsplanerare
Lena Mattsson, plantekniker
Karin Varberg, projektledare, mark- och exploatering
Anderas Bjarnet, projektledare, mark- och exploatering
Menna Hagström, bygglovshandläggare
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Anna Nystedt, projektledare anläggning
Martin Nyman, projektledare anläggning

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2021-08-18

Maija Tammela Arvidsson detaljplanechef	Anders Ågren samhällsplanerare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2020-06-17
- Granskning 2021-06-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft: