

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2016-003135Handläggare:  
Marcus Ekström 018-727 46 85  
Louise Granér 018-727 45 76

# Planbeskrivning Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 11 mars och 1 april 2022

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

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget .....	4
Ändringar efter samråd .....	4
Läsanvisningar .....	5
Handlingar.....	5
Granskningshandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande .....	7
Översiktsplan.....	7
Fördjupad översiktsplan .....	7
Detaljplaner .....	8
Andra kommunala beslut.....	9
Markanvisning .....	9
Planens innehåll .....	9
Planens syfte.....	9
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet.....	10
Stadsbyggnadsvision.....	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	13
Kulturmiljö .....	25
Park och natur .....	26
Vattenområden .....	30
Trafik och tillgänglighet.....	30
Sociala frågor.....	38
Mark och geoteknik.....	39
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	40
Hälsa och säkerhet.....	43
Teknisk försörjning .....	46
Planbestämmelser .....	47
Användning av mark och vatten.....	47
Planens genomförande .....	57
Organisatoriska åtgärder .....	57
Ekonomiska åtgärder .....	61
Planens konsekvenser .....	62
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	62
Behovsbedömning.....	62

Landskapsbild .....	63
Kulturmiljö .....	63
Naturmiljö .....	63
Rekreation och friluftsliv .....	63
Mark och vatten .....	64
Resurshushållning .....	64
Hälsa och säkerhet .....	64
Sociala aspekter .....	65
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	66
Översiktsplanen .....	66
Miljöbalken .....	66
Medverkande .....	67

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Syftet med planen är att utveckla Södra Gunsta med cirka 470 bostäder, kommersiell service, grundskola, förskolor samt natur- och parkmiljöer. Bebyggelsen ska ges en karaktär och utformning som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och småstaden, men där vissa delar kan ges en mer modern tolkning. Till exempel ska områdets centrala del vid torget ges en urban karaktär, där service och kollektivtrafik är samlade. Bebyggelsen ska vara en blandning av olika typer av småhus och flerbostadshus som ska placeras i landskapet med god hänsyn till nuvarande terräng.

## Ändringar efter samråd

Förslaget till detaljplan har omarbetats sedan samrådet. Framförallt har bebyggelsestrukturen justerats i den centrala delen eftersom den nya trafikplatsens läge vid väg 282 förändrades efter samrådet. Dessutom har utredning skett av de befintliga våtmarkerna, vilka hanteras genom en särskild tillståndsprocess. Dessutom har nya byggaktörer fått markanvisningar inom övriga delar av planområdet och arbetat vidare med bostadsområdenas innehåll och utformning, vilket påverkat utformningen av plankartan. Utöver detta har planområdet och förändringarna i planen utretts inom trafik, buller, dagvatten och natur. Nedan sammanfattas ändringar och kompletteringar som gjorts av planhandlingarna:

- Bebyggelsens höjder har sänkts från fem våningar till mellan två och fyra våningar i den centrala delen, öster om Bärby äng. Sedan samrådet har principen ändrats för hur höjdsättning ska ske i detaljplaner, från att reglera med våningsantal till att reglera med höjder. Därför regleras höjderna i detaljplanen med nockhöjder och byggnadshöjder.
- Planbestämmelser om exploateringsgrad och minsta fastighetsstorlek har justerats i plankartan.
- Torget har flyttats längre norrut längs huvudgatan.
- Nya lägen för transformatorstationer har placerats i plankartan som kompletterar de tidigare utpekade lägena.
- Dagvattenutredningen har reviderats med den nya bebyggelsestrukturen som grund. Varje byggaktör har tagit fram en egen mindre dagvattenutredning för sin kvartersmark.
- Trafik- och bullerutredningarna har uppdaterats med den nya bebyggelsestrukturen som grund.
- Naturvärdesinventeringen har reviderats.
- En fågelinventering har tagits fram.
- En inventering av kvalitetsträd och skyddsvärda träd har tagits fram.
- Planens två föreslagna ytor för förskolor har justerats i omfattning och placering. Nu är båda förskolorna placerade i anslutning till naturmarken i planområdets västra del.
- I norr har ny markanvändning lagts till för att möjliggöra kundparkering till livsmedelsbutiken, pendlarparkering för cykelparkering, transformatorstation samt en yta för en återvinningsstation.

- Ytan för den tekniska anläggningen för närvärmecentral har justerats.
- Bredden för huvudgatans sektion har minskats, där bland annat gång- och cykelbanornas bredd minskat till 4 meter och trädallén finns nu bara på ena sidan av huvudgatan.

I övrigt har handlingarna justerats redaktionellt, till exempel utifrån en ny mall för planbeskrivningen.

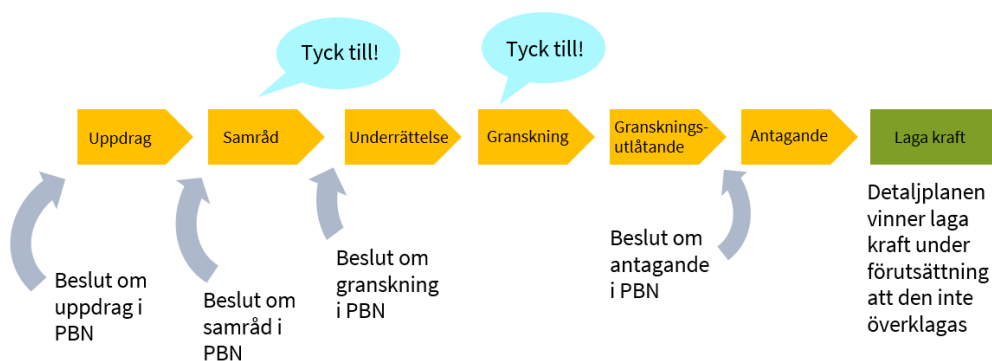
## Läsanvisningar

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

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

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

Standardförfarande:



## Handlingar

### Granskningshandlingar

#### Planhandling

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

Den läser du nu!

### Övriga handlingar

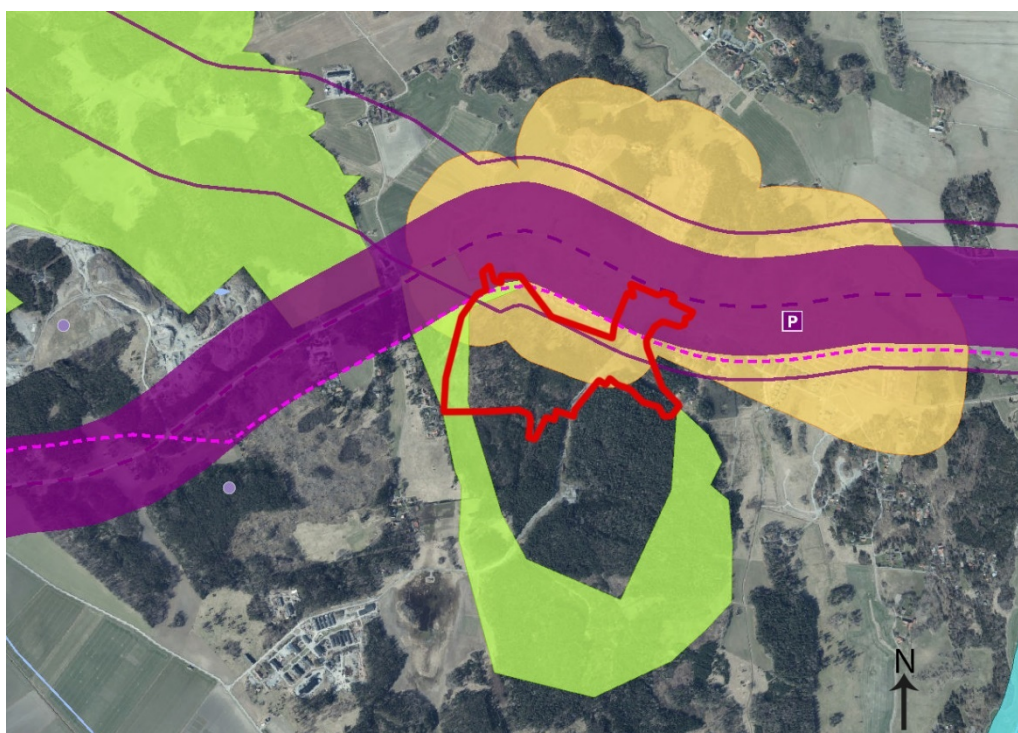
- Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning, Geosigma 2020-11-20 rev. 2021-04-30
- Utredning av Bärby ängs dagvattensituation, Geosigma, 2021-02-05
- Trafikutredning, WSP, 2020-04-17
- Bullerutredning, Sweco 2019-07-04,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

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

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

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

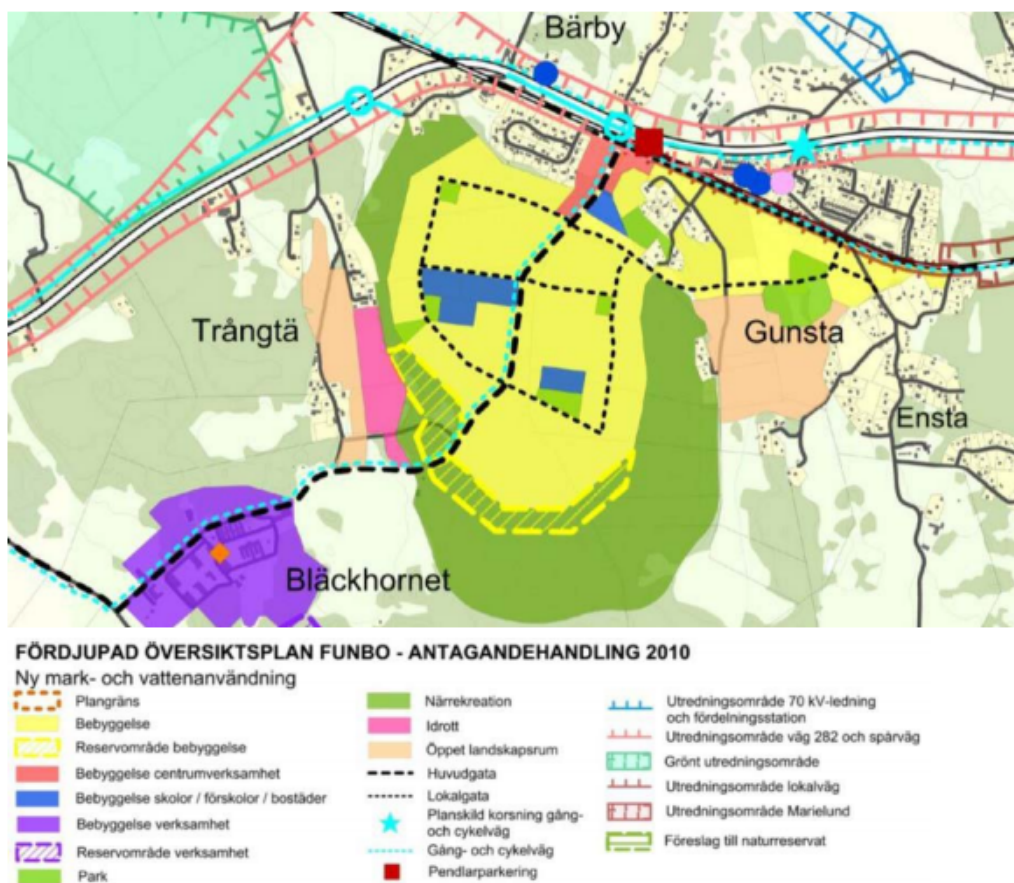


Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta och planområdet markerat med en röd linje.

### Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom det område för tätortsutveckling som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Funbo (2011). Översiktsplanen innehåller en markanvändningskarta som redovisar att huvuddelen av exploateringsområdet och detaljplaneområdet ska utgöras av bostäder, omgiven av naturmark. För det aktuella planområdet anger markanvändningskartan en huvudgata, ett område för skola samt centrumverksamheter placerade vid planområdets infart, se bild nedan.

Bostadsområdet beskrivs ändra karaktär, från småstad via trädgårdsstad till villastad, ju längre ifrån huvudgatan man kommer. I den fördjupade översiktsplanen anges att bostäder inte bör lokaliseras närmare Lennabanans museijärnvägen än 50 meter.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

## Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare, men planområdet angränsar i väster till ett planlagt område i Bärby äng (0380-P2003/45), och i öster till etapp 1 av Södra Gunsta (0380-P2016/9). Dessa två detaljplaner anger i huvudsak markanvändningarna bostäder samt gata inom allmän plats.





Utdrag ur kommunens webbkarta med planområdet markerat med röd färg och omgivande planlagda områden.

## Andra kommunala beslut

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

## Markanvisning

Kommunstyrelsens exploateringsutskott har ingått markanvisningsavtal med flera byggaktörer inom planområdet. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB, AlmSmåa Bostad AB, och Lyckos AB. Skolfastigheter AB ska enligt sitt markanvisningsavtal bygga en grundskola för drygt 600 elever. AlmSmåa Bostad AB ska enligt sitt markanvisningsavtal bygga cirka 100-130 småhus av varierande typ. Lyckos AB ska enligt sitt markanvisningsavtal bygga tre flerbostadshus för cirka 60 lägenheter, samt cirka 30 radhus väster om huvudgatan. Dessutom har kommunen ingått ett intentionsavtal med Genova Property Group AB som i samarbete med COOP ska utveckla centrumdelen med bostäder, livsmedelsbutik och annan kommersiell service. Avsikten är att COOP ska utveckla och driva livsmedelsbutiken i Genovas fastighet vid det nya torget.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Syftet med planen är att utveckla Södra Gunsta med cirka 470 bostäder, kommersiell service, grundskola och förskolor samt natur- och parkmiljöer. Bebyggelsen ska ges en karaktär och utformning som är inspirerad av principerna i trädgårdsstaden och

småstaden, men där vissa delar kan ges en modern tolkning. Till exempel ska områdets centrala del vid torget ges en urban karaktär, där service och kollektivtrafik är samlade. Bebyggelsen ska vara en blandning av olika typer av småhus och flerbostadshus som ska placeras i landskapet med god hänsyn till nuvarande terräng.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen ingår som den andra etappen av utvecklingsområdet Södra Gunsta, som ska utvecklas till en hållbar ny tätort med cirka 1 500 bostäder i anslutning till det äldre samhället Gunsta. Södra Gunsta planeras med målet att alla funktioner som behövs för ett enkelt vardagsliv ska finnas nära och kunna nås till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Planen innebär att cirka 470 bostäder kan byggas. Cirka 160 av dessa planeras som lägenheter i flerbostadshus, resterande planeras som småhus i varierande typologi. Planen innehåller även en huvudgata med plats för kollektivtrafik som ska ansluta området till väg 282. Därutöver innehåller planen en grundskola med plats för drygt 600 elever inklusive en fullstor idrottshall, samt två förskolor med sex avdelningar vardera. I bottenvåningarna runt stadsdelstorget i områdets norra del möjliggörs cirka 1 300 kvadratmeter bruttoarea för centrumverksamhet. Merparten av denna yta är planerad att innehålla en livsmedelsbutik, men utöver det planeras för mindre publika lokaler med kommersiell service. Det är i anslutning till huvudgatan och infarten till området som bebyggelsen är högre och tätare. Längre ifrån huvudgatan och närmre den omgivande naturmarken blir bebyggelsen glesare och lägre, och ges en mer luftig och grönare karaktär. Flerbostadshusen kan byggas i som mest fyra våningar och småhusbebyggelsen kan uppföras i två till tre våningar. Bebyggelsestyperna ska skilja sig åt inom området för att uppnå en variation, och exempel finns på flerbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och villor. Genomgående för planområdet är att naturen och den befintliga topografin ska vara karaktärsskapande för hur bebyggelse placeras och utformas.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger cirka en mil öster om Uppsala längs på den södra sidan av väg 282, mellan bostadsområdet Bärby äng och det gamla samhället Gunsta. I planområdets norra del ligger Lennabanan, en äldre museijärnväg som trafikeras årligen under perioden maj till september. Planområdet omfattar cirka 35 hektar och ägs i huvudsak av Uppsala kommun genom fastigheterna Ärnevi 1:28, Marielund 25:1 samt Funbo-Bärby 10:5. Dessutom ingår fastigheten Funbo-Bärby 10:87 i planområdet, vilken ägs av fastighetsbolaget Arca Nova. Del av fastigheterna Ärnevi 3:4, 4:10 och samfälligheten Ärnevi S:1 ingår också i planområdet, vilka alla är privatägda.



Översiktskarta som visar planområdets läge, markerat med en röd punkt, i förhållande till Uppsala.



Karta som visar planområdet med röd linje, samt nuvarande fastighetsgränser som är markerade med vit färg. Den övre halvan av planområdet utgörs av fastigheten Funbo-Bärby 10:87 och ägs av fastighetsbolaget Arca Nova. Den undre halvan av planområdet utgörs av fastigheten Ärnevi 1:28 och ägs av Uppsala kommun.

### Allmän områdesbeskrivning

Det finns idag cirka 500 bostäder i Funbobygden, som Gunsta och planområdet hör till. Gunsta består huvudsakligen av villabebyggelse från senare hälften av 1900-talet. Bebyggelsen ligger i en kil mellan museijärnvägen Lennabanan och länsväg 282 väster om planområdet. Längs väg 282 finns en restaurang och närservicebutik. Väster om planområdet ligger villaområdet Bärby äng som byggdes under tidigt 2000-tal och som består av ett 30-tal villor. Ytterligare småhusbebyggelse med varierande ålder och karaktär finns i närområdet, bland annat bostadsområdet Broby Hage på den norra sidan av väg 282.



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

Planområdet är idag oexploaterat och utgörs till större del av skogsmark av olika slag, med varierande ålder och skötsel. Skogsmarken är kuperad med stora höjdskillnader och karaktäriseras av de moränblock och stenpartier som finns i området. Åkermarken inom området är förhållandevis flack och ligger något lägre i landskapet. Området genomkorsas av en skogsbilväg. Bredvid vägen finns ett litet grustag med uppslagshögar av grus i grov storlek.



Foto av naturmarken i gränsen till planområdet, söder om skolan och idrottshallen.

## Stadsbyggnadsvision

Visionen för Södra Gunsta anger att området ska vara en tätare och modern småstad i vissa delar, och ha en lägre skala och täthet i andra delar. Området ska till sin helhet

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

Utvecklingen av projektet Södra Gunsta ska följa ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för Funbo och Gunsta och därmed möjliggöra nya initiativ inom hållbarhet. Till exempel ska energilösningar som baseras på lokala förutsättningar och möjligheter premieras. Det hållbara resandet är viktigt och exempel på detta är en snabb och kvalitativ kollektivtrafik, bilpooler och ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Den sociala aspekten är viktig och därför bör olika servicefunktioner etableras tidigt i området. Till exempel kan ytor inom kvarteren för till exempel gemensam trädgårdsutrustning minska transportbehovet, förstärka den lokala samhörigheten och öka den sociala hållbarheten, och därmed bidra med livfulla och attraktiva mötesplatser.

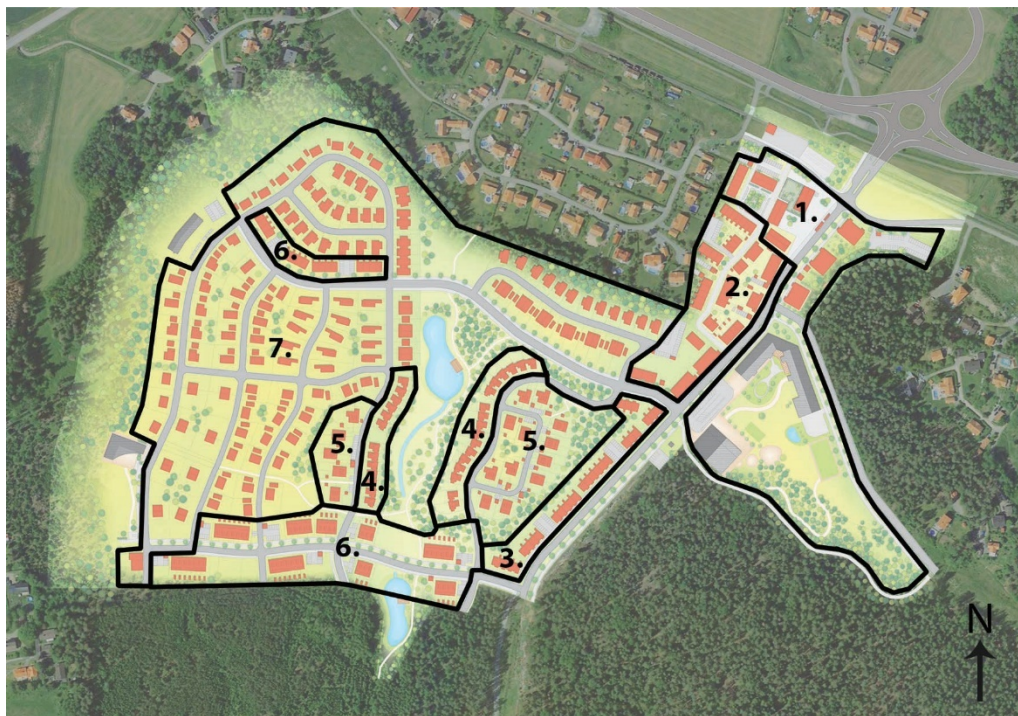
## **Stadsbild, bebyggelse och gestaltning**

### **Övergripande stadsbyggnadsstruktur**

Planområdet består av en blandning av flerbostadshus och småhus med olika typologier och utformning, och som ansluts till en huvudgata som går genom hela området fram till väg 282. Byggnaderna är placerade i terrängen med största möjliga anpassning till nuvarande marknivåer. Bebyggelsen utformas i den norra delen med tonvikt på flerbostadshus som får vara mellan två och fyra våningar. Bebyggelsen placeras nära huvudgatan och mot torget med syftet att skapa tydliga och överblickbara gaturum och allmänna platser där människor vill vistas. Det ger också förutsättningar för att bilda bostadsgårdar inne i kvarteren, samt för att undvika trafikbuller inne i boendemiljön. Entréer placeras mot huvudgata och torg, vilket också ger möjlighet till en större interaktion mellan människor, samt tryggare gång- och cykelstråk. I bottenvåningarna runt torget ställs krav på verksamhetslokaler. Den västra delen av planområdet innehåller småhus i varierande former, till exempel radhus och fristående villor, som kan byggas i två till tre våningar. Småhusens placering regleras i detaljplanen utifrån en gemensam princip så att de ges ett enhetligt uttryck och som förstärker gatans karaktär. Principen varierar beroende på om husen står vid huvudgatan eller trädgårdsstadsgatorna. Det är viktigt att byggnaderna ges en medveten gestaltningsidé, omsorg om detaljer och kvaliteter som kan upplevas på både nära och längre avstånd. Färgsättningen av byggnaderna bör anpassas utifrån naturfärger vilket är en direkt koppling till områdets lantliga karaktär, och där avsikten är att låta naturen vara närvarande när bebyggelsen uppförts. En variation i färgsättningen kan göras genom att till exempel entrépartier, fönsterbågar och eller räcken ges en komplementfärg som avviker från fasaderna och taken i övrigt.

## Förslag till ny bostadsbebyggelse

Planområdet består av flera delområden vilka beskrivs nedan. Byggnaderna i de olika områdena har olika karaktär beroende på den aktuella platsens förutsättningar, men utgår alla från den övergripande stadsbyggnadsstrukturen och projektområdets vision. De har även olika gestaltning och karaktär utifrån vilken fastighetsutvecklare som tagit fram projektförslaget. Områdena är numrerade och syns i illustrationsplanen nedan.



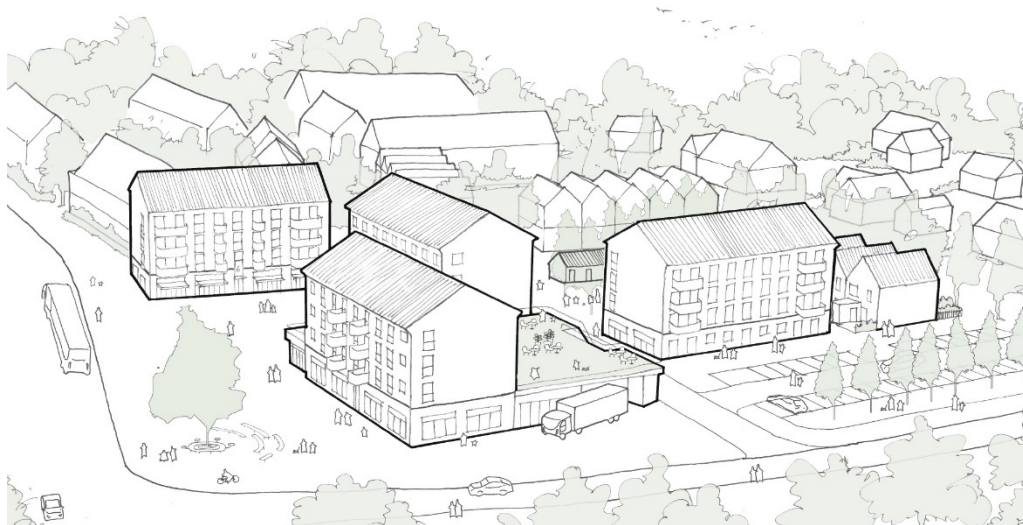
Illustrationsplan för planområdet som visar hur området skulle kunna bebyggas. De olika delområdena är numrerade och beskrivs i text nedan.

### 1 - Flerbostadshus vid torget och mot huvudgatan

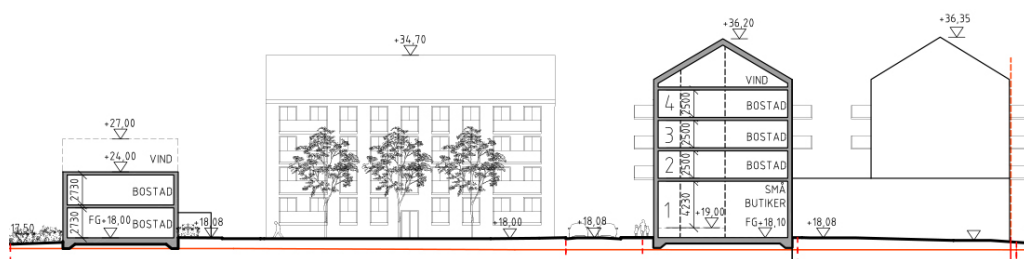
Längs huvudgatan och vid det nya stadsdelstorget ska de allmänna platserna ge plats för vistelse för boende i området och besökare. Bebyggelsen är i projektförslagen utformade med en modern tolkning av småstaden och trädgårdsstadens arkitektur och karaktär. Bebyggelsen ska ha bostad- och butiksentréer ut mot huvudgatan och/eller torget. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus med varierande gestaltning och typologi, till exempel punkthus och lamellhus. Våningsantalet är som mest fyra våningar vilket regleras i detaljplanen. På så vis förstärker bebyggelsens skala stadsdelstorgets funktion som mötesplats. Detsamma gäller för grundskolan, på andra sidan huvudgatan, som tillåts ha en något högre nockhöjd jämfört med flerbostadshusen. Skolans läge vid huvudgatan signalerar sin närvaro i stadsdelen. Genom att fler bostäder planeras på en mindre yta tillsammans med ett utbud av kommersiell och offentlig service, ges förutsättningar för att många människor kommer att använda de allmänna platserna. Det gör i sin tur att de platserna ges goda förutsättningar att bli trygga och attraktiva.

Centrumverksamheterna i bottenvåningarna runt torget kompletteras med bostäder ovanpå vilket ökar blandningen av funktioner vid torget. Bottenvåningen i det norra kvarteret vid torget innehåller i projektförslaget en livsmedelsbutik, och i byggnaden

vid torgets södra del möjliggörs annan centrumverksamhet, som till exempel gym eller apotek. Tillsammans med de kommersiella verksamheterna utgör även busshållplatserna framför torget viktiga målpunkter, som kompletterar torgets attraktionskraft och gör det till en naturlig mötesplats för boende i Södra Gunsta. Med tanke på de funktioner som behöver rymmas i anslutning till torget, och att bostäderna behöver ha gemensamma ytor för utevistelse, så har boende runt torget tillgång till en egen gemensam takterrass och bostadsgård ovanpå bottenvåningen. Takterrassen är ett komplement till den gemensamma bostadsgården som finns på den västra sidan av lokalgatan. De flesta av lägenheterna i projektförslaget har också balkong.



Perspektiv från nordöst som visar byggnaderna runt torget och mot Bärby äng. Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.



Sektion som visar bebyggelsens höjder i kvarteret med flerbostadshusen runt torget och radhusen närmast Bärby äng (till vänster i bild). Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.

Flerbostadshusen är i projektförslaget utformade med träfasader som har en sober färgsättning, där avvikande färger förtydligar detaljer, till exempel vid fönster, entréer och bottenvåningen för de kommersiella delarna. Taken är utformade som sadeltak, vilket gör att husen samspelar med varandra trots variationen i färg och utformning. Den föreslagna bebyggelsen runt torget kommer att förändra den nuvarande karaktären i området och landskapsbilden. Byggnaderna runt torget och punkthusen på östra sidan av huvudgatan ska därför utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket regleras med en planbestämmelse. Motivet till planbestämmelsen är dels att de högre byggnaderna kommer att synas från väg 282 och Lennabanen, och dels att

byggnaderna ramar in det offentliga rummet som torget utgör. Det är även viktigt att byggnaderna utförs med hög kvalitet och visar prov på en hänsynsfull gestaltning då området utgör entrén till projektområdet Södra Gunsta. Projektförslaget bedöms uppfylla kravet om hög arkitektonisk kvalitet.



Perspektiv från huvudgatan som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas runt torget. Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.

Radhusen i projektförslaget har en liknande färgsättning som flerbostadshusen runt torget och är tillsammans med ett flerbostadshus orienterade runt en gemensam bostadsgård. Deras lägre skala syftar till att bidra till en mer hänsynsfull övergång mellan flerbostadshusen vid torget och bostadsområdet Bärby äng.

Med den föreslagna bebyggelsens placering, höjder och utformning ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om skala och god livsmiljö.





Situationsplan för ny bebyggelse inom Genovas kvarter. Radhus närmast Bärby äng och flerbostadshus runt torget och livsmedelsbutiken. Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.

På den östra sidan av huvudgatan placeras tre flerbostadshus som mest får ha 18 meter i nockhöjd samt 14 meter i byggnadshöjd. Det motsvarar fyra våningar. Nockhöjden är satt till 18 meter för att husen ska anpassa sig både den naturliga terrängen och för att harmoniera i skala med husen runt torget. Dessutom gör planen det möjligt att uppföra byggnaderna med trästomme, vilket dock inte är redovisat i projektförslaget. Bostadshusen ska ha entréer ut mot huvudgatan, och detta liksom husens placering regleras också i planen. Husens placering gör att gaturummet ges en tydlig avgränsning, blir intressant att röra sig längs med och att den upplevda tryggheten blir större. Entréerna bör även utformas genomgående vilket är bra utifrån barnperspektivet då det medför en direkt tillgång till bostadsgården, men det styrs inte i planen. I projektförslaget illustreras tre punkthus som med sin placering skapar plats för bostadsgård bakom och mellan husen, samt skapar tydliga släpp in mot den skogbeklädda kullen bakom byggnaderna. Punkthusen illustreras med röda tegelfasader samt en röd falsad takplåt, och där tonen i kulören kan göras mer sober och naturnära. Omsorg om detaljer så som entréer, fönstersättning och nischer i fasaderna är delar som bryter upp de något större byggnadsvolymer.



Perspektiv mot söder som visar hur punkthusen på huvudgatans östra sida skulle kunna utformas. Bilden är framtagen av Arkitektlaget.

Genom placeringen av husen och släppen mellan dem syns skogskullen bakom husen tydligt från torget och huvudgatan, vilket ger hela området en naturkaraktär. Bostadsgården bakom byggnaderna bör utformas så att den möter kullen på ett hänsynsfullt sätt och att nuvarande marknivåer kan bevaras så långt möjligt. Bostadsgården kan då ges en direkt koppling till naturen på kullen. Bostadsgården mellan husen innehåller även cykelparkering, miljöhus och några bilparkeringar. Med den föreslagna bebyggelsens placering och anpassning till naturen ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om befintliga värden och grönska.



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



Situationsplan för flerbostadshusen på den östra sidan av huvudgatan, och mitt emot torget. Bilden är framtagen av Ettelva arkitekter.

## 2 - Småskalig bebyggelse i den centrala delen

Söder om torget och mot Bärby äng planeras tätare men lägre byggnader jämfört med bebyggelsen runt torget. Projektförslaget innehåller en blandning av stadsradhus och mindre flerbostadshus. Husen har en enhetlig tvåvåningsskala, där vissa hus har en inredd vind. Bostadskvarteren kopplas ihop med byggnaderna runt torget genom en lokalgata inom allmän plats som är placerad parallellt med och väster om huvudgatan. Byggnaderna i kvarteren placeras nära lokalgatan vilket ger ett smalt och tätt gaturum som bidrar till lägre fordonshastigheter och därmed gör det mer attraktivt att röra sig längs med. Det gör också att bostadsgårdarna blir rymliga och kan fyllas med kvalitativa vistelseytor för boende, samtidigt som de ska inrymma cykelparkeringar inom den egna tomten eller den gemensamma gården. Placeringen av byggnaderna mot lokalgatan styrs i detaljplanen, och det samma gäller för den östra delen av kvarteret som vetter ut mot huvudgatan. Planen reglerar att bostadsentréer ska finnas mot lokalgatan, eller mot huvudgatan. Med krav på entréer ut mot huvudgatan i detaljplanen skapas fler målpunkter längs med gatan. Det leder i sin tur till att fler

människor rör sig längs med huvudgatan vilket för med sig en ökad interaktion mellan grannar och förbipasserade. I projektförslaget planeras släpp mellan byggnaderna längs lokalgatan, vilket gör upplevelsen att röra sig längs med gatan mer intressant. Sammankopplande stråk mellan bostadsgårdarna gör det möjligt att röra sig mellan dem och skapar interaktion mellan boende, vilket är positivt ur grannskapsynpunkt och utifrån barnperspektivet. I den östra delen av kvarteret placeras bebyggelsen nära huvudgatan så att den blir sammanhängande, vilket förtydligar huvudgatans gaturum. Byggnaderna är i projektförslaget utformade som en modern tolkning av småstaden, men gestaltningen regleras inte i detaljplanen. Byggnaderna har i projektförslaget traditionella sadeltak och träfasader, men med modern fönstersättning och en något lägre skala jämfört med husen runt torget. Färgsättningen i projektförslaget utgår från en röd och grön kulör. Mellan bostadshus illustreras staket och häckar som avgränsar kvarteren samtidigt som lokalgatan definieras.

Med den föreslagna bebyggelsens placering, höjder och utformning ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om skala och god livsmiljö.



Situationsplan som visar byggnaderna i den tätare men lägre delen söder om torget. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.



Perspektiv mot söder som visar hur byggnaderna skulle kunna utformas längs med lokalgatan söder om torget. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.

### 3 - Radhusbebyggelse längs med huvudgatan

Längs med huvudgatan i planområdets södra del planeras sammanhängande bebyggelse i form av radhus. Radhusen placeras i flera längor bestående av flera bostadsenheter där släpp mellan dessa kan inrymma gemensamma bostadsparkeringar och miljöhus. Släppens placering gör, likt punkthusen i den centrala delen, att naturen och höjdförhållandena bakom radhusen kan upplevas från huvudgatan. Husens placering och krav på entréer styrs med planbestämmelser vilket gör att gaturummet förtydligas. Husens placering medger en lite större förgårdsmark som möjliggör grönska och mindre träd på kvartersmark, vilket ger huvudgatan en grönare karaktär. Den upplevda tryggheten längs med huvudgatan blir större när entréerna placeras ut mot gatan. På baksidan av bostadshusen finns möjlighet till privata uteplatser i sydväst-läge som är skyddat från trafikbuller, och som också rymmer ett gångstråk där boende kan mötas. Radhusen får utföras i som mest tre våningar, men i projektförslaget är husen två våningar med flacka tak. Byggnaderna utformas i projektförslaget med tegelfasader i jordnära och dova kulörer. Variation av teglet kan göras med stapelförband som avdelar två bostadsenheter från varandra, nischer runt fönster och med takfriser som avrundning av fasaden mot takfoten.



Sektion för radhusen som visar hur byggnaderna möter huvudgatan och terrängen väster om husen. Bilden är framtagen av Ettelva arkitekter.



Situationsplan för radhusen på den västra sidan av huvudgatan. Bilden är framtagen av Ettelva arkitekter.

Med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen uppfylls flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.



Perspektiv från norr som visar hur radhusen längs med huvudgatan skulle kunna utformas. Bilden är framtagen av Arkitektlaget.



Referensbild som visar på hur detaljeringsgraden i fasader på radhusen kan se ut. Bilden är framtagen av Arkitektlaget.

#### *4 - Kanthusen mot den allmänna parken*

Bebyggelsen i planområdets södra del är placerad på båda sidor av ett större parkområde i ett lågområde som ska användas till rekreation och mötesplatser, samt för hantering av dagvatten. Husen kallas i projektförslaget för kanthus då de ligger uppe på höjden på båda sidor av parkområdet och blickar ut över detsamma. Bebyggelsen planeras att uppföras som kedjehus som placeras längs med den allmänna lokalgatan som följer terrängen. Bebyggelsen får uppföras i maximalt två våningar, vilket tillsammans med placeringen på höjden ger en fin utsikt över parken för de boende. Det innebär också att fler har uppsikt över parkmiljön så att den känns trygg att besöka även under kvällstid. Det är särskilt viktigt att bebyggelsen placeras med en god terränganpassning och att de naturliga höjderna bevaras. En planbestämmelse inom kvartersmark anger att marken inte får förändras nedanför bostadshus och altan. Kvaliteterna som den kuperade terrängen och naturen i området erbjuder bör tas tillvara, till exempel genom att husen byggs med suterrängvåning eller som byggnader ståendes på pelare. Husen kan kompletteras med större altaner som anpassas efter den omgivande naturmarken. För att inte bebyggelsen ska få en negativ påverkan på parken får ingen byggnad uppföras närmast parken. Byggnaderna har i projektförslaget träfasader, pulpettak och en sober färgsättning.

Med den föreslagna bebyggelsens placering och anpassning till naturen ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om befintliga värden och grönska.



Perspektiv som visar hur kanthusen kan utformas och placeras i terrängen på båda sidor om den allmänna parken. Bilden är framtagen av Marge arkitekter och Karavan arkitekter.

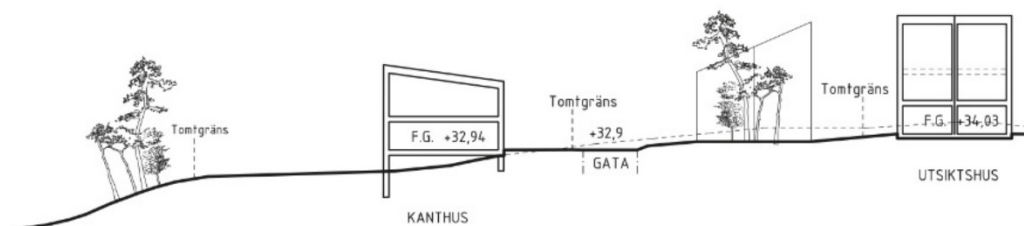


Referensbilder som visar på hur kanthusen kan grundläggas, till exempel i suterräng eller på stolpar. Referensbilder visar från vänster: Kvarnskogen i Sollentuna (arkitekt Brunnberg Forshed), Kastellgården i Sollentuna (White arkitekter), Little big house (Room 11 architects) och Bergsvåg i Norra Djurgårdsstaden (arkitekt Kjellander Sjöberg). Bilder från AlmSmåa Bostad AB.





Situationsplan som visar kanthusen på vardera sida av den allmänna parken, och utsiktshusen på de bakomliggande höjderna. Bilden är framtagen av Marge arkitekter och Karavan arkitekter.



Sektion som visar kant- och utsiktshusens placering i förhållande till terrängen och den allmänna parken till vänster i bild. Bilden är framtagen av Marge arkitekter.

### 5 – Utsiktshus

Längre upp på höjderna ovanför kanthusen placeras parhus som i projektförslaget kallas för utsiktshus. På grund av det upphöjda läget, på båda sidor om parken och dalgången, och den föreslagna nockhöjden kommer husen att vara synliga från delar av närområdet och samtidigt ha en fin utsikt. För att förstärka markhöjderna och tillvarata utsiktsläget tillåts byggnader upp till tre våningar, vilket är något högre än den omgivande bebyggelsen. Bostadshusen har i projektförslaget givits en varsam placering i den fina naturen, och mängden bostäder styrs i detaljplanen med en största byggnadsarea. Det gör att byggnadsvolymer inte blir för dominerande och att träd kan sparas mellan husen. Husen har i projektförslaget placerats fristående från komplementbyggnaderna. Bostadshusen har i projektförslaget pulpettak och träfasader. Husen kan kompletteras med större altaner som anpassas till naturmarken. Med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.



Radhus längs trädgårdsstadsgatorna

Längs med den södra trädgårdsstadsgatan placeras radhus i flera längor om cirka fyra till fem bostadsenheter på vardera sida av gatan. Radhuslängorna blandas med gemensamma bostadsparkeringar och miljöhus. Radhusen får uppföras i högst två våningar och är i projektförslaget utformade med pulpettak som sluttar mot fram- och baksidan för att ge ett varierat uttryck, men kan även utformas med sadeltak. I projektförslaget har husen träfasader och en sober färgsättning. Planen styr att radhusen får placeras nära gatan vilket förtydligar gaturummet.



Situationsplan för några av radhusen längs med den södra trädgårdsstadsgatan i anslutning till parken. Bilden är framtagen av Marge arkitekter och Karavan arkitekter.



Fasadelevation för radhusen längs den södra trädgårdsstadsgatan som visar hur en variation kan uppnås med takutformningen. Bilden är framtagen av Marge arkitekter.

Längs med en kortare sträcka av den norra trädgårdsstadsgatan placeras i projektförslaget radhus på den norra sidan av gatan. På resterande delar av gatan placeras småhus. Det är även vissa sträckor av gatan som inte har någon bebyggelse, i huvudsak på grund av alltför utmanande marknivåer samt då gatan tangerar den allmänna parken. Radhusen på den norra sidan utformas i projektförslaget med träfasader som i färgsättningen påminner om de fristående småhusen söder om Bärby äng. Träfasaden är målad i en mörkgrå kulör som kompletteras med faluröda detaljer runt fönsterfoder och ytterdörr.



Perspektiv längs med den norra trädgårdsstadsgatan som visar hur radhusen skulle kunna utformas. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.

Med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen ges särskilt fokus till några av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.

*7 - Fristående småhus*

Område sju består i projektförslaget av en blandning av hustypologier, med varierande utformning. I områdets ytterkanter begränsas den minsta fastighetsstorleken vilket ska säkerställa lite större tomter och glesare bebyggelse än övrigt inom området. Här består bebyggelsen i projektförslaget i huvudsak av fristående småhus.

Placeringsbestämmelser inom hela området anger hur hus och garage får placeras i förhållande till gatan, samt vilken nockhöjd husen får ha. I projektförslaget illustreras villor som har en sober och naturnära färgsättning och med sadeltak. I andra delar föreslås småhus med mer modernistisk utformning, som till exempel terrasshus med värmebehandlade träfasader. De senare har takterrasser vilket gör att de får en fin utsikt ut över området. Taken varierar också mellan byggaktörernas hustyper, där både sadeltak och platta tak förekommer. Närmast Bärby äng illustreras fristående småhus med sadeltak. På den västra sidan av parken föreslås kedjehus och parhus.

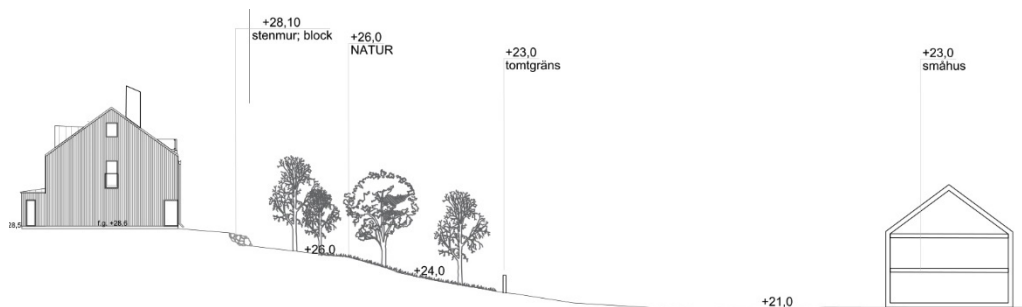
Planen styr inte småhusens utformning men med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen uppfylls flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska. Blandningen av utformning, typologier och byggaktörer inom området bidrar också till skapa en större variation av bebyggelsen inom planområdet.



Situationsplan för småhusen söder om Bärby äng. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.



Perspektiv som visar hur småhusen söder om Bärby äng skulle kunna utformas. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.



Sektionen visar avståndet och höjdskillnaderna mellan Bärby äng och de föreslagna småhusen söderut. Avståndet mellan den nya och den befintliga bebyggelsen varierar, men i sektionen ovan är avståndet cirka 50 meter, och skillnaden i marknivåer är cirka



Situationsplan för del av småhusen i den västra delen av planområdet. Bilden är framtagen av Reierstam arkitektur.

Ett mindre antal tomter inom området är inte markanvisad och ägs av kommunen. Det finns inga illustrationer för dessa utan de kommer att försäljas via mäklare. Detsamma gäller för en del av marken som ägs av Arca Nova, som avser sälja ett tjugotal tomter för självbyggare.

### Förslag till offentlig och kommersiell service

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

#### *Ny grundskola*

För att möjliggöra ett enkelt vardagsliv inom området är det viktigt med en väl utbyggd social infrastruktur. Redan i dagsläget finns det behov av grundskoleplatser i närområdet. När området byggs ut med bostäder uppstår ett ännu större behov av skolor och förskolor och därför planeras en ny grundskola, en tillfällig förskola i grundskolan och två permanenta förskolor i området. I den östra delen av planområdet, längs med huvudgatan, placeras en grundskola för cirka 630 elever, inklusive en fullstor idrottshall med läktare. Skolans huvudbyggnad är i

projektförslaget placerad i vinkel på tomtens norra del, med byggnadens långsidor längs med anslutande gator. Med denna placering ramas skolgården in av byggnaden så att en lugn och tyst utemiljö med goda solförhållanden skapas för eleverna, och dessutom formar det även gaturummet längs med huvudgatan. Skolans huvudentré föreslås i hörnet av korsningen mellan huvudgatan och lokalgatan och en yta framför entrén kan bli en vistelseyta och mötesplats för skolans besökare. Den ytan får tillsammans med huvudgatans sträckning en visuell koppling med torget längre norrut. Skolans nockhöjd får vara maximalt 19,5 meter och är reglerad för att anpassa till både den naturliga terrängen och till planerad bostadsbebyggelse på andra sidan huvudgatan. Dessutom är det möjligt att uppföra skolan med trästomme, vilket dock inte är gjort i projektförslaget. Idrottshallen är i förslaget placerad längs med huvudgatan och på skoltomtens södra del får ha en maximal nockhöjd om 13 meter. Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra idrottshallen med trästomme. Idrottshallen planeras med fullstora mått inklusive läktare, för att kunna ha en bred användning och användas av både skolverksamheten och av idrottsföreningar eller privatpersoner under kvällar och helger. Föreslagen utformning av byggnaderna redovisas i illustrationer nedan som Skolfastigheter tagit fram. Byggnaderna har i projektförslaget träfasader med ljusa färger tillsammans med inslag av rött på vissa delar av fasaden och entréer. Även tegelfasader kan vara lämpligt som fasadmaterial. Taken är i projektförslaget sadeltak och har givits en höjd som medger att tekniska funktioner och anläggningar kan byggas in under taken. Planen ställer kravet att byggnadsdelar och installationer ska vara integrerade med takens utformning. Med den föreslagna bebyggelsens utformning, placering och anpassning till naturen uppfylls flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.

Skolgården har planerats före kommunen tog fram en ny riktlinje för utemiljön på skolor och förskolor. Planen har anpassats utifrån den nya riktlinjen, men under en begränsad tid kommer grundskolan att inrymma en tillfällig förskola. Förskolan når inte upp till kraven i riktlinjen om friytans storlek, som i förslaget är 25 m<sup>2</sup>. När förskolan avvecklas och ersätts med enbart en grundskola uppfylls riktlinjen om friytans storlek. Förslaget för skolan innehåller en zoneringsplan som innehåller både noga planerade och lugna ytor, samt delar som har en mer vild och naturanpassad karaktär. Dessa ligger längre ifrån skolbyggnaderna söderut på skoltomten mot branterna vid skogsbrynet. Inom skolgården finns också befintliga ledningar för vatten och avlopp som går till etapp 1 av Södra Gunsta, öster om planområdet. Ett u-område tillsammans med prickmark i plankartan säkerställer att ledningarna inte påverkas av verksamheten genom att inga byggnader får ställas ovanpå.



Perspektiv över grundskolan sedd från huvudgatan som visar hur byggnaden skulle kunna utformas.

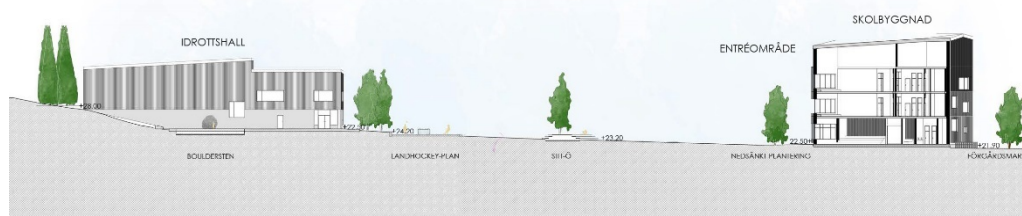


Perspektiv över idrottshallen sedd från huvudgatan som visar hur byggnaden skulle kunna utformas.





Illustrationsplan för hur skolgården skulle kunna utformas med lekytor och placering av skola och idrottshall.



Sektion genom skoltomten som visar ett exempel på byggnadernas placering.

### Förskolor

Där trädgårdsstadsgatorna ansluter till naturmarken i väster placeras planområdets två förskolor. Förskolorna rymmer sex avdelningar vardera och uppfyller kommunens riktlinje om friyta på skolgård per förskolebarn. Den norra av de två förskolorna ligger på markägaren Arca Novas mark, och planeras att byggas av bolaget där en tilltänkt privat verksamhetsutövare funnits med under planprocessen. Den södra förskolan ligger inom kommunens mark och är inte markanvisad till någon byggaktör. Den norra förskolan planeras i två våningar och har skolgård i huvudsak bakom byggnaden mot den omgivande naturmarken västerut. Nockhöjderna i detaljplanen har för båda förskolorna anpassats så att de kan utföras med trästomme.

Den södra förskolan har studerats av kommunen. Här finns inga detaljerade ritningar men skoltomten har utretts så att en framtida förskola uppfyller kommunens riktlinje. Planen medger att båda förskolorna kan byggas med trästomme.

Med de föreslagna förskolornas utformning, placering och anpassning till naturen uppfylls flera av begreppen i Uppsalas arkitekturpolicy, till exempel om god livsmiljö och grönska.

#### *Kommersiell service*

I planområdet ska utveckling av kommersiell service ske vid torget vilket styrs med markanvändningen och planbestämmelser i detaljplanen. Byggaktören Genova Property Group AB har i samarbete med COOP studerat förutsättningarna och föreslagit etablering av en livsmedelsbutik vid torget, med bostäder ovanpå bottenvåningens centrumverksamheter. Bottenvåningen runt torget kan utöver livsmedelsbutiken inrymma andra centrumfunktioner, till exempel apotek, gym eller samlingslokaler. Kombinationen av olika funktioner såsom bostäder och utveckling av det lokala näringslivet är viktigt både för boende i planområdet och dess anslutande områden. Det kan också finnas behov av föreningslokaler eller gemensamma kontorslokaler som gör det möjligt att minska arbetspendling in till Uppsala, och att det går att arbeta på distans i ett sammanhang med andra boende i Södra Gunsta. Lokalerna skulle dessutom kunna nyttjas som en mötesplats för boende i Södra Gunsta vilket ökar den sociala hållbarheten, och stärker ortens egen identitet. Bottenvåningen i kvarteret som inhyser livsmedelsbutiken vid torget ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag för att möjliggöra att verksamheter kan etableras. Bottenvåningen i det södra huset mot torget har inte samma krav i detaljplanen på invändig höjd, eftersom det samtidigt behöver kunna tillskapas bostäder i husets södra del. Planeringen av bostäder i bottenvåningens bakkant mot söder medger en mer gynnsam invändig våningshöjd och att huset kan placeras i suterräng, vilket ger en bättre anpassning till höjdskillnaderna mot den egna bostadsgården samt mot kvarteret söderut. Däremot ska bottenvåningen användas i huvudsak för centrumverksamheter mot torget, vilket styrs i planen. Det gör indirekt att majoriteten av bottenvåningens yta måste ha en tillräcklig invändig höjd för etablera lokaler. Planen reglerar att bottenvåningen runt torget i huvudsak ska utgöras av centrumverksamhet, men trapphus och eventuella soprum behövs för bostadsfunktionen ovanför bottenvåningen. I det norra kvarteret är en takterrass placerad ovanpå bottenvåningen vilket ger de boende möjlighet till gemensam bostadsgård. Takterrassen kompletterar den gemensamma bostadsgården som placeras väster om torget och lokalgatan. I kommande projektering av lokalgatan kommer säkra passager, till exempel upphöjningar av gatan, att studeras för att öka trafiksäkerheten för de som rör sig mellan bostaden vid torget och bostadsgården. Terrassen nås via bostäderna, samt från en trapp som ansluter till marknivå vid lokalgatan.

Livsmedelsbutikens lastintag placeras på kvarterets norra sida och angörs från lokalgatan. Det betyder att tung trafik till butiken inte behöver köra in i området, och att trafik undviks på torget. Entréer till bostäder och butik placeras mot torget och mot den allmänna lokalgatan väster om torget. På så vis förstärker entréerna platser där människor vistas och rör sig. Det är viktigt och styrs i planen att de kommersiella verksamheterna och bostädernas entréer placeras ut mot torget utan skillnader i marknivå inom- och utomhus, eftersom det gör lokalerna tillgängliga.

Livsmedelsbutiken är i projektförslaget cirka 1 000 kvadratmeter stor. COOP har för avsikt att erbjuda möjligheten att hämta upp förbeställda matkassar i anslutning till butikens östra entré längs med torget. Butikens parkeringar är placerade på den norra sidan av lokalgatan ut mot Lennabanan, och kopplas samman med butiken genom det publika stråket över torget som går i nord-sydlig riktning. Bredvid kundparkeringarna planeras även en pendlarparkering för cykel, en återvinningsstation och en transformatorstation. Utrymme finns även att tillskapa en mindre anläggning för pendlarparkering när och om behovet uppstår.

#### *Torget utformning*

Kommunen vill utveckla torget till en ny mötesplats för de som flyttar in i området samt för boende i närområdet. Torget kommer att bli allmän plats med kommunen som fastighetsägare. Det är viktigt att torget utvecklas som en plats för vistelse och samvaro, utöver att det blir en mötesplats för de som ska till livsmedelsbutiken och de övriga verksamheterna. Torget ramar in av byggnader i norr, väster och söder och öppnar sig ut mot huvudgatan. Mot lokalgatan i väster finns ett släpp, vilken blir en mindre entré till torget. Släppet mellan byggnaderna gör att bostäder i kvarteret och torget får goda solförhållanden, samt att boende i centrumdelen och i Bärby äng får en genare väg till torget. Torgets utbredning och inslag av vegetation gör att det finns förutsättningar för många olika funktioner samt både sol och skugga. Bebyggelsen runt torget sträcker sig ända fram till ledningsområdet som innehåller ledningar för vatten och avlopp som ansluter till etapp 1 av Södra Gunsta. Ledningsområdet är 12 meter brett och marken inom den ytan kan användas för allmän vistelse, så länge inga träd eller tunga fundament placeras här, vilka kan påverka ledningarna. Byggnadernas placering runt torget, angöringen och inlastningen till butikerna i norr samt torgets utformning gör att de allmänna platserna blir fria från onödig biltrafik och buller. Hänsyn har i utformningen av torget tagits till framkomligheten för brandfordon och parkeringar för rörelsehindrade. Utöver målpunkterna i kvarteret och torgets utformning gör bostäderna ovanför de kommersiella lokalerna i bottenvåningen att den upplevda tryggheten ökar på torget kvällstid.

Exakt utformning av torget är inte beslutat, men nedanstående illustrationer är ett exempel på hur det skulle kunna se ut. Torget har i förslaget en blandning av hårdgjorda ytor, stenmjöl, gräs, regnbäddar och trädplanteringar. Dessutom innehåller torget i förslaget plats för cykelparkeringar, sittplatser, plats för torghandel samt möjlighet till offentlig konst. Kommunens kulturförvaltning har finansiering för att etablera offentlig konst, och det finns ett framtaget konstprogram för Södra Gunsta. I det fortsatta arbetet med utformningen av torget och placering av offentlig konst kommer kulturförvaltningen och en konstnär vara med.



Illustration över hur torget skulle kunna se ut. Illustration: Karavan

## Kulturmiljö

Planområdet är idag obebyggt och är del av en gammal kulturbygd. Planens norra del berör en kommunal kulturmiljö och en kommunal värdekärna (U26:12 Bärby-Broby). Kulturvärdet finns i att området är en fornlämningsmiljö med omfattande boplatsoområden från järnåldern.

En arkeologisk förstudie (rapport från arkeologikonsult 2009:2299) och en arkeologisk utredning (2017:116) har tagits fram för planområdet. Utredningarna, som omfattar både planområdet och området för Södra Gunsta etapp 1 visar att det finns flera fornlämningar inom området.

De fornlämningar som påträffats består i huvudsak av stensträngar. Flera av stensträngarna ligger nära varandra eller nära stensträngar som sedan tidigare var registrerade i FMIS och kan därför föras till samma objekt. Stensträngarna är i huvudsak lokaliserade inom eller vid naturmarken i planområdets västra del, men några stensträngar ligger inom planförslagets centrumdel för bostäder och huvudgata. Detaljplanen medför att merparten av dessa kommer att behöva tas bort, då både gata och bostäder är planerade på dessa platser. Det krävs tillståndsprövning för de fornlämningar som påverkas och behöver tas bort. Detta sker genom två steg, först förundersökning och sedan slutundersökning, vilket sker först efter att planen vunnit laga kraft.

## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet består i huvudsak av skogsmark av olika slag. Området genomkorsas av en skogsbilväg. Bredvid vägen finns ett litet grustag med uppslagshögar av grus i grov storlek. Väster om vägen är de flesta skogsbestånden välskötta produktionsskogar av tall eller gran, eller hyggen med plantskogar. I områdets östra del finns två sedan tidigare kända nyckelbiotoper avgränsade av Skogsstyrelsen. Dessa består av gammal barrskog som domineras av tall med inslag av gran och asp. Genom planområdet går en grusväg som används för byggtrafik till etapp 1 av Södra Gunsta. Området är kuperat och marken sluttar uppåt från det mer öppna landskapet där Lennabanan och väg 282 ligger.

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet och den har varit vägledande för arbetet med detaljplanen. Inom planområdet finns mindre och begränsade ytor som utgörs av naturmark som har naturvärdesklass 2 och 3. Naturvärdesklass 2 utgör högt naturvärde och är områden av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Naturvärdesklass 3 utgör påtagligt naturvärde och behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet eller upprätthålls.

Dessutom så har en fågelinventering gjorts för hela Södra Gunsta, som visar på förekomster av bland annat Kungsfågel och Gulspurv inom planområdet.

### Förändringar

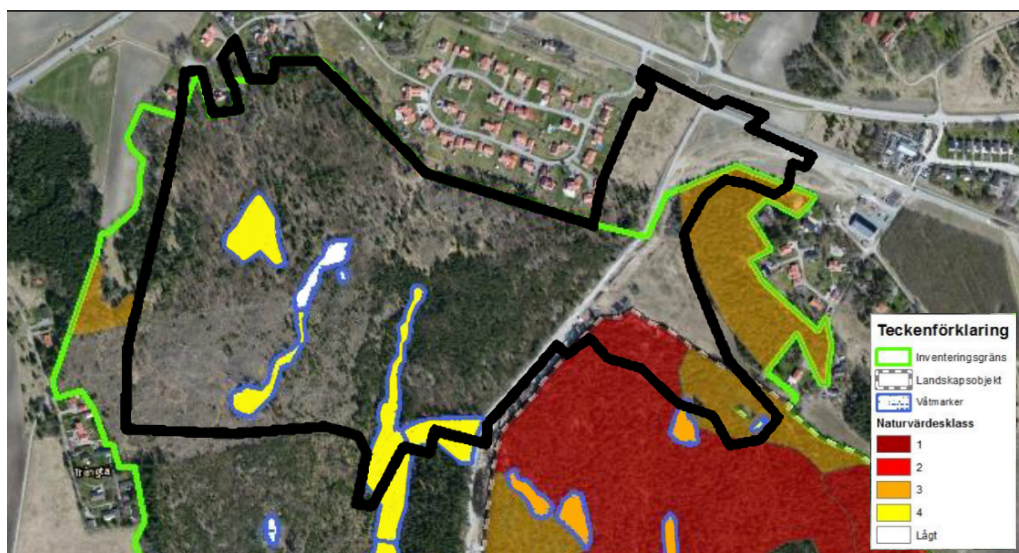
#### *Natur*

Den skogbevuxna kullen i områdets norra del har naturvärdesklass 3, och är en blandskog med tall, gran, björk och lite asp. Området har ett visst art- och biotopvärde som baseras på en variationsrik biotop vad gäller trädslag och trädålder, samt den låga graden av påverkan. I naturvärdesinventeringen konstateras även inom planområdet några fynd av signalarter, till exempel olika vedsvampar, men dock inga rödlistade eller skyddade arter. I planområdet planeras flerbostadshus längs den östra sidan av huvudgatan, vilket tangerar och gör ett mindre intrång i den skogbevuxna kullen. I planen regleras därför kvartersmarken med prickmark, för att minska byggnadernas påverkan på naturmarken och att de inte får placeras för långt in i kullen. Det gör att de sammanhållna naturvärden som finns i anslutningen till de planerade bostäderna bedöms kunna kvarstå även efter planens genomförande. En varsam planering av kvartersmarken och bostadsgården är nödvändig, och en sömlös övergång från gård till naturmarkens kvaliteter kan även förstärka deras respektive kvaliteter.

Den planerade närvärmeanläggningen är placerad innanför gränsen för ett större skogsområde med naturvärdesklass 2. Skoltomten och den planerade gång- och cykelvägen ligger inom en större del av samma skogsområde med naturvärdesklass 2, samt inom naturvärdesklass 3. Skogsområdet präglas av tallskog med varierande inslag av gran och asp. Skogen har öppna hållmarkspartier med nästan enbart tall som

varvas med granrika delar och aspgrupper. Skogsområdets gränsszon mot närvärmeanläggningen är redan påverkade genom sprängning för byggvägen, men närvärmeanläggningens genomförande kommer att medföra ett mindre intrång i naturmarkens gränsszoner. Däremot bedöms påverkan på naturvärdet vara mindre eftersom de sammanhållna naturvärdena som finns i resten av skogsområdet bedöms kunna kvarstå även efter exploatering, och eftersom gränsszonen redan är påverkad av byggvägen. Det är viktigt att närvärmeanläggningen placeras i naturområdets gränsszon vid bergsskärningen med största möjliga hänsyn. Enligt plan- och bygglagen ska all nyexploatering ske med hänsyn till befintlig terräng. Skoltomten som ligger inom en betydligt större del av skogsområdet med naturvärdesklass 2 bedöms trots detta inte påverka naturvärdena i för stor grad. Detta då terrängen är för svår att bebygga och att naturmarken istället kan vara en kvalitativ vistelseyta för elever. Däremot kan ett ökat slitage påverka skogsområdet.

I västra delen av planområdet finns områden av våtmarkskaraktär som behöver fyllas igen för att möjliggöra exploateringen. De våtmarker som finns inom planområdet har naturnaturvärdesklass 4 eller lågt naturvärde.

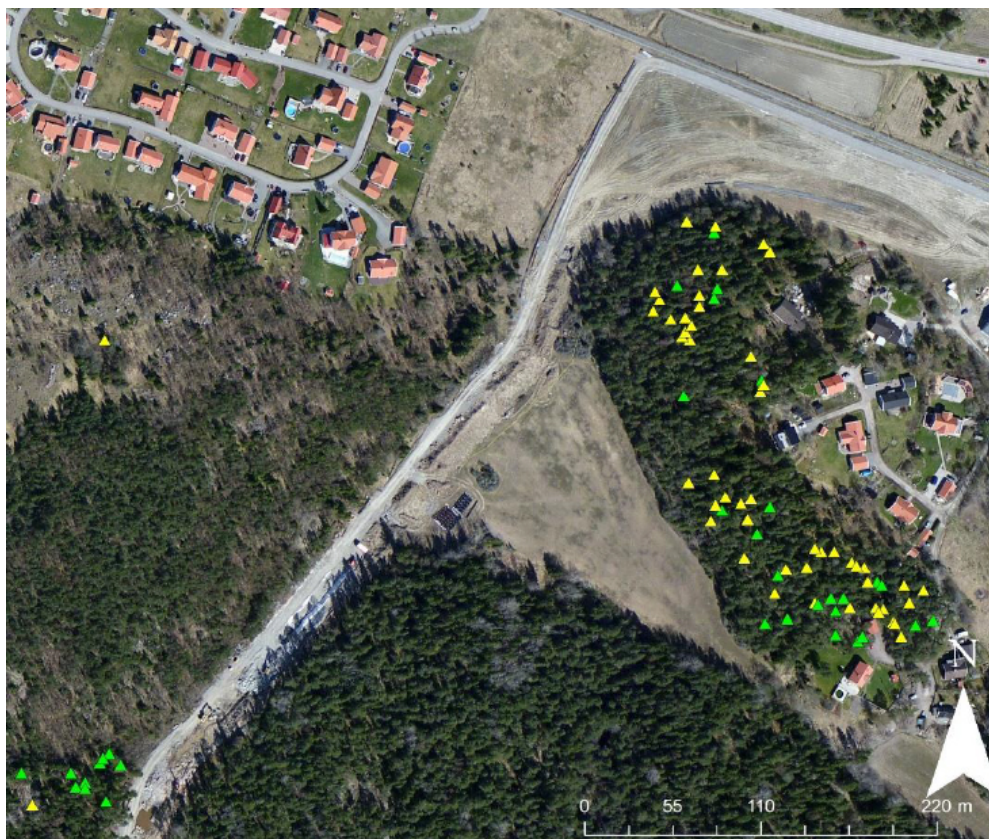


Karta från naturvärdesinventeringen som visar planområdet med svart linje. Kartan redovisar naturvärdesklassningar samt våtmarker inom området.

Den planerade exploateringen kommer inte att påverka bevarandestatus för någon av fågelarterna på regional eller nationell nivå, enligt bedömningen i fågelinventeringen. Majoriteten av arterna borde heller inte påverkas på en lokal nivå, flera av dem gynnas tvärtom av den planerade våtmarken söder om projektområdet för Södra Gunsta. Trädlärkan riskerar dock att trängas undan lokalt när kommande etapper planeras och byggs ut.

En inventering av träd har gjorts för delar av planområdet, där bebyggelse föreslås nära de utpekade naturvärdena. Inventeringen för träden omfattar skyddsvärda träd samt träd av hög kvalitet som klarar av att stå kvar efter exploatering. Särskilt skyddsvärda träd klassas enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram bland annat som jätteträd som är grövre än 1 meter i diameter, mycket gamla granar, tallar eller bok äldre än 200 år, samt grova hålträd. I andra hand omfattas skyddsvärda träd av naturvärdesträd som avviker från huvudbeståndet, gamla träd, eller bohålträd. Definitionen av kvalitetsträd kan sammanfattas vara träd som klarar att stå kvar efter exploatering. De

består av träd som vuxit till sin förväntade fulla storlek, har en rak stam med ett grövre stamomfång, träd i öppet läge utan att ha stått för tätt intill andra träd, samt inga uppenbara skador på stam, krona eller grenar. Den gröna markeringen i kartbilden nedan anger kvalitetsträd och den gula markeringen anger skyddsvärda träd. Inga träd som bedömdes som skyddsvärt uppnådde kriterierna för åtgärdsprogrammets klassning för särskilt skyddsvärda träd, och omfattas därför inte av bestämmelserna i miljöbalkens kapitel 12 paragraf 6. Det betyder att det inte krävs samråd med länsstyrelsen vid en förändring av naturmiljön. De flesta skyddsvärda träden finns i barrskogsbeståndet i den skogsbevuxna kullen i områdets nordöstra del, och endast ett fåtal träd väster om vägen. Några av kvalitetsträden på den västra sidan av huvudgatan kan eventuellt sparas om utrymme finns mellan radhusen vid korsningen. De flesta av träden på den östra sidan av huvudgatan står samlade uppe på kullen och utanför planområdet, förutom ett träd som står inom kvartersmark. Den ytan styrs i plankartan med prickmark vilket gör att byggnader inte får ställas här, och det ger förutsättningar för att trädet kan bevaras och bli ett kvalitativt tillskott till bostadsgården.



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

### *Park*

I mitten av planområdet planläggs marken för en större allmän park, i nord-sydlig sträckning. Den befintliga dalgången utvecklas till en rekreativ mötesplats och vistelseyta för boende i och utanför området, och som ett stråk som kopplar samman Bärby äng med kommande etapper söder om planområdet. Parken ansluter till den omgivande naturmarken och bildar ett sammanhängande grönt stråk.

Parken ska innehålla platser för rekreation och gemensamma aktiviteter, gångstigar, sittplatser och lekutrustning. Inom parkmarken och i slänten mot den norra trädgårdsstadsgatan finns utrymme att placera en teknikbod som behövs för utbyggnaden av bredband i området. Parken ska även innehålla dagvattenanläggningar som ska integreras i parkmiljön på ett funktionellt och estetiskt tilltalande sätt. Parkens slutgiltiga utformning ska projekteras men nedanstående bild illustrerar en möjlig vision för hur parken skulle kunna se ut.



Inzoomad bild i illustrationsplanen som visar den allmänna parken som är placerad i mitten av planområdet. Parkstråket är tänkt att ansluta till omgivande naturmark vid Bärby äng, samt fortsätta söderut i kommande detaljplanläggning. Illustration: WSP

Vid bostäderna längs parkens sidor ska träd sparas så att en tydlig gräns skapas mellan de privata bostäderna och det offentliga rummet som parken utgör. Dessutom kommer de nuvarande höjdskillnaderna att skilja bostäderna från parkområdet, där bostäderna högre upp i slänten ger förutsättningar för boendes utblickar mot den offentliga parkmiljön. I planen styrs det inom kvartersmarken mot parken att markens höjd inte får ändras. Det gör att de naturliga terrängförutsättningarna bevaras, och dessutom att parken blir tryggare genom att boende kan se ut över området.



Bostadsbebyggelsen längs parkens sidor bryts upp med släpp för allmänheten så att parken blir mer synlig och nåbar från bostadsområdena som omgärdar den. Några av släppen ned mot parken blir väldigt branta och därmed inte tillgängliga för alla.

## Vattenområden

### Förutsättningar

Planområdet omfattar inga vattenområden. Däremot finns inom och i anslutning till planområdet ett flertal våtmarker, samt två markavvattningsföretag (dikesföretag) där diken avvattnar områden i närheten. Markavvattningsföretagen heter Locksta-Åkerby 1955 och Lövsta-Bärby 1947. Ett tredje markavvattningsföretag, Ernevi-Bodarna, har nyligen upphävts.

### Förändringar

Detaljplanen innehåller ny bebyggelse som medför hårdgörande av nuvarande naturmark och förändring av nuvarande våtmarker. Planen innehåller ytor för hantering av dagvatten inom markanvändningen park samt översvämningsytor i planområdets norra del, innan det leds vidare till en dagvattendamm i etapp 1. Ytor för avrinning av dagvatten har i området planlagts med allmän plats för översvämningsyta samt dike inom parkmark. Det gör att kommunen kan säkerställa att vatten rinner undan från bebyggelsen och vidare i systemet. Det har även i förprojekteringen gjorts en höjdsättning av gatumarken för att fördröja och leda vidare framtida skyfallsregn. Dessutom tas en klimatmodulering fram i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB. Den ska hjälpa till att förfina metodval i den kommande detaljprojekteringen av allmän plats, till exempel genom att definiera tekniska lösningar inom området.

För att förändra de befintliga våtmarkerna krävs tillstånd från Mark- och miljödomstolen, vilket sker i en separat process. Ansökan om tillstånd för det har sökts av kommunen och beslut väntas i närtid. Eftersom detaljplanen har anpassats utifrån den förprojektering av gator och dagvattensystem- och lösningar som varit underlag till ansökan, bedöms planen vara genomförbar.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

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



Kartan visar planområdet med röd gräns och namnen på de omkringliggande gatorna.

## Förändringar

### *Gatunät*

Den nya gatustrukturen för planområdet är utformad för att ge god tillgänglighet till samtliga bostäder och för att koncentrera trafiken till en central huvudgata. Genomgående för planeringen av gatornas utformning och läge har varit att anpassa dessa till den kuperade terrängen och på så vis minimera markarbetet i området, och en förprojektering av gatorna har gjorts inom planområdet. Gatorna följer i huvudsak de befintliga terrängförhållandena, samtidigt som vissa delar jämnas ut för att möjliggöra bebyggelse, torg samt gång- och cykelstråk. Gatunätet består av en huvudgata som går genom planområdet i nord-sydlig riktning och kopplar samman bostadsbebyggelsen, villabebyggelsen i Bärby äng, etapp 1 av Södra Gunsta, samt med den nya trafikplatsen på väg 282. Huvudgatan passerar även Lennabanans järnvägsspår. Till huvudgatan ansluter trädgårdsstadsgator i öst-västlig riktning som samlar upp trafik, och till dessa ansluter lokalgator (i huvudsak villagator). Alla gator ligger inom allmän plats i planen, förutom en kvartersgata på höjden väster om huvudgatan. Hastighetsbegränsningar regleras genom lokala trafikföreskrifter av kommunen. I nuläget bedöms hastigheten begränsas till 40 km/h inom området, förutom 30km/h vid skolan och förskolorna.



Kartan visar de olika gatutyperna inom planområdet. Röd färg anger huvudgata, orange färg trädgårdsstadgator, och gul färg lokalgator (i huvudsak villagator).

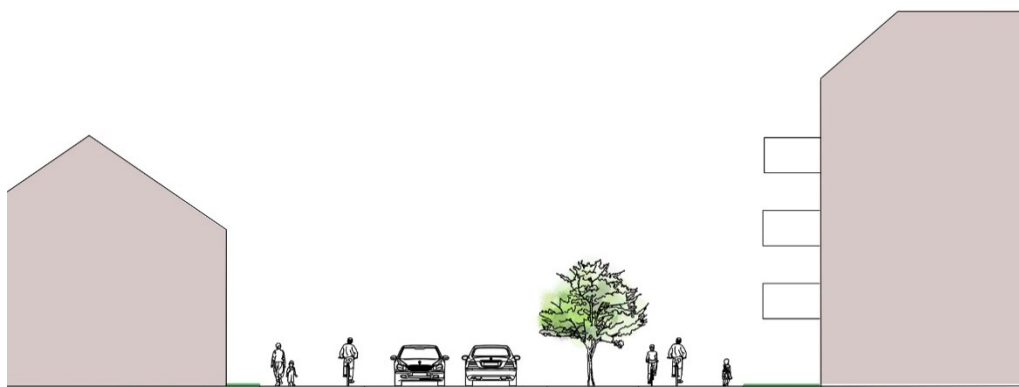
För att utreda framtida trafikflöden och trafikens påverkan för vägbullret, samt områdets trafikförutsättningar med avseende på bland annat mobilitet har en trafikutredning tagits fram av WSP. Utredningen omfattar prognoser för de framtida trafikflödena, utredning av kollektivtrafikens sträckning och hållplatslägen, framtida parkeringsbehov, förslag på mobilitetskoncept, samt utredning av säkra skolvägar. Utredningen utgår från den struktur som tagits fram för området, samt prognosen för framtida trafik inom området, och hastighetsbegränsningarna för de planerade gatorna. Den huvudgata som planeras i området kommer ansluta till Funbo-Lövsta i söder. All trafik som alstras från bostadsområdena i etapp 2-5 antas belasta huvudgatan. Majoriteten av trafiken, cirka 80%, antas åka norrut/komma norrifrån på huvudgatan, och resterande antas åka söderut/komma söderifrån. De prognosticerade trafikflödena på olika gator redovisas i figuren nedan.



Kartan visar prognosticerade trafikflöden (vardagsdygnstrafik) vid ett fullt utbyggt Södra Gunsta. Planområdet är markerat med röd färg. Bilden är framtagen av WSP.

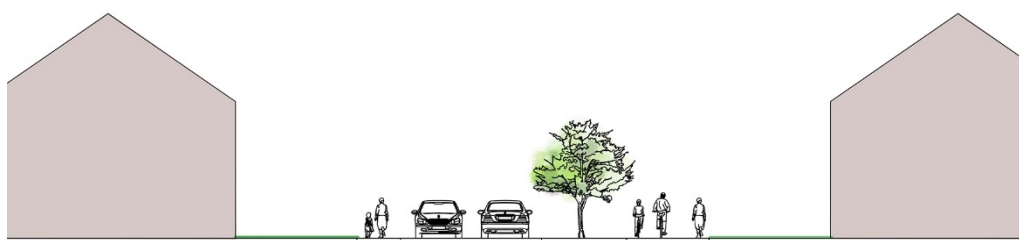
### Gators utformning

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



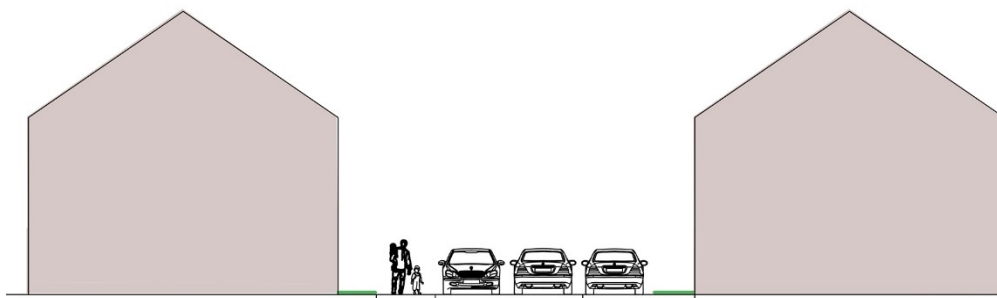
Sektion som visar huvudgatan i området. Från vänster i bild: 4 meter gång- och cykelbana, 7 meter körbana, 3,5 meter grönremsa, 4 meter gång- och cykelbana. På sidorna av gatan varierar förgårdsmarken mellan 1 och 3 meter.

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



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

I planområdet finns även villagator som i sektion är 7 meter breda, och som i planen är allmän plats. Här får alla trafikslag samsas på lika villkor, men där är trafikflödet och hastigheten dessutom låg. Villagatorna i planområdets sydvästra del knyts samman med trädgårdsstadsgatorna och binder därmed ihop området och möjliggör transport till varje hus. Villagatorna anläggs som måsvingegator, som är mindre utrymmeskrävande. Inga gatuträd planeras men eftersom gatan är smalare och ligger i ett sammanhang av villatomter bedöms gaturummet ändå kunna få en grön karaktär. Dessutom innehåller villagatan mellan förskolorna en separat cykelbana, där syftet är att öka trafiksäkerheten för cyklister och särskilt barn som cyklar till förskolan. I planområdets norra del invid det nya torget och den kommersiella servicen planeras en annan variant av lokalgatan. Bebyggelsen placeras nära gatan som knyter ihop de två bostadsprojekten, och gatan förses med en körbana som är 5 meter bred och en separat gångbana som är 2 meter bred. Det smalare gaturummet gör att hastigheterna blir lägre och gångbanan kopplar samman torget med bostäderna i närområdet. Det finns möjlighet att göra gatan enkelriktad.



Sektion som visar lokalgatan väster om torget. Från vänster i bild: 2 meter trottoar, 5 meter körbana. På sidorna av gatan varierar förgårdsmarken mellan 1 och 2 meter och parkering finns på delar av sträckan.

### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet är planerat med fokus på en hög tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Huvudgatan och trädgårdsstadsgatorna har i sina respektive sektioner breda gång- och cykelbanor som samlar upp bostadsområdenas trafikanter. Alla skolor och förskolor går att nå via separerade gång- och cykelbanor. Inne i bostadsområdena planeras för blandtrafik. Vissa korsningspunkter på lokalgatan väster om torget och på huvudgatan vid skolan planeras att göras upphöjda så att biltrafikens hastighet sänks och trafiksäkerheten ökar för skolbarn.

Korsningspunkterna är även anpassade för att minska risken för kollisioner mellan bilar och cykeltrafikanter. Det uppnås genom att gång- och cykelbanans korsning med svängande bilar är indragen från huvudgatan. Det gör att bilförarna hinner se gång- och cykeltrafikanterna i högre utsträckning innan de passerar gång- och cykelbanan. Gång- och cykelbanorna ansluter dessutom till torget och den kommersiella servicen, samt busstrafikens hållplatser, där väderskyddade parkeringsplatser kan anordnas. En pendlarparkering för cykel planeras mellan torget och Lennabanan, som ska möjliggöra hållbara resor och goda parkeringsmöjligheter och byte mellan cykel och kollektivtrafik.



Cykelpendlarparkeringens läge är markerat med svart streckad linje. Ungefärliga hållplatslägen för busstrafik i planområdet och utanför (längs väg 282) är markerade med HPL.

### *Kollektivtrafik*

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

### *Parkering och angöring*

Parkering ska ske inom kvartersmark i planområdet, det vill säga inom den egna bostadsfastigheten eller vid verksamheterna som till exempel skolan eller livsmedelsbutiken. Det gäller även besöksparkering. Parkering för rörelsehindrade ska också ske på kvartersmark inom området. Parkeringstalet för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningarna inom planområdet. Utgångsläget för parkeringstalet är 8 bilplatser per 1 000 kvadratmeter boarea, om inte särskilt goda förutsättningar vad gäller närhet till kollektivtrafik eller närservice råder på platsen, vilket gör det möjligt att antalet parkeringsplatser kan minska. Angöring samt inlastning till verksamheterna runt torget ska ske från en inlastningszon norr om butiken. Butikens kundparkering sker på norra sidan av lokalgatan, norr om butiken. En eller ett par korttidsparkeringar kan anordnas inom allmän plats längs med huvudgatan framför torget, under förutsättning att hållplatsen för buss och dess omkringliggande funktioner får plats. Angöring och parkering till bostäderna söder om torget sker från huvudgatan eller lokalgatan som ligger parallellt med huvudgatan. I övrigt inom planområdet sker boendeparkering på den egna fastigheten alternativt på en samlad yta, för till exempel radhusområden eller för flerbostadshusen.

Angöring till skolan, förskolorna och idrottshallen sker från det omgivande gatunätet. Leveranser till skola och verksamhetens avfallshantering bör skiljas åt från trafik för lämning och hämtning av barn, samt från skolentréer. En tillgänglig parkering till skolans entré i norr är placerad inom kvartersmark längs den anslutande lokalgatan, strax öster om skolentrén. Lokaliseringen är motiverad av att skolan ska kunna placera sin entré ut mot huvudgatan och säkerställa kopplingen mot huvudgatan och torget längre norrut.

I dagsläget finns enligt trafikutredningen inget större behov av en pendlarparkering i området, så som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen. Ett behov skulle kunna uppstå i anslutning till centrum och hållplatserna för kollektivtrafiken på sikt, men i nuläget bedöms ingen yta behöva planläggas för detta ändamål. Det finns möjlighet att planera för en pendlarparkering i anslutning till återvinningsstationen i planområdets norra del om behov uppstår i framtiden.

För cykelparkering gäller enligt kommunens parkeringstal 40 cykelplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. För korttidsparkering under 30 minuter bör cykeln kunna ställas nära entrén och en del av platserna bör möjliggöra ramlåsning. Vid parkering upp till 4 timmar bör cykeln kunna låsas fast i cykelstället och platserna kan med fördel förses med tak för att öka attraktiviteten. Dagparkeringar vid skolor, arbetsplatser och bytespunkter för kollektivtrafik bör både ha tak och möjliggöra ramlåsning. Det planeras sådana cykelplatser vid busshållplatsen vid torget samt på den norra sidan av lokalgatan ut mot väg 282. Det gör att bytet mellan cykel och buss blir smidigt. Nattparkering vid bostäder bör vara utrustade med tak och gärna placeras i låsta rum. Vidare bör platser för lådcyklar anordnas vid både dagparkeringar och nattparkeringar.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Inom planområdet ingår en variation av bostadstyper, till exempel lägenheter i flerbostadshus, och småhus. Det kommer att finnas gång- och cykelvägar i anslutning till den egna bostaden samt busshållplatser i närområdet vilket gör området tillgängligt. När nya lägenheter och lokaler byggs ställs tillgänglighetskrav, exempelvis



krav på hiss (i flerbostadshus över två våningar) och tillgängliga badrum. Eftersom planen gör det möjligt att bygga många bostäder och lokaler ökar det möjligheten att möta efterfrågan på tillgängliga bostäder. Bostäder och parkeringar ska utformas tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängliga parkeringar anordnas på kvartersmark och för grundskolan har en specifik yta vid lokalgatan planlagts, som ska säkerställa att skolans entré blir tillgänglig. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd, och har varit vägledande när de olika bostadsprojekten tagits fram. Några angöringsgator har brantare lutning till följd av den naturliga terrängen men det finns även andra gator som har en flackare profil.

## Sociala frågor

### Äldreperspektivet

Variationen av upplåtelseformer och bostadstyper, till exempel lägenheter i flerbostadshus och småhus, gör det möjligt att hitta en bostad som passar de flesta människors behov. Detaljplanen ger med användningsbestämmelsen B för bostäder olika typer av bostäder inom området, vilket gör det möjligt även med kategoribostäder. Däremot planeras inga specifika äldrebostäder utifrån de bostadsprojekt som byggaktörerna tagit fram, eftersom det inte finns något behov av detta enligt fastighetsstabens lokalförsörjningsplan.

### Barnperspektivet

Detaljplanen innehåller en gång- och cykelvänlig struktur med gena och sammanhängande stråk mellan bostadsbebyggelse, verksamheter och natur- och parkområden, både inom planområdet och till omgivningen. Förskolor och skolor kommer att bli målpunkter för barn och ungdomar i och utanför planområdet och det medför krav att gatumiljön och särskilt korsningspunkterna utformas trafiksäkra, samt att barn och unga kan cykla och gå inom området. Även utformningen av natur- och parkområdena är viktig för att boende och besökande ska uppleva området som tryggt och intressant.

I trafikanalysen har en studie av skolvägarna gjorts för området, samt för alla etapper inom Södra Gunsta. I studien konstateras att det ska finnas gena, tydliga och säkra gång- och cykelvägar till skolan, och det betyder att de bör vara separerade från motorfordon och cyklister. Gång- och cykelvägarna ska leda i tydlig riktning mot skolan och ej gå omvägar, samt leda hela vägen till skolan. Gångvägarna ska vara hastighetssäkrade vid konfliktpunkter med motorfordon. För att åstadkomma säkra övergångsställen krävs en fysisk utformning som reducerar motortrafikens hastighet till som högst 30 km/h. Övergångsställen bör placeras där det finns ett behov för skolans elever att korsa gatan. Det bör övervägas ifall dessa ska utformas som cykelöverfarer. I trafikanalysen har en identifiering skett av konfliktpunkter mellan oskyddade trafikanter och motorfordon för att säkerställa trafiksäkerheten för korsningspunkter. En konfliktpunkt uppträder där de oskyddade trafikanterna behöver korsa en gata eller utfart. Det är framförallt vid de korsningar där trädgårdsgator

ansluter huvudgatan västerifrån där konfliktpunkter uppstår. Detta eftersom skolbarn från dessa gator behöver korsa huvudgatan för att ta sig till skolan. Vissa korsningspunkter utförs upphöjda vilket gör att biltrafikanter måste sänka farten, och dessutom har gång och cykelpassager vid korsningspunkter förskjutits bort från till exempel huvudgatan så att biltrafikanterna hinner se gång- och cykeltrafikanterna som rör sig parallellt med huvudgatan.

Varje bostadsområde erbjuder vistelseytor nära bostaden, både för områden med flerbostadshus, och för småhusområden. Bostadsområdena kopplas samman med gång- och cykelvägar vilket gör att trafiksäkerheten och integrationen mellan barn och unga ökar. I centrumområdet nära torget planeras en gemensam bostadsgård för de som bor vid torget. Passagen mellan de bostäderna och bostadsgården görs upphöjd så att det blir tryggt att röra sig där emellan.

### **Sociala förutsättningar**

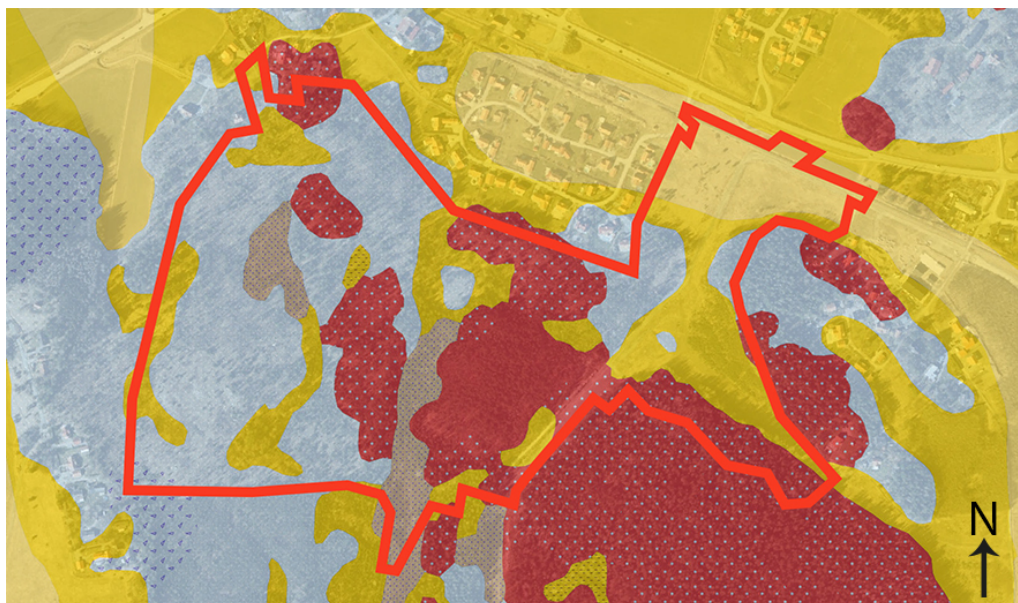
Det planeras både bostadsrätter och hyresrätter inom planområdet, med fokus på flerbostadshus i den centrala delen runt torget. Upplåtelseformen går inte att styra i en detaljplan, men i projektförslaget föreslås cirka 65 hyresrätter, och resten bostadsrätter eller egenägda småhus.

### **Mark och geoteknik**

Marken inom planområdet består av skogbevuxen morän, glacial lera, postglacial lera och berg i dagen. Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms därför som begränsade eftersom andelen sandig morän understiger andelen lera och berg i dagen. Viss infiltration av dagvatten kan ske på kvartersmark och allmän plats, men i övrigt leds dagvatten genom planområdet västerut till etapp 1 där det finns färdigutbyggda dammar.

Grundläggningen av byggnaderna i centrumområdet kan behöva ske med pålning eftersom marken här utgörs av lera, men fördjupade geotekniska utredningar behöver utföras för att säkerställa vilken grundläggningsteknik som är lämplig. Några områden består av partier med berg i dagen men i övrigt består området av morän.

Det finns inga risker för ras och skred inom planområdet.



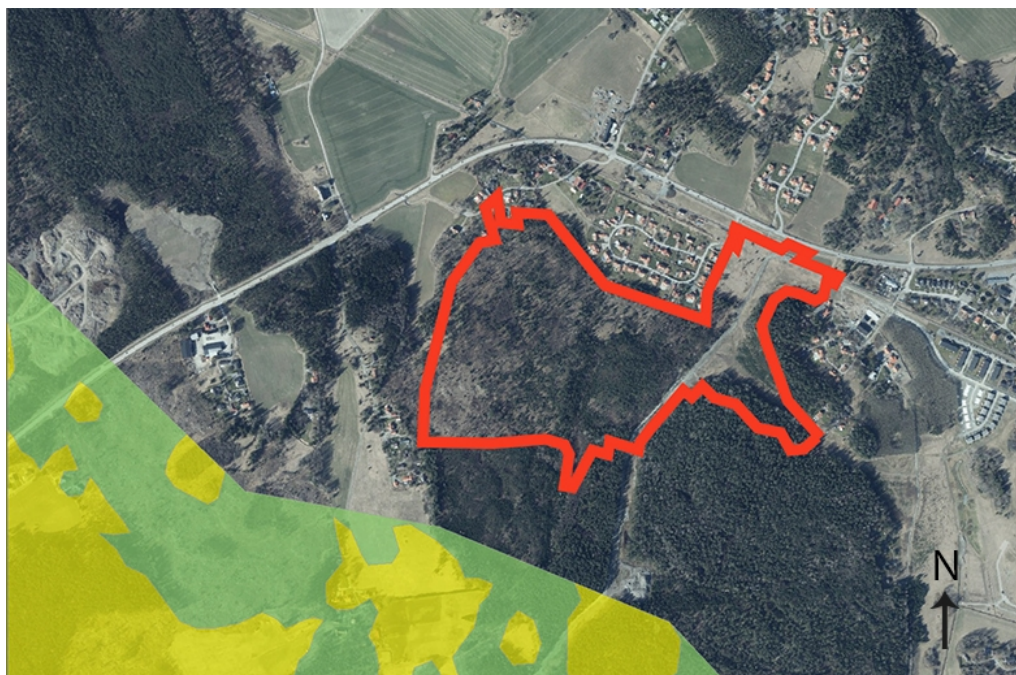
Jordartskartan med planområdet markerat med röd linje. Gul färg avser olika varianter av lera.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet.

### Riskbedömning för Uppsala och Vattholmaåsarna

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



Karta med grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarnas känslighetsområden, samt planområdet avgränsat med en röd linje. Grön färg anger låg känslighet och gul färg anger måttlig känslighet.

### Dagvattenhantering - MKN ytvatten och grundvatten

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

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

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

I etapp 1 av exploateringsområdet Södra Gunsta finns det två dammar projekterade och utloppet från dessa dammar motsvarar det maximala tillåtna utflödet till recipienten Sävjaån från exploateringsområdet. Dessa dammars kapacitet att ta emot tillkommande dagvatten från de uppströmsliggande etapperna är den begränsande faktorn vid dimensionering av dagvattensystemet i etapp 2. Enligt uppgift från Uppsala Vatten och Avfall AB klarar dammarna maximalt att ta emot 700 liter/sekund från dessa etapper uppströms. För planområdet innebär det att den maximala tillåtna avtappningen från området är 540 liter/sekund. För att åstadkomma effektiv rening av

dagvatten rekommenderas att 20 mm nederbörd fördröjs inom både kvartersmark och allmän plats i dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration. Utöver det anläggs dagvattendammar inom planområdet för ytterligare rening och fördröjning av dagvatten. Dagvattendammarna dimensioneras utan att ta hänsyn till 20 mm fördröjning inom kvartersmark. Utflödet från dagvattendammarna motsvarar den maximalt tillåtna avtappningen från planområdet och på det sättet säkerställs att nedströmsliggande dammar i etapp 1 inte överbelastas.

I anslutning till planområdet ligger en trafikplats för väg 282 och dagvattensystemet ska tillgodose att dagvattnet från vägen renas. Utöver detta rekommenderas att dagvatten från villaområdet Bärby äng renas inom allmän plats i planområdet för att sedan ledas vidare till den föreslagna dammen inom etappen.

För att begränsa utflödet från planområdet till 540 liter/sekund krävs en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 2 900 m<sup>3</sup> inom planområdet. För att uppfylla Uppsala vattens riktlinje om rening och fördröjning av 20 mm nederbörd inom kvartersmarken behöver dess erforderliga fördröjningsvolym uppgå till 1 698 m<sup>3</sup> i LOD-anläggningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) som möjliggör infiltration. Efter dessa åtgärder bör dagvatten ledas vidare till dagvattendammar för ytterligare rening och fördröjning.

Föroreningsberäkningarna indikerar att rening endast i ett steg genom antingen LOD (biofilter, regnbädd med mera) eller damm separat inte medför tillräcklig rening för att undvika en kraftigt ökad föroreningsbelastning. Beräkningsresultatet tydliggör behovet av rening i två steg för att maximera föroreningsreduktionen. Dessutom pekar beräkningarna på att dagvattnet från Bärby äng måste ingå i dagvattensystemet för att fosforbelastningen inte ska öka jämfört med den befintliga situationen. Även om dagvattnet från Bärby äng renas inom dagvattensystemet tyder beräkningarna på att föroreningsbelastningen ökar för kväve, kadmium, nickel och kvicksilver inom delar av planområdet. Även i andra delar väntas föroreningsbelastningen att öka trots de omfattande reningsåtgärderna. Därmed bör den ökade föroreningsbelastningen kompenseras för genom till exempel rening av närliggande bebyggt område eller åkermark. I fortsatt arbete med exploateringsområdet finns det ett behov av att vidare utreda möjliga kompensationsåtgärder. Dessa kommer troligtvis att behövas även för övriga etapper inom exploateringsområdet Södra Gunsta som idag till stor del består av naturmark.

Om de föreslagna reningsåtgärderna, i kombination med kompensationsåtgärder, implementeras efterlevs Natura 2000-kraven och exploateringen äventyrar inte recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

### *Skyfall*

En skyfallskartering har gjorts inom ramen för dagvattenutredningen. Resultatet av den har påverkat plankartans utformning, där placering av gatunät och införande av planbestämmelser reglerar hur dagvatten kan omhändertas. Till exempel reserveras ytor inom planområdet för flödeshantering av dagvatten i dammar eller översvämningsytor. I förprojekteringen finns höjder på gatorna inom allmän plats som möjliggör för sekundära avrinningsvägar som kan transportera skyfallsregn utan att riskera skador på bebyggelsen, att undvika instängda områden samt att dagvatten på kvartersmark ska ledas bort från Bärby äng. Det sista exemplet visar på hur detaljplanen skapar förbättringar för dagvattenhanteringen inom Bärby äng.

## Dricksvatten

I dagsläget finns inom planområdet en gemensam dricksvattentäkt för boende i Bärby äng. Denna kan inte fortsätta vara i bruk när planen ska genomföras. Bostäderna i Bärby äng kommer istället att anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, samt dagvatten och dricksvatten.

## Hälsa och säkerhet

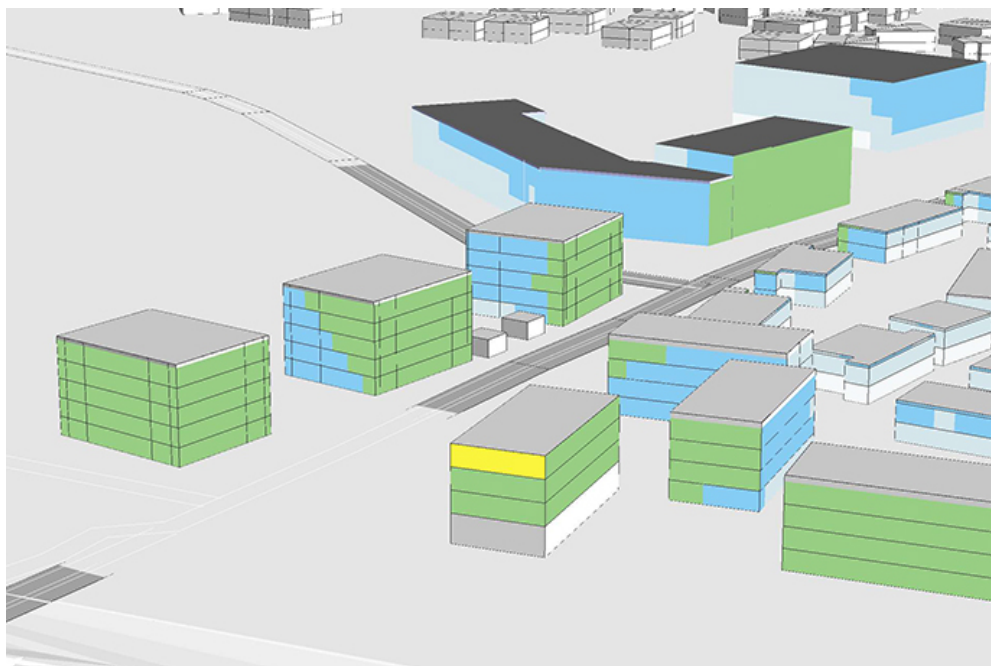
### Buller

Planområdet ligger nära väg 282 och Lennabanan (museijärnväg). När området byggs ut kommer också en huvudgata, samt mindre gator att anläggas i området. Alla gatorna genererar buller i området och en trafikbullerutredning har därför tagits fram för att klargöra om bullret påverkar boendemiljön, och om riktvärden klaras.

I enlighet med gällande bullerriktlinjer (förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216) får ljudnivån vid fasad vara maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om värdet överskrids så bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordningen anger också att uteplatsen ska ha maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

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

Beräkningarna av trafikbullret bygger på en prognos för år 2030, och att hela projektområdet Södra Gunsta är utbyggt. Bullerutredningen visar att ljudmiljön i området överlag blir bra och ligger under gällande riktlinjer. Vid en punkt i ett av husen runt torget överskrids riktvärdet på 60 dBA, där värdet är 61 dBA. Punkten utgör husets fjärde våning ut mot väg 282. Med hänsyn till den uppmätta bullernivån är det möjligt att klara riktvärdet genom att bygga genomgående lägenheter där minst hälften av rummen är riktade mot en ljuddämpad sida, eller genom att bygga bostäder som är under 35 m<sup>2</sup>. Det norra bostadshuset vid torget planeras i projektförslaget med mindre lägenheter mot norr. För att säkerställa lämpligheten av markanvändningen i detaljplanen finns i planen en bestämmelse för den aktuella byggrätten som anger att enkelsidiga lägenheter mot väg 282 i norr ska vara mindre än 35 kvadratmeter. Detaljplanens utformning säkerställer därmed att bullerförordningen och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller uppnås.



Bilden visar hur byggnaderna närmast väg 282 påverkas av trafikbuller. Gul färg avser vart ljudnivån är i intervallet 60-65 dB(A).

Riktvärden för maximala ljudnivåer vid uteplatser innehålls för bebyggelsen inom området, under förutsättning att dessa placeras i skyddade lägen (ej intill huvudgatan eller i riktning mot väg 282). Om det ska finnas uteplatser som är riktade mot huvudgatan krävs därmed en gemensam uteplats på andra sidan av byggnaden där riktvärdena innehålls.

Ljudnivåer från museijärnvägen Lennakatten bedöms inte påverka den ekvivalenta ljudnivån mer än försumbart då det endast är ett fåtal avgångar under sommarhalvåret. Resterande del av året trafikerar inte järnvägen.

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

## Brand

Räddningstjänsten har en insattid på under 10 minuter till planområdet vilket innebär att deras stegutrustning kan tillgodoräknas även för byggnader med fyra våningar. Uppställningsplatser för bärbara stegar eller stegbilar kan bli aktuellt vid samtliga fyra-våningshus. Planen bedöms ge förutsättningar och utrymme för att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten, eftersom det i planen finns tillräcklig yta och hårdgjord mark inom allmän plats vid och runt om de högre husen i området. Utrymning sker med bärbar stege för radhusen mot Bärby äng, för flerbostadshuset väster om lokalgatan, för den södra fasaden av flerbostadshuset söder om torget och den västra fasaden av flerbostadshuset norr om torget. Alla andra fasader utryms med hjälp av höjdfordon.

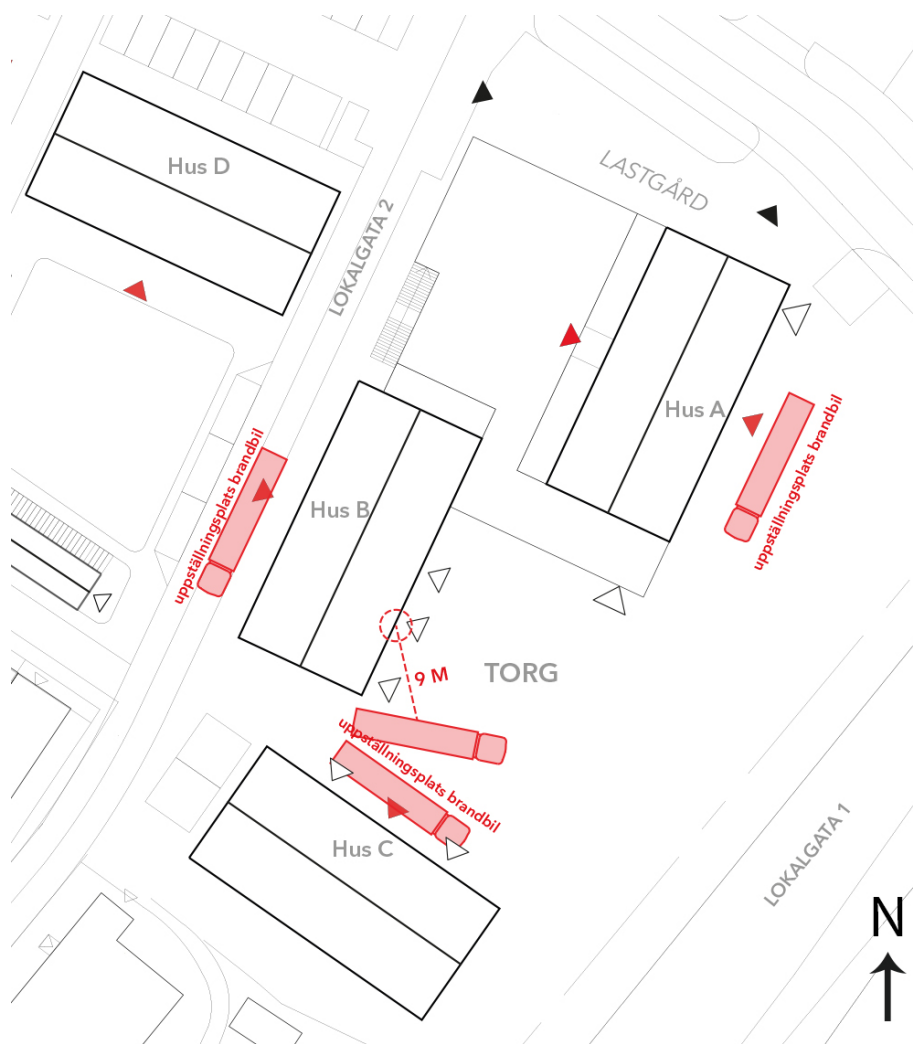


Bild som visar exempel på uppställningsplatser för brandbil och stegbil vid flerbostadshusen runt torget. Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.

### Vibrationer

Bebyggelsen inom planområdet ligger långt från museijärnvägen och bedöms inte vara påverkade av vibrationer från järnvägstrafiken. I övrigt bedöms inte den prognosticerade trafiken att bidra till störande vibrationer inom området.

### Markföroreningar

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

### Luft

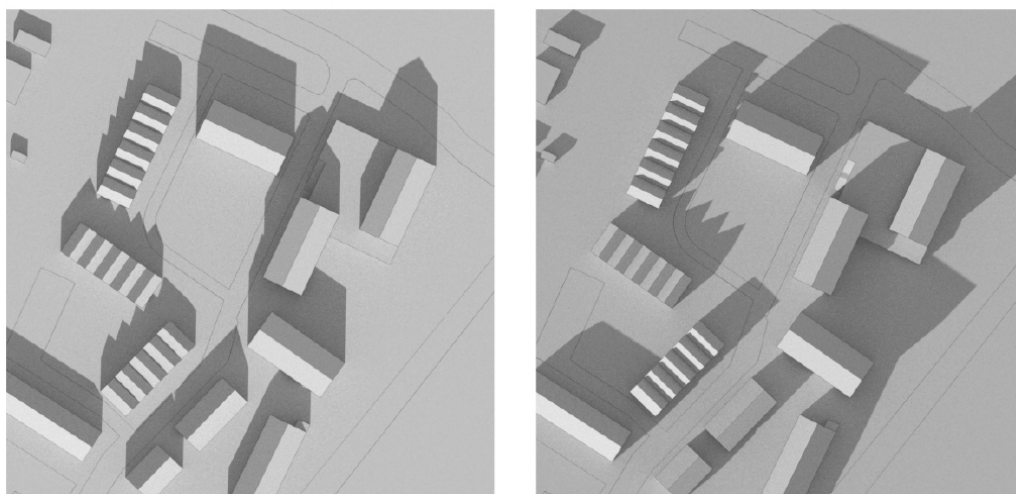
Eftersom området kommer att omvandlas från ett naturområde till en boendemiljö så kommer trafikmängden att öka, och luftkvaliteten antas därmed försämrats jämfört med dagläget. Då gaturummen kommer att vara förhållandevis öppna, trafikflödena måttliga, och bebyggelsen vara låg och som mest vara i fyra våningar i några mindre



delar området så bedöms området efter utbyggnad få en godtagbar luftkvalitet och inte överskrida gällande riktvärden och miljö kvalitetsnormer.

### Dags- och solljus

Solstudier har gjorts för bostadsprojekt inom planområdet som innehåller högre byggnader, och vid torget som är en allmän plats där människor kommer att vistas. Solförhållandena vid torget bedöms vara goda, och husens höjder och deras placering ger även möjlighet till skugga på delar av torget. För den övriga bebyggelsen bedöms solförhållandena vara goda, och allra bäst under sommarhalvåret när solen står högre. Eftersom alla bostadsområden har en relativt låg skala, och då den högre bebyggelsen har goda solförhållanden, finns ingen uppenbar risk för att dagsljuskravet inte kan uppfyllas. Därför har inga dagsljusanalyser utförts.



Bilden visar delar av den solstudie som Genova gjort för byggnaderna runt torget. Den vänstra bilden visar solförhållandena vid vårdagjämningen klockan 12 på dagen. Den högra bilden visar solförhållandena klockan 18 samma dag. Bilden är framtagen av Din

### Mikroklimat

Mikroklimat, till exempel vindförhållanden, bedöms generellt vara goda inom planområdet och utifrån den föreslagna bebyggelsen. Byggnadernas höjd och placering vid torget har gjorts utifrån att mikroklimatet och därmed vistelsen på torget blir bra.

### Magnetfält och energiförsörjning

Flera transformatorstationer har placeras inom planområdet, vilket bedöms ge kapacitet för hela planområdet samt till viss del även kommande etappers bebyggelse, söder om planområdet. Transformatorstationerna har placerats på erforderligt avstånd från närmsta byggnader.

En närvärmeanläggning planeras söder om idrottshallen längs med huvudgatan. Närvärmen kommer sannolikt att produceras genom en pelletsanläggning som i första hand kan försörja skolans värmebehov, men eventuellt även flerbostadshusen. Anläggningen har tillräckliga skyddsavstånd till bostäderna och idrottshallen, och

bedöms inte påverka boendes hälsa eller miljön. Grundskolans yta och reglering i detaljplanen möjliggör även anslutning till en centralt eller lokalt placerad bergvärmeanläggning.

### **Översvämningar**

I dagvattenutredningen konstateras att vissa områden riskerar att svämmas över med ett ökat hårdgörande av mark som planen medför. En medveten planering av funktioner med fördröjning av dagvatten och skyfallsregn, samt i förprojekterings höjdsättning av de allmänna gatorna, ger kapacitet att klara av framtida skyfallsregn, till exempel genom avrinning via sekundära avrinningsvägar. Dessutom medför lösningarna förbättringar för befintliga bostäder i Bärby äng, då dagvatten leds andra vägar än de naturliga i dagsläget.

## **Teknisk försörjning**

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

Planområdet kan försörjas via det kommunala VA-nätet då det ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt för dagvatten. Vatten- och avloppsledningar är sedan tidigare nedlagda i den planerade huvudgatan och del av torget, som utgör allmän plats i detaljplanen. Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar förläggs i gatorna och den allmänna platsmarken. Några u-områden krävs inom området, till exempel vid ledningsområdet mot bebyggelsen vid torget, samt på skolgården.

### **Avfall**

Avfall hämtas upp både vid gemensamma avfallsrum eller enskilda bostadshus, beroende på typ av boende. Alla flerbostadshus bedöms klara avstånden mellan bostadsentré och avfallsrum, och avfallsfordon bedöms kunna stanna högst 10 meter från avfallsrummet. Vid flerbostadshuset mitt emot torget på den östra sidan av huvudgatan, kan allmän platsmark användas för tillfällig parkering för avfallsfordon. I de flesta fallen sker det via fickor inom allmän plats, men på de mindre gatorna får fordonen stanna i gatan. Fickan för avfallsfordonen vid punkthuset mitt emot torget gör att naturmarken vid kullen och bostadsgården för husen fredas från onödig fordonstrafik. Livsmedelsbutiken har en egen lastzon på den norra sidan av kvarteret, som även fungerar för leveranser till butiken. Skolans avfallshantering ger möjlighet till vändplan.



Bild som visar möjlig placering av avfallsrum och angöring för avfallsfordon vid bebyggelsen runt torget. Bilden är framtagen av DinellJohansson arkitekter.

## El

Inom planområdet behövs fem transformatorstationer, och de placeras på kvartersmark i anslutning till allmänna gator eller parkmiljöer så att de lätt kan nås för drift och underhåll. En transformatorstation placeras bredvid återvinningsstationen norr om livsmedelsbutiken, två stationer placeras i områdets västra delar mot naturmarken och en placeras invid huvudgatan och bredvid den befintliga pumpstationen och den planerade närvärmeanläggningen. En transformatorstation placeras nära den allmänna parkens östra sida. Vissa av transformatorstationerna bedöms även ha kapacitet för delar av den kommande etappen, söder om planområdet.

## Värme

Ett lokalt värmesystem beräknas kunna försörja skolan och vissa delar av den tätare bostadsbebyggelsen inom området. Planen medger att en närvärmeanläggning kan placeras söder om skolan och idrottshallen. Ledningsnätet förläggs i gata på allmän plats.

## Tele och bredband

En teknikbod för fiber/bredband kan placeras centralt inom planområdet inom parkmark.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Huvudgatan samlar upp trafik från anslutande lokalgator, och har en bredd som gör det möjligt för busstrafik att trafikera gatan. I sektionen ryms även gång, cykel och trädplantering.</p>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<p><i>Lokalgata</i></p> <p>Lokalgatorna ansluter till bostadsområdena och leder trafik till huvudgatan. Lokalgatorna har olika bredder beroende på gatans karaktär och innehåll.</p>
<b>GÅNGCYKEL</b>	<p><i>Gångväg, cykelväg</i></p> <p>Söder om grundskolan planeras en gång- och cykelväg som ska ansluta till etapper öster om planområdet. Det främjar framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter inom planområdet och mellan andra etapper av Södra Gunsta.</p>
<b>TORG</b>	<p><i>Torg</i></p> <p>I planområdets centrala del planeras kommersiell service och ett nytt torg där boende i området och besökande kan mötas.</p>
<b>ÅTERVINNING</b>	<p><i>Återvinningsstation</i></p> <p>En återvinningsstation placeras i anslutningen till Södra Gunstas entré och i närheten av torget och den kommersiella servicen.</p>
<b>PARK</b>	<p><i>Park</i></p> <p>En stor allmän park planeras i områdets centrala del och som lätt ska kunna nås av boende och besökare. Parken kan innehålla olika sorters mötesplatser,</p>

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

rörelsestråk och dagvattenanläggningar som till exempel dammar. Förutom att mindre byggnader får uppföras som ingår i markanvändningen, får dessutom en teknikbod för bredband/fiber uppföras inom parkmarken. En lämplig placering för det är längs med den norra trädgårdsstadsgatan. Parken nås av allmänheten via släpp i den omgivande bebyggelsen, samt från de anslutande trädgårdsstadsgatorna.

**NATUR***Naturområde*

Den omgivande naturmarken planläggs som natur vilket gör att den kan sparas och vara till för boende och besökare av området. Inom naturmarken finns skogsmark och fornlämningar som kan tillgängliggöras och nås med varsamt placerade system av stigar.

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

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

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

Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder i anslutning till Gunsta med närhet till natur, park, service och kollektivtrafik.

**CB***Centrum, Bostäder*

Ovanpå livsmedelsbutiken eller annan kommersiell service planeras bostäder som ramar in det nya torget, och som möjliggör en kombination av olika funktioner. Det skapar en ökad trygghet och förstärker torgets funktion som mötesplats, samtidigt som några boende får nära kommersiell service.

**E***Tekniska anläggningar*

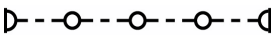
De tekniska anläggningarna består i huvudsak av fem transformatorstationer som placeras fördelade på hela planområdet, vilka behövs för att klara el-

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	kapaciteten. I ett fall, söder om skoltomten, inrymmer ytan även en närvärmeanläggning och en befintlig pumpstation.
<b>S</b>	<i>Skola</i>  Ytor reserveras i planen för en grundskola längs med huvudgatan i planområdets norra del, och för två förskolor i områdets västra del närmast den omgivande naturmarken. Grundskolan och förskolorna behövs i huvudsak utifrån mängden bostäder inom planområdet.
<b>SR<sub>1</sub></b>	<i>Skola, Idrottshall</i>  Yta reserveras i planen för en fullstor idrottshall invid grundskolan i planområdets norra del. Markanvändningen gör det möjligt för att idrottshallen kan användas för skolans verksamhet samt hyras ut kvällstid och under helger.
<b>T<sub>1</sub></b>	<i>Järnväg</i>  Den befintliga museijärnvägen Lennabanan planläggs med ändamålet järnväg, vilket ger planstöd till den nuvarande verksamheten.

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>dike</b>	<i>Dike</i>  Mellan befintliga bostäder i Bärby hage och radhusen väster om torget är marken planlagd med natur och allmän plats. Dessutom finns en egenskapsbestämmelse för ett dike vilket tillsammans syftar till att leda skyfallsvatten vidare mot den allmänna gatan längre norrut. Risker är annars att de närliggande bostäderna svämmas över vid kraftiga regn.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

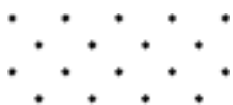
<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	<i>Utfartsförbud</i>  Utfartsförbudet är placerat mellan allmän plats och kvartersmark på flera ställen inom planområdet, till

## Planbestämmelse

## Beskrivning och motiv

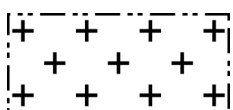
exempel vid korsningar mot huvudgatan samt vid det förväntade läget för hållplatser vid torget. Planbestämmelsen syftar i huvudsak till att begränsa utfarter från bostadsområden för att öka trafiksäkerheten på de allmänna gång- och cykelbanorna, särskilt vid korsningspunkter. Till exempel är utfartsförbud placerat vid trädgårdsstadsgatorna och radhusbebyggelsen som ligger på samma sida som den planerade cykelbanan.

### *Marken får inte förses med byggnad*



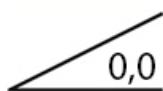
Placeringen av prickmarken inom planområdet syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot parkmiljöer, ledningar inom skolgården, samt bevarande av naturlig terräng och gångstråk mellan bostadsområden. I de fall prickmarken kompletteras med en bestämmelse om förbud mot parkering ( $n_2$ ) säkerställer den även tillräckligt stora bostadsgårdar.

### *Marken får endast förses med komplementbyggnad*



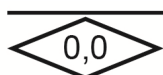
Placeringen av korsmarken inom planområdet syftar till att styra var komplementbyggnader som till exempel garage eller carports får placeras inom planområdet. Det regleras framförallt för flerbostadshusen och för radhusområdena längs med huvudgatan. Korsmarken kompletteras med bestämmelser om höjd, placering och i vissa fall med exploateringsgrad.

### *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*



Planbestämmelsen säkerställer en minsta takvinkel för bebyggelse, där nockhöjden inom samma byggrätt ger möjlighet att bygga tre bostadsvåningar. Bestämmelsen begränsar därmed möjligheten att bygga hus i tre våningar och med platta tak, vilket inte är motiverat längs med trädgårdsstadsgatorna.

### *Högsta nockhöjd är angivet värde meter*



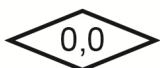
Planerade byggnader inom planområdet regleras med en högsta nockhöjd, vilket omfattar den högsta delen av byggnadens konstruktion. Den reglerade höjden ska säkerställa att bebyggelsens skala anpassas utifrån områdets karaktär och närbelägna bostadsområden, där takens höjd påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Nockhöjd beräknas utifrån medelmarknivån och allmän plats, om

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

byggnaden står närmre än sex meter från den allmänna gatan. Avsteg från detta görs i ett fall inom planområdet där bebyggelsen är lokaliserad längs med en kvartersgata. I det fallet ska medelmarknivån beräknas från kvartersgatan.

*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter*

Bestämmelsen begränsar hur hög fasaden får vara. Byggnadshöjden mäts mellan punkten där taket bryter fasadlivet och medelmarknivån där byggnaden står. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas fasadhöjder då det i första hand är det som upplevs från anslutande marknivåer. Byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån och allmän plats, om byggnaden står närmre än sex meter från den allmänna gatan. Avsteg från detta görs i ett fall inom planområdet där bebyggelsen är lokaliserad längs med en kvartersgata. I det fallet ska medelmarknivån beräknas från kvartersgatan.



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

**e<sub>1</sub>** Planbestämmelsen används på all bebyggelse inom planområdet, och syftar till att begränsa hur stora ytor inom respektive område som får bebyggas.

*Terrasser och balkonger inom 3,6 meter från fasad undantas från byggnadsarea*

**e<sub>2</sub>** Planbestämmelsen syftar till att tillåta större altaner vid bostadshus inom områdets centrala del, på höjderna öster och väster om den allmänna parken, samt till viss mot den allmänna parken. Bestämmelsen är motiverad för att bättre hantera höjdskillnader inom de aktuella områdena.

*Byggnadens bottenvåning ska användas i huvudsak för centrumverksamhet*

**e<sub>3</sub>** Planbestämmelsen används för byggnaderna runt torget och ska säkerställa att bottenvåningen innehåller centrumverksamheter och en publik användning, till exempel livsmedelsbutik, gym eller samlingslokal.

*Endast flerbostadshus*

**f<sub>1</sub>** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna i den norra delen av planområdet blir flerbostadshus. Flerbostadshusen är avgörande för att



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

skapa ett attraktivt och tätare centrumområde, där fler boende har en hög närhet till service, kollektivtrafik och vistelse inom allmänna platser, vilket skapar en hög upplevd trygghet.

*Endast radhus, kedjehus och flerbostadshus*

**f<sub>2</sub>** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna blir radhus, kedjehus eller flerbostadshus och inte utgörs av fristående småhus. Bestämmelsen gäller främst planområdets tätare bostadsområden. Fristående småhus får istället placeras i planområdets ytterkanter.

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

**f<sub>3</sub>** Planbestämmelsen syftar till att utkragande byggnadsdelar, till exempel balkonger, inte får hindra användandet och driften av allmän plats, till exempel för driftsfordon.

*Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

**f<sub>4</sub>** Planbestämmelsen syftar till att de byggnader inom planområdet som är högre och placerade i närheten av centrumområdet ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Dessa byggnader är lokaliserade nära torget och kommer därmed att upplevas av många besökare. Dessutom kommer byggnaderna att med sina höga höjder synas för förbipasserande på väg 282 samt framträda tydligt i det öppna landskapsrummet. De står även vid projektområdets entré och det är viktigt att de signalerar kvalitet för Södra Gunsta. Det är därför särskilt viktigt att byggnaderna gestaltas med en medveten gestaltningsidé, och med omsorg om detaljer utifrån hur den upplevs från torget och huvudgatan, samt på ett längre avstånd. Byggnadernas fasadmateriäl ska vara i trä, puts eller tegel. Taken utformas i plåt, med takpannor eller integrerade solpaneler. Taken ska vara sadeltak vilket förstärker områdets lantliga karaktär. Bottenvåningen runt torget ska betonas till exempel genom en från fasaden avvikande färgsättning eller materialval, då det också kan minska upplevelsen av den höga skalan. Byggnaderna kan ges en färgsättning där till exempel entrépartier, fönsterbågar och räcken får en komplementfärg som avviker från fasaderna och

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

taken i övrigt. Särskild hänsyn ska ges till utformningen av byggnadernas entréer eftersom dessa välkomnar boende, besökare eller kunder till en lokal. Omsorgen om entréerna gör också vistelsen, till exempel på torget, ännu bättre för upplevelsen i ögonhöjd. Byggnaderna inom ett och samma kvarter kan med fördel ges ett varierat uttryck vad gäller färgsättning, utformning eller övriga arkitektoniska uttryck, så länge de samspelar i en helhet.

*Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag*

- f<sub>5</sub>** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bottenvåningen ges en tillräcklig invändig våningshöjd så att centrumverksamheter kan etableras. Dessutom ger bestämmelsen även stöd till att utformningen av bottenvåningen ges ett medvetet uttryck i byggnadens fasader ut mot torget.

*Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats*

- f<sub>6</sub>** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att lokaler i byggnadernas bottenvåningar blir tillgängliga för alla direkt från torget.

*Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnader*

- f<sub>7</sub>** Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga jämfört med huvudbyggnaderna och bostäderna utanför planområdet, samt inte påverkar det visuella intrycket av gatumiljön.

*Högsta byggnadshöjd är 3,3 meter för komplementbyggnader*

- f<sub>8</sub>** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjden på komplementbyggnader inom planområdet så att de inte blir för höga jämfört med huvudbyggnaderna och bostäderna utanför planområdet, samt inte påverkar det visuella intrycket av gatumiljön.

*Bostadsentré ska placeras mot allmän plats GATA eller TORG*

**f<sub>9</sub>**

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

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

*Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning*

**f<sub>10</sub>**

De högre byggnaderna i planområdet vid centrumområdet kommer att synas på längre avstånd och det är därför viktigt att taken och eventuella tekniska anläggningar gestaltas på ett medvetet och integrerat sätt.

*Endast friliggande villor eller parhus*

**f<sub>11</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa var i planområdet som enbart friliggande småhus eller parhus får placeras. Planbestämmelsen avser utsiktshusen på kullarna väster och öster om parkområdet.

*Enkelsidiga lägenheter mot väg 282 ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>*

**f<sub>12</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärdet i bullerförordningen klaras för det norra huset vid torget, och att markanvändningen därigenom blir lämplig och detaljplanen genomförbar. Det uppnås genom att enkelsidiga lägenheter mot väg 282 i norr inte får vara större än 35 kvadratmeter.

*Byggnad ska placeras 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats TORG*

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

Planbestämmelsen syftar till att tekniska anläggningar till byggnaderna runt torget, till exempel dräneringsrör, kan anläggas inom den egna fastigheten och på kvartersmark och inte på allmän plats.

*Byggnad ska placeras minst 1,0 meter och maximalt 3,0 meter från gräns mot allmän plats GATA1*

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

Planbestämmelsen syftar till att byggnader placeras nära huvudgatan i planområdets centrala del, samtidigt som utrymme ges för bostadens funktioner som till exempel uteplats, häckar och cykelparkering. Byggnadernas placering nära huvudgatan tydliggör

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

gaturummet och ger området en mer urban karaktär samtidigt som bostadsentréer blir tillgängliga från gatan.

*Byggnad ska placeras minst 1,0 meter från allmän plats GATA*

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

Planbestämmelsen syftar till att byggnader inte placeras för nära den allmänna gatan väster om torget. Det skapar förutsättningar för framtida drift och underhåll av byggnaderna utan att gatan behöver tas i anspråk.

*Byggnad ska placeras minst 3,5 meter från allmän plats GATA2, undantaget miljöhus*

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

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inte placeras för nära gatan, vilket förtydligar gaturummet och skapar en enhetlig placering av byggnader inom planområdet. Dessutom ger det området en grönare karaktär med förgårdsmark. Bestämmelsen gäller i huvudsak småhusområdet i planområdets södra och västra delar.

*Friliggande villor ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet*

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

Planbestämmelsen syftar till att friliggande villor placeras med tillräckligt avstånd till andra bostadsfastigheter. Det gör att småhusområdenas karaktär blir gles, och avståndet mellan byggnad och gata ger området en lantlig karaktär med öppnare gaturum där grönska kan möta gatan.

*Garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän plats GATA2*

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

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att en personbil kan parkeras framför garaget eller carporten. Bestämmelsen omfattar småhusen i planområdets södra och västra delar.

*Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns*

**p<sub>7</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att reglera placeringen av komplementbyggnader så att de kan underhållas

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

över tid, till exempel vid målning. Bestämmelsen gäller i huvudsak småhusområdena.

*Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från allmän plats GATA*

**p<sub>8</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att byggnader inte placeras för nära gatorna, vilket även förtydligar gaturummet och skapar en enhetlig placering av byggnader inom planområdet.

*Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från allmän plats*

**p<sub>9</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att undvika att komplementbyggnader står i gränsen mot allmän plats park och natur, eftersom det motverkar ianspråktagande av allmän plats för privata ändamål.

*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*

**d<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till säkerställa att småhustomterna inte blir för små, samtidigt som det ger en begränsning av antalet bostäder som kan byggas inom området.

*Markens höjd får inte ändras*

**n<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att markens höjd inte ska ändras, vilket är viktigt då de naturliga terrängförhållandena ska bevaras eftersom de förstärker områdets karaktär och identitet. Planbestämmelsen finns på kvartersmark i planområdets mer kuperade delar.

*Marken får inte användas för parkering*

**n<sub>2</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte används till parkering eftersom behovet av bostadsgård är stort, särskilt i områden med flerbostadshus i områdets centrala del.

*Dagvatten ska rinna mot allmän plats GATA*

**n<sub>3</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten inom kvartersmarken rinner mot lokalgatan söder om den aktuella bebyggelsen. Planbestämmelsen ska leda till att förutsättningarna

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

för dagvattenhantering i bostadsområdet Bärby äng förbättras efter att planen genomförts.

**Administrativa bestämmelser****Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

**u<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya och befintliga ledningar inom planområdet. Till exempel säkerställer planbestämmelsen att befintliga vatten- och avloppsledningar på skoltomten inte påverkas av nya byggnader.

*Markreservat för gemensamhetsanläggning*

**g<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ytor där marken ska användas för gemensamma funktioner, till exempel vistelseytor som flera boende kan dela på. Bestämmelsen ger planstöd till att bilda gemensamhetsanläggningar i kommande fastighetsbildning. Bestämmelsen är placerad inom kvartersmark där flera framtida bostadsområden möter varandra, samt mot befintliga bostäder i Bärby äng.

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

Detaljplanen avser ett planområde där utbyggnad av allmän plats och grundskola är prioriterat. Dessutom ägs nästan all kvartersmark av, eller är markanvisad till, byggaktörer som avser att starta sina byggprojekt så snart skede 1 av allmän plats är färdigställt.

# Planens genomförande

## Organisatoriska åtgärder

### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas andra kvartalet 2022, och få laga kraft tredje kvartalet av 2022 om planen inte överklagas. Utbyggnad sker först av allmän plats, till exempel gator och torg, och bedöms kunna starta under det första kvartalet av 2023. Parallellt med att gatorna byggs ut kan Skolfastigheter börja bygga grundskolan. Därefter kan byggaktörerna påbörja sina byggprojekt med start 2024. Efter att byggaktörerna färdigställt sina byggprojekt färdigställs allmän plats. Planområdet bedöms kunna vara fullt utbyggt under 2027.

### Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i fastigheter utifrån nuvarande fastighetsgränser och föreslagna kvartersgränser, samt överenskommelser mellan byggaktörerna och kommunen. Eftersom grundskolan är prioriterad kommer den byggnationen att starta först.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att detaljplanen avser ett planområde där utbyggnad av allmän plats och grundskola är prioriterat. Dessutom ägs nästan all kvartersmark av, eller är markanvisad till, byggaktörer som avser att starta sina byggprojekt så snart det första skedet av utbyggnaden av allmän plats är färdigställt.

### Ansvarsfördelning

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

### Huvudmannaskap

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

### **Planavtal**

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

### **Föravtal**

Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och Arca Nova för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar och underlag som krävs för detaljplanen, samt de arbetsinsatser som krävs för att kunna ta fram ett exploateringsavtal. Föravtalet hanterar även det framtida markbytet, och förutsättningarna för detta, mellan Kommunen och Arca Nova. Där kommunen överlåter kvartersmark inom Ärnevi 1:28 till Arca Nova och Arca Nova överlåter kvartersmark inom Funbo-Bärby 10:87 till Kommunen. Slutliga fastighetsregleringar hanteras i exploateringsavtalet.

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar projektets genomförande av allmänna platser och de fastighetsregleringar som krävs för planens genomförande. All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatörerna inom detaljplanen.

### **Markanvisningsavtal**

En markanvisning innebär att respektive byggaktör har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av det anvisade området. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB gällande grundskola och idrottshall. Kommunen har även tecknat markanvisningsavtal med Lyckos AB och AlmSmåa Bostad AB för utveckling av bostäder. Kommunen har tecknat ett intentionsavtal med Genova Property Group AB gällande bostäder och centrumändamål, och har för avsikt att teckna ett markanvisningsavtal efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Markanvisningsavtal för förskoletomten inom kommunens fastighet avses tecknas efter laga kraftvunnen detaljplan.

### **Köpeavtal**

Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive byggaktör som kommunen har tecknat markanvisningsavtal med. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt bolagets åtaganden kopplat till exploateringen genomförande. Kommunen avser att överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt. Köpeavtal ska tecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft i samband med att bygglov beviljats. Bygglovet ska överensstämja med det projekt som parterna har enats om i markanvisningsavtalet. Kommunen har även för avsikt att försälja cirka 10 villatomter inom planområdet via mäklare.



### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

### **Markägoförhållanden**

Inom planområdet ingår del av fastigheterna Ärnevi 1:28 och Marielund 25:1 (Uppsala kommun), samt del av fastigheten Ärnevi 4:10 (privat ägare), Funbo-Bärby 10:87 (Arca Nova), del av samfälligheten Ärnevi S:1 och del av fastigheten Ärnevi 3:4.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom planområdet finns delar av gemensamhetsanläggningarna Funbo-Bärby GA:5, Funbo-Bärby GA:6 och Funbo-Bärby GA:8. De delar av gemensamhetsanläggningarna som består av dricks-, dag och spillvatten inom planområdet kommer att omprövas. Området kommer ges möjlighet att anslutas till det kommunala va-nätet. Inom planområdet finns även en liten del av samfälligheten Ärnevi S:1 som kommer att regleras över till kommunens fastighet.

För kvartersgator, gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera på kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

### **Servitut och rättigheter**

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten och avlopp (03-10:4.1 och 0380-2010/228.1). Inom planområdet finns servitut för avlopp (0380-2006/124.1). Inom planområdet finns det u-områden där nya rättigheter kommer att bildas.

### **Markavvattningsföretag**

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



Karta som visar markavvattningsföretagen och båtnadsområden (blå skraffering) i närområdet.

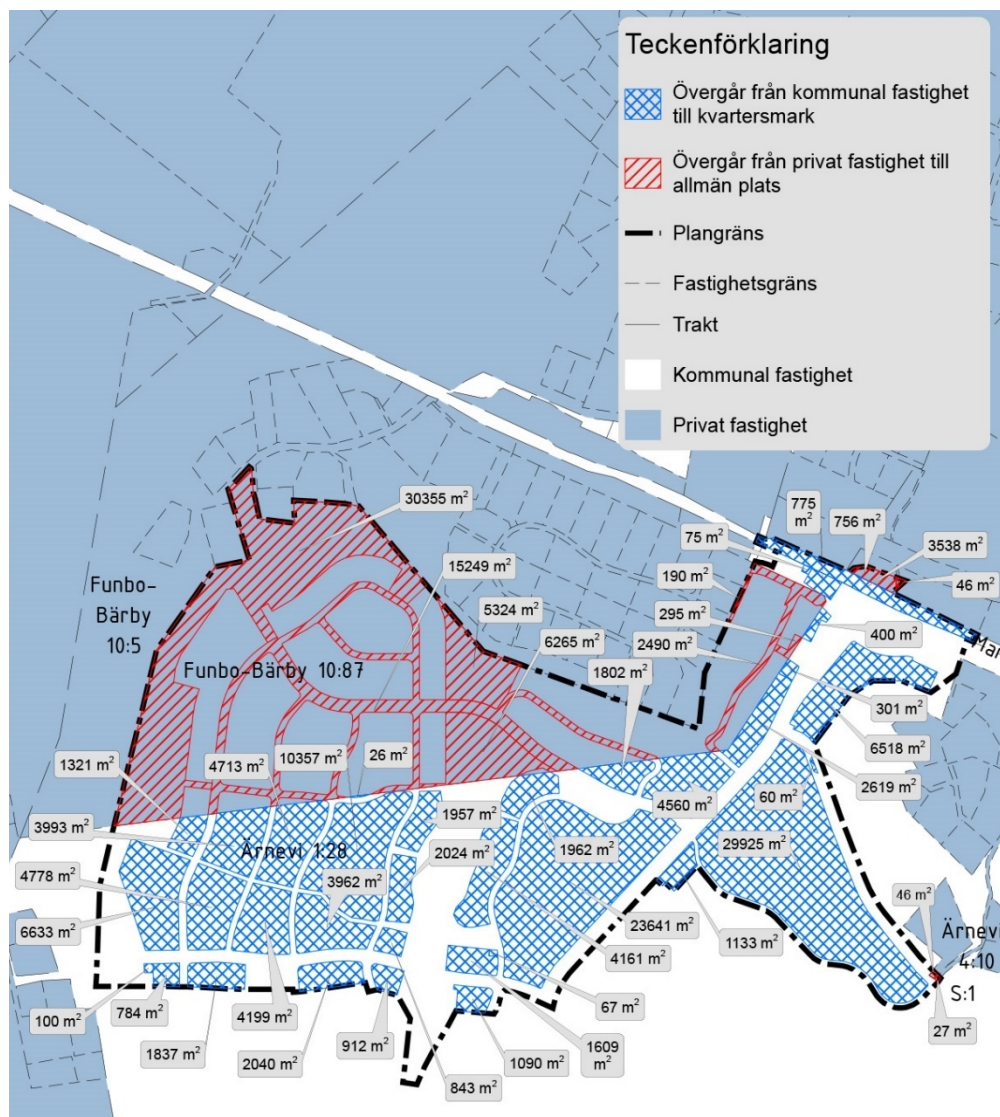
### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Det finns ingen tomtindelning eftersom området inte är planlagt.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Fastighetsgränserna förändras till följd av detaljplanen, se karta nedan. Delar av fastigheten Ärnevi 1:28 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark.

Kommunen avser att lösa in del av fastigheten Ärnevi 4:10 och del av samfälligheten Ärnevi S:1 och fastigheten Ärnevi 3:4. Eftersom gränserna för fastigheten Ärnevi 4:10 och samfälligheten Ärnevi S:1 ännu är osäkra kommer en gränsbestämning att göras först innan en lantmäteriförrättning kan genomföras. Kommunen ansöker om och bekostar en sådan lantmäteriförrättning. På plankartan finns därför texten ”osäker gräns” inlagt. Denna tas bort när gränsbestämningen är klar.



Kartan visar hur fastigheterna inom området påverkas av detaljplanens genomförande.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

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

### Ledningar

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

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

En del av fastigheten Funbo-Bärby 10:87 planläggs som allmän plats. Dessutom planläggs del av fastigheten Ärnevi 4:10, samfälligheten Ärnevi S:1 och Ärnevi 3:4 som allmän plats. Kommunen har 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 dessa fastigheter och samfälligheten.

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

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

### **Byggskedet**

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

### **Ledningar**

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

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

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

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

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

## **Planens konsekvenser**

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En

behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

## Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen har samråtts med länsstyrelsen 2014-12-17.

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

## Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2014-12-17, har upprättats.

Sammantaget visar behovsbedömningen att landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från skog till bostadsområde med inslag av service, och att kulturmiljön kommer att påverkas i viss mån. Det är viktigt att respektera de fornlämningar som finns inom planområdet. Genom att inte exploatera den västra brynzonen kan man säkerställa en viktig del av kulturmiljön.

Det kommer att bli en ökad miljöbelastning på grund av inflyttningen med ökad trafik som följd. Det är därför av stor vikt att kollektivtrafiken utvecklas i samma takt som bostadsbebyggelsen och att närservice finns tillgänglig inom gång- och cykelavstånd. Planen kommer att säkra områden för affärslokaler samt hållplatser för kollektivtrafik. Dessa kommer i planen att bli så lättillgängliga som möjligt. Planen kommer också att säkra ett nät av attraktiva cykelvägar.

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

## Landskapsbild

Planen avser att förändra området från skog till bostadsområde. I planen regleras bebyggelsens skala och placering för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende som finns i närområdet. Framförallt i planområdets norra del, som ligger utmed Lennabanan, kommer landskapsbilden att förändras eftersom flerbostadshus föreslås vid områdets entré och runt torget. I övriga delar av planområdet föreslås bebyggelsen vara låg och gles med tyngdpunkt på småhus i varierade typologier.

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns två kända fornlämningsområden. Dispens kommer att sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen. En slutgiltig bedömning görs efter att alla utredningar tagits fram. Bedömningen är att påverkan på kulturmiljön blir förhållandevis begränsad, eftersom några fornlämningar planläggs som natur och med argumentet att det finns en rikedom av liknande fynd i området.

## Naturmiljö

En utbyggnad av området kommer att leda till att en stor del av naturmiljön omvandlas till bostadsområde. Naturmiljön kan även komma att påverkas av att planområdet ligger inom Funboåns avrinningsområde och att Sävjaån är Natura 2000-klassad vilket betyder att flödesregimen inte får ändras och föroreningsbelastningen får inte öka. Krav ställs på fördröjning och rening av dagvatten så att miljökvalitetsnormerna klaras.

## Rekreation och friluftsliv

Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närnatur. Planen säkerställer att naturmarken i områdets västra del sparas då den planläggs som natur. Möjlighet finns att skapa stråk och stigar där boende inom och utanför planområdet kan vistas. En större park placeras mitt i planområdet vilken kan inrymma mötesplatser, dagvattenhantering och gångstråk. De parkmiljöer som planeras kommer även att gynna de närboende utanför planområdet.

## Mark och vatten

För att möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur och bostäder inom planområdet behöver befintliga våtmarker avvattnas och/eller fyllas ut. I hela Uppsala län råder förbud mot markavvattning med syftet att begränsa eller upphöra med markavvattning i de delar av landet som redan starkt har utarmats på våtmarker. För våtmarkerna inom planområdet har dispens från markavvattningsförbudet beviljats av länsstyrelsen 2014-05-09 med villkor att motsvarande yta våtmark nyanläggs på yta som kommunen har rådighet över. Våtmarken som ersätter den befintliga ska planeras i en lågpunkt nordöst om Bläckhornet. Markavvattningen ska även föregås av tillståndsprövning hos mark- och miljödomstolen samt att länsstyrelsen godkänner föreslagna kompensationsåtgärder. En ansökan om tillståndsprövning är inskickad till mark- och miljödomstolen. Sävjaån-Funbosjön, som utgör Natura 2000-område, kan beröras av dagvatten från hårdgjorda ytor och tak när planen genomförs. Enligt den dagvattenutredning som har gjorts efterlevs Natura 2000-kraven och exploateringen äventyrar inte recipientens möjligheter till att uppnå dess miljökvalitetsnormer.

## Resurshushållning

Södra Gunsta är planerat som ett samlat område för att göra avstånden korta. Detta uppmuntrar till gång och cykeltransporter och skapar bättre förutsättningar för lokal handel. Goda förutsättningar finns även för att ta sig mellan planområdet och Uppsala

stad med cykel och kollektivtrafik. Utbyggnaden av området leder till ett ökat underlag för kollektivtrafik i området. Ambitionen är att busstrafik ska gå längs huvudgatan när området är utbyggt. Dagvattnet inom planområdet renas och fördröjs, vilket ger begränsade utsläpp. Den nya bebyggelsen kommer att ingå i den allmänna VA-anläggningen och bedöms inte medföra en negativ inverkan på omgivande vattendrag och naturmiljö. Detta innebär även minskade utsläpp då befintlig bebyggelse kan ansluta till det kommunala VA-nätet. Uppvärmning för den tätare bebyggelsen är planerat att lösas med en lokal biobränsleanläggning för närvärme.

## Hälsa och säkerhet

En punkt i bebyggelsen ut mot väg 282 bedöms få trafikbuller som kan innebära störningar för de boende. Störningarna inom bostadsområdena begränsas generellt genom att bebyggelsen placeras längs med gatan och att en tystare gårdssida kan skapas. På något enstaka ställe kan mindre lägenheter behöva placeras ut mot bullerkällan för att klara gällande riktvärden. Detaljplanens utformning säkerställer att bullerförordningen och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller uppnås.

Planen möjliggör bebyggelse i närheten av Lennabanans museijärnväg. Det säkerhetsavstånd på 30 meter som normalt tillämpas för bostadsbebyggelse vid järnväg bedöms vara tillräckligt för att undvika risker. Den påverkan som museijärnvägen medför i förhållande till ett vanligt tåg (kolrök med mera) bedöms som begränsad eftersom avståndet till bostäderna är stort och att järnvägen endast trafikeras på dagtid under sommaren och då har sparsamt med avgångar.

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

## Sociala aspekter

### Upplåtelseformer

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

### Trygghet

Gatorna utformas på ett sätt som bedöms ge ett tryggt område. Gatustrukturen ger en god orienterbarhet, och entréer mot gatan ökar kontakten mellan boende och förbipasserande. Planen möjliggör också flera mötesplatser inom området, såsom

skola, park, torg och naturområdet, vilket främjar möten mellan människor och stärker gemenskapen i området, även utanför planområdet.

### **Tillgänglighet**

Terrängen inom planområdet är på flera ställen mycket kuperad. Samtidigt är planen utformad för att förstärka de naturliga förutsättningarna och dess karaktär. Vägdragningen och bebyggelseområden i planen är anpassade för att god tillgänglighet ska kunna uppnås utan att områdets topografiska karaktär förloras. Att en vägsträckning i planområdet är brant och inte klarar tillgänglighetskraven kan eventuellt göra att grupper tvingas ta omvägar för att ta sig till vissa platser. Det är ur ett tillgänglighetsperspektiv en brist, som kan accepteras för att kunna behålla områdets karaktär samtidigt som det finns alternativa stråk som är tillgängliga. Med god tillgång på gång- och cykelvägar samt planerad kollektivtrafik, ges goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet och i Uppsala stad. Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig och bo kvar i området.

### **Barnperspektiv**

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

Planen har anpassats till och uppfyller kraven i den nya riktlinjen om utemiljö vid skolor och förskolor som kommunen tog fram under 2020, förutom den tillfälliga förskolan som anordnas tillfälligt i grundskolan till en början. Kravet på friytans storlek uppfylls och dessutom är förskolorna placerade vid den omgivande naturmarken och nås via gång- och cykelbanor.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Planområdet innehåller en större mängd allmänna och privata mötesplatser. De huvudsakliga mötesplatserna i området utgörs av den centralt belägna parken, skolan samt torget och servicen som planeras i anslutning till huvudgatan. Därutöver finns mötesplatser inom varje kvarter, till exempel lekplatser, där boende kan mötas.

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

### **Översiktsplanen**

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



## Fördjupad översiktsplan

Detaljplanen bedöms stämma överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Funbo ska avgränsningen av området för tätortsutveckling tolkas som översiktlig, och markanvändningskartans skarpa gräns mellan bebyggelse och grönområde är inte exakt. Detaljplanen avviker även från den fördjupade översiktsplanen på en punkt. Detaljplanen möjliggör bebyggelse 30 meter från järnvägen vilket innebär att riktlinjen om att bostäder inte bör lokaliseras närmare Lennabanans museijärnväg än 50 meter inte följs. Avsteget motiveras av att området bör ligga nära kollektivtrafiken vid väg 282, vilket är särskilt viktigt för att skapa möjligheter för utveckling av handel i den här delen av planområdet. Ett kortare avstånd ger också en mer effektiv markanvändning med mindre impedimentytor.

I detaljplanen ingår inte pendlarparkeringar för bil, däremot för cykel, i anslutning till busshållplatser och den kommersiella servicen. Ytor för pendlarparkeringar för bilar planläggs inte i den här etappen av Södra Gunsta eftersom behovet bedömts vara mycket litet. Utrymme för det ändamålet går att tillskapa i direkt anslutning till återvinningsstationen i planområdet.

## Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom planområdet eller miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet enligt miljöbalken 5 kap. Eftersom recipienten Sävjaån-Funbosjön är ett Natura 2000-område (till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa) berörs även miljöbalkens 7 kap. 28a §. Målet för "Sävjaån-Funbosjön" som Natura 2000-område är att naturtyperna och arterna skall ha en gynnsam bevarandestatus. Den planerade exploateringen förväntas öka det totala dagvattenflödet, samt förändra den befintliga sammansättningen av

föroreningar som avleds till Natura 2000-området. Enligt dagvattenutredningen överskrids inte riktvärdena för miljöfarliga ämnen. För detta krävs dock att de föreslagna åtgärderna, med rening och fördröjning i dammar, följs.

Detaljplanen berör även miljö kvalitetsnormerna för buller enligt miljöbalken 5 kap. Den utredning som utförts visar att bullerförordningens riktlinjer klaras för all bebyggelse utom vid en punkt där bullernivån är 61 dBA. Vid denna punkt regleras i detaljplanen så att enkelsidiga lägenheter mot norr som mest får vara 35 m<sup>2</sup> stora. Eftersom gällande förordning ska följas görs bedömningen att omgivningsbuller inte medför skada på människors hälsa och att miljö kvalitetsnormen därigenom efterlevs.

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

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

## Medverkande

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

Medverkande konsulter har varit WSP som har tagit fram förprojekteringen av gator och allmänna platser och illustrationsplanen för hela planområdet. Karavan har tagit fram torgskissen och Landskapslaget har studerat den ena förskoletomten. De konsulter som tagit fram utredningar listas under *övriga handlingar* på sidan 6.

Byggaktörerna Arca Nova, Genova Property Group AB, Lyckos AB, AlmSmåa Bostad AB och Skolfastigheter AB har tillsammans med sina egna konsulter tagit fram situationsplaner, sektioner och illustrationer för sina projektförslag. Ansvariga konsulter är Marge arkitekter, Karavan, Cedervalls arkitekter, Reierstam arkitektur, Arkitektlaget, Ettelva arkitekter, DinellJohansson arkitekter. Ansvarig konsult namnges i planhandlingen under respektive bildtext.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Louise Granér och samhällsplanerare Marcus Ekström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Maja Kumlin, mark- och exploateringsingenjör

Elin Andersson, mark- och exploateringsingenjör

Anna Sääf, landskapsarkitekt/projektledare anläggning

Göran Jagelius, projektledare anläggning

Malin Sundkvist, bygglovshandläggare

Menna Hagstroem, bygglovshandläggare

Anders Håkman, trafikplanerare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Planhandlingarna har granskats av Eleonore Albenius, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-02-01

Pernilla Hessling

planchef

Louise Granér

Planarkitekt

Marcus Ekström

Samhällsplanerare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-10-27
- granskning 2022-02-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: