

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2022-02-01Diarienummer:  
PBN 2016-003135Handläggare:  
Marcus Ekström, Louise Granér

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte 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 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, och ska placeras i landskapet med god hänsyn till nuvarande terräng.

**Samrådsyttrande**

Totalt antal inkomna 29 stycken, inklusive namnlista

**Beslutsdatum**

Beslut om planuppdrag 27 oktober 2016

Beslut samråd 27 oktober 2016

Samråd 27 januari 2017 - 10 mars 2017

# Innehåll

Detaljplanens syfte .....	1
Sammanfattning av samrådet .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	6
Förslaget som helhet .....	6
Natur.....	6
Kulturmiljö .....	7
Boendetyper .....	9
Verksamheter .....	10
Skolor .....	11
Idrott.....	12
Trafik .....	12
Järnväg.....	14
Dagvatten.....	16
Buller .....	17
Hållbarhet .....	18
VA-anläggning och spillvatten .....	19
Ledningar .....	19
E-område .....	20
Avfallshantering .....	21
Brand och utrymning.....	21
Tillgänglighet.....	22
Ekonomi och avtal .....	23
Utskick.....	23
Fastigheter .....	23
Planbestämmelser .....	24
Synpunkter som inte berör planområdet .....	24
Översikt över inkomna samrådsyttrande .....	26

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 27 januari, 2017 och 10 mars, 2017. Ett informationsmöte hölls 15 februari i Funbo församlingslokal.

Under samrädstiden har 29 skriftliga synpunkter samt en namnlista inkommit. Synpunkterna är varierade men behandlar bland annat trafikfrågor, bebyggelsens skala, påverkan på järnvägen samt områdets naturvärden. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen dagvatten, buller och naturvärden.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2015-05-05.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

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, samt för att utreda och hantera befintliga våtmarker 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:

- Byggrätter har preciserats utifrån nya aktörers gestaltningsförslag.
- Infartens läge har reviderats utifrån Trafikverkets vägplan.
- 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.
- Torget har flyttats längre norrut längs huvudgatan.
- Nya lägen för transformatorstationer har placerats i plankartan och 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 för 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.
- Planbestämmelser om exploateringsgrad och minsta fastighetsstorlek har justerats i plankartan.

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

## Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

### Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Sakägare 1	X
Sakägare 2	X
Sakägare 3	X
Sakägare 4	X
Museiföreningen Stockholm-Roslagen järnvägar	X

### Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Länsstyrelsen	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
Omsorgsnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Uppsala vatten och avfall	X
Kulturnämnden	X
Gatu- och samhällsmiljönämnden	X
Danmark-Funbo församling	X
Uppsala handelskammare	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X
Privatperson 4	X
Privatperson 5	X

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

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

## Förslaget som helhet

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Föreningen Vårda Uppsala framför att de är positiva till bostadsbyggande av kransorterna och särskilt i prioriterade tätorter med goda kollektivtrafiklägen. Föreningen anser också att planen har många kvaliteter vad gäller upplägg, struktur och gestaltungsprinciper och att den skulle kunna bli förebildlig i den fortsatta planeringen av Uppsala kransorter.

Föreningen Vårda Uppsala ser positivt på planhandlingens upplägg och framhåller vikten av att det finns en formulerad övergripande vision.

Handelskammaren anser att förslaget är oproblematiskt och att planområdet är väl ägnat för den föreslagna utvecklingen som planförslaget innebär. Handelskammaren anser att den ändrade markanvändningen tillför nya värden, möter väl kända behov och att området har goda förutsättningar att bli ett väldigt attraktivt område.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Ingen kommentar.

## Natur

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Föreningen Vårda Uppsala anser att detaljplanen innebär ingrepp i natur- och kulturmiljön. Det som framförs är att fornlämningar inte tillvaratas, att ett viktigt biotopskyddsområde exploateras och att ett Natura 2000-område berörs. Föreningen anser att alternativ till dessa ingrepp behöver utredas och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11-6:18 behövs om planen genomförs i sin helhet. Föreningen framför att den negativa påverkan inom detta område inte är helt genomgripande men att en negativ påverkan kan ske.

Länsstyrelsen påminner om att det inom varje enskild detaljplan är viktigt att ta hänsyn till hur de kumulativa effekterna av utbyggnaden av Södra Gunsta sammantaget påverkar Natura 2000-området med utgångspunkt i områdets ingående naturtyper och arter samt de hot som anges i bevarandeplanen.

Länsstyrelsen anser att naturmiljön har beskrivits mycket kortfattat i planhandlingarna och att det bör framgå tydligt om någon bedömning av på plats har gjort för andra delar än våtmarksinventeringen. Exploateringen bör föregås av en naturvärdesinventering så att eventuell värdefull naturmiljö kan identifieras och i möjligaste mån bevaras.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

En fördjupad naturvärdesinventering inklusive fågelinventering har tagits fram sedan samrådet. Utredningen visar att områden med höga och påtagliga naturvärden finns inom mycket begränsade delar av planområdet. Under arbetet med detaljplanen har

studier gjorts för hela projektområdet Södra Gunsta. Eftersom de mer sammanhållna naturvärdena till större del ligger i de kommande etapperna har anpassningar gjorts i dessa etapper. I den nu aktuella detaljplanen påverkar den föreslagna bebyggelsen och gatorna naturvärdena marginellt.

## Kulturmiljö

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Länsstyrelsen ser positivt på att fornlämningar ses som ett mervärde och en kvalitet i närmiljön och vill uppmuntra att området utvecklas till ett attraktivt besöksmål. Länsstyrelsen upplyser dock om att andra fornlämningar än de som angivits finns i planområdet och kommer att påverkas av exploateringen.

Föreningen Vårda Uppsala anser att detaljplanen innebär ingrepp i natur- och kulturmiljön och framför att fornlämningar inte tillvaratas.

Kulturnämnden välkomnar förslaget som ska medverka till att utveckla Södra Gunsta, men saknar i förslaget lagstadgad hänsyn till kulturmiljövärden och ett tydligt ställningstagande vad gäller de allmänna förutsättningarna för kultur och kulturaktiviteter i tätorten. Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning om hur förslaget slår vakt om Funbobygdens historiska identitet.

Kulturnämnden framhåller att fornlämningar är en stor resurs i området och att inriktningen i planeringsarbetet bör vara att skapa förutsättningar som bidrar till att bevara fornlämningarna.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Framtagna utredningar finns som visar områdets naturvärden samt fornlämningar. Dessa utgör bilagor till planbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen.

Fornlämningar finns spridda inom området och för att exploateringen ska kunna möjliggöras krävs att fornlämningar tas bort. Ett större fornlämningsområde sparas inom naturområdet i planområdets västra del.

Planförslaget har sedan samrådet anpassats utifrån de nya byggnadsförslag som byggaktörerna tagit fram samt de övergripande gestaltungsprinciperna. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av området genom en kombination av småstad och trädgårdsstad, och med en blandning av småhus och flerbostadshus i varierande skala och i harmoni med naturen och befintliga terrängförhållanden. Därmed bedöms det att Funbobygdens historiska identitet inte påtagligt påverkas av planförslaget.

## Gestaltning och skala

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Föreningen Vårda Uppsala anser att grundsynen i detaljplanen uttrycker en vilja och ambition som föreningen finner lovvärd, både i syfte och gestaltungsfrågor. Föreningen anser att förslaget har en variation inom en sammanhållen ram samt en rimlig anpassning till landskapsrummet.

27 stycken fastighetsägare framför i ett gemensamt yttrande att de ser fram emot den nya bebyggelsen, men de anser att centrumbebyggelsen och planerade flerbostadshus ska förläggas längre söderut och inte i anslutning till Bärby Ängs lantliga villaområde. Fastighetsägarna anser också att bebyggelsen söder om Bärby äng ligger för nära befintlig bebyggelse. Motiv till de framförda åsikterna är att de tycker den nya bebyggelsen, som går upp till fem våningar, skulle förändra området drastiskt och att det står i konflikt med den lantliga idyll som Bärby äng utgör. En privatperson anser att den detaljplan som finns för Bärby äng, som endast medger hus med lantlig karaktär och högst 2 våningar inte passar in med den nya högre bebyggelsen. Han anser att bebyggelse upp till fem våningar kommer att upplevas som en vägg för de boende i Bärby äng.

Några privat fastighetsägare vid Bärby äng ställer sig frågande varför den nya bebyggelsen ska ligga så nära deras område. En fastighetsägaren framför att placeringen av husen kommer att ge känslan av att husen "tittar ner på dem", och vill nyttja höjdskillnaderna som en naturlig barriär mellan ny och befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren framför också att de inte tycker att vägen fram till Bärby ängs nuvarande pumphus ska användas för passage mellan den nya och gamla bebyggelsen.

En privat fastighetsägare framför att planförslaget i skala och utformning krockar med den detaljplan som finns vid Bärby äng. Fastighetsägaren föreslår att femvåningskomplexen flyttas upp i skogen och att mer skog frigörs mellan Bärby äng och de kommande husen. Vidare framförs att torget bör få en mer central placering i området.

En privatperson anser att den nya bebyggelsen ger för mycket insyn till hans bostad. Eftersom hans befintliga bostad har stora glaspartier som vetter mot det föreslagna planområdet, liksom deras utomhusvistelseyta så vill han ha en buffertzon mellan sin fastighet och det nya planområdet för att inte behöva göra inskränkningar i sin vardag. Att detaljplanen möjliggör en skolbyggnad spär ytterligare på hans oro eftersom en större mängd barn kommer att röra sig i området och kunna se in i deras hus. Han önskar att planområdesgränsen flyttar 40 m från nuvarande läge.

Lantmäterimyndigheten anser att de större prickade ytorna på kvartersmarken bör planläggas som allmän plats alternativt planläggas med g-bestämmelse.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Skalan inom planområdet har justerats till en nockhöjd motsvarande maximalt fyra våningar, runt torget och på östra sidan av huvudgatan. Den föreslagna bebyggelsen närmast Bärby äng har sänkts från fem till två våningar, delvis på grund av att de nya byggnaderna ska anpassas till den befintliga bebyggelsen på ett mer hänsynsfullt sätt. Bedömningen är att en lägre skala även är mer lämpligt med hänsyn till områdets lantliga karaktär, men att en högre skala är lämpligt runt torget för att där skapa ett tätare område med småstadskaraktär. Skalan runt torget ger också förutsättningar för att etablera kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Detaljplanen reglerar hur nära Bärby äng bebyggelse får uppföras genom prickmark och korsmark. Korsmarken gör det möjligt att enbart uppföra komplementbyggnader som till exempel garage eller carport närmast Bärby äng. Avståndet för hur nära nya bostadshus får placeras varierar beroende på platsens förutsättningar och terrängen. Placeringen av nya bostadshus har gjorts utifrån hur byggnaderna påverkar den befintliga bebyggelsen avseende skuggning och insyn, samt hur det nya området kan



få en god gestaltning med bra boendemiljöer och ges ett effektivt markutnyttjande. Att flytta den högre och tätare bebyggelsen längre ifrån befintliga bostäder än som är gjort i planförslaget bedöms inte motiverat. Det är ett stort samhällsintresse att bygga nya bostäder och alltför stora avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse ger ett ineffektivt samhällsbyggande där transporterna förlängs in i området, och naturmiljöerna påverkas mer än nödvändigt. Sedan samrådet har torget flyttats längre norrut vilket ska exponera området ut mot förbipasserande på väg 282 och ge bra förutsättningar för centrumverksamheter. Viss insyn från den nya bebyggelsen kan i några lägen vara svår att undvika då den befintliga bebyggelsen ligger lägre. Eftersom avståndet är över 50 meter bedöms den nya bebyggelsen ändå inte få någon påtaglig påverkan för boende i närområdet.

Avståndet mellan förskoletomten och de befintliga bostäderna ligger i granskningsförslaget som närmast 30 m från närmaste bostadsfastighet. Avståndet mellan bostadsbyggnaden och förskolebyggnaden planeras bli cirka 100 meter. Att flytta ny bebyggelse längre från befintliga bostäder bedöms inte motiverat, av ovan angivet skäl. Att ha skolor i nära anslutning till bostäder är också positivt då fler barn själva kan gå och cykla till skolan och de kan också vistas i de fina naturmiljöerna. Att förskolebarnen kan komma att röra sig på naturytor i närheten av befintliga bostadshus är därför inget motiv för att justera detaljplanen.

Torgets placering och de kommersiella lokalerna, är bland annat placerade för att få ett marknadsmässigt bra läge. Detta ger bra förutsättningar för en butik att etablera sig och det gör också att de tyngre trafikrörelserna inne i boendemiljöerna och skolan kan begränsas. En lokalisering av torget och de kommersiella verksamheterna invid busshållplatserna, pendlarparkering för cykel och återvinningsstationen ger också en bättre helhet och en samordning av målpunkter vilket kan minska transportbehovet.

## Boendetyper

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser positivt på byggande i naturnära lägen av varierande typ och karaktär. De saknar dock att planförslaget inte nämner något om hyresrätter i området.

Omsorgsnämnden upplyser om att det närmsta tiden kommer att finnas ett växande behov av boendeplatser för olika typer av funktionsnedsättningar. Nämnden vill därför framhålla vikten av beredskap i planeringsprocessen för att möta upp detta behov boendeplatser, inom framförallt socialpsykiatri/LSS. Nämnden påpekar också att den planerade gruppboenden behöver centraliseras för att bättre tillgodose tillgängligheten generellt. Vidare framförs att det är av stor vikt att boendet är insynsskyddat.

Äldrenämnden är positiv till att bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds eftersom äldre i möjligaste mån ska kunna bo kvar i sin invanda miljö och ha möjlighet att flytta till en mindre bostad i sitt närområde när sådana behov och önskemål uppkommer. I landsbygdernas tätorter är dock ofta utbudet av exempelvis mindre hyresrätter starkt begränsat.

Danmark-Funbo församling framför att ett äldreboende vore ett betydelsefullt inslag i ett samhälle som ska rumma flera generation.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Förvaltningen ser positivt på att området kan bestå av en blandning mellan hyresrätter och bostadsrätter. Kommunen har dock ingen möjlighet att styra upplåtelseformen i detaljplanen och vilken ägandeform som blir i området styrs av byggherrarna. Avsikten i projektförslaget är att cirka 60-talet hyresrätter ska byggas i anslutning till torget.

Angående beredskap för boendeplatser för äldre eller människor med funktionsnedsättningar så finns inga begränsningar i detaljplanen för det. Huvuddelen av området planläggs med markanvändningen B för bostäder, men vilken typ av boende som ska vara inom detta område styrs inte. Stadsbyggnadsförvaltningen har sedan samrådet haft kontakt med omsorgsförvaltningen och med kommunens fastighetsstrateger för att säkerställa vilket behov som föreligger. Inget behov av denna boendetyper har då framförts. Fortsatt dialog sker med fastighetsstrategerna i arbetet med de kommande etapperna inom Södra Gunsta, så att marken kan säljas till en part som uppför dessa boendetyper om det efterfrågas.

## **Verksamheter**

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Danmark-Funbo församling framför att Svenska kyrkan har omfattande och väl inarbetad verksamhet i Funbo, både i kyrka, församlingshem och genom delaktighet på flyktingboenden. Församlingen vill i de nya utbyggnadsplanerna säkerställa möjligheten att etablera sig i det nya området. De önskar samnyttja lokaler med skola, fritidsgård, bibliotek eller dylikt.

Omsorgsnämnden anser att tillgång till vårdcentral och apotek bör beaktas.

Kulturnämnden framför att det fortsatta programarbetet behöver klargöra behovet av särskilda lokaler som möjliggör allas tillgång till ett kulturliv med kvalitet och mångfald hos olika brukare. Möjligheten till samlokalisering med andra intressen behöver studeras vidare i programarbetet. Även behovet av lokaler för barn och ungas fria tid behöver beaktas och studeras vidare tillsammans med kulturförvaltningen.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att Danmark-Funbo församling vill vara verksam i när Södra Gunsta byggs ut. Hur skolans lokaler används styrs dock inte i detaljplanen. För att etablera verksamhet i skolans lokaler så bör kontakt tas direkt med Skolfastigheter. Skolfastigheter har informerats om kulturnämndens synpunkter och en dialog kan ske mellan dessa parter. Dessutom medger detaljplanen en utveckling av lokaler för centrumändamål © runt torget, vilket också skulle kunna vara en lämplig plats för Svenska kyrkan. En livsmedelsbutik planeras i bottenvåningen vid torget men utöver den finns mindre lokaler som kan vara lämpliga. Inom markanvändningen centrumverksamhet inryms även samlingslokaler.

Lokaler för barn och unga möjliggörs inom detaljplanen, både genom skolmiljöer och med allmän plats för torg och park. Skolfastigheter avser att bygga fritidslokaler i idrottshallen. Vad som faktiskt byggs inom kvartersmark är en fråga för byggaktörerna samt inom ramen för detaljplanens regleringar.

## Skolor

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

En fastighetsägare i området lyfter behovet av skolor i området och det idag är en brist att det bara finns skolor upp till årskurs 3. Fastighetsägaren har uppfattat det som att den nya skolan endast kommer att vara en skola med lågstadium och ställer sig mycket frågande till det.

Utbildningsförvaltningen ser positivt på att förskolorna sprids inom planområdet. Förvaltningen anser att de tomter som planeras för förskola och skola bör räknas i överkant, både i yta och i antal för att ha god beredskap om behovet blir större än beräknat.

Utbildningsförvaltningen anser att friytorna är för små och ligger långt under Boverkets rekommendationer. De små tomterna ger också begränsade möjligheter att bygga ut förskolorna eller skolan på sikt.

Utbildningsförvaltningen påtalar att den kraftiga utbyggnaden medför en ökning av lokalkostnaden per elev.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Vilken typ av grundskola som ska ingå i verksamheten regleras inte i detaljplanen, men Skolfastigheter har föreslagit och avser att bygga en F-6 grundskola.

Antalet förskoleplatser och skolplatser är framräknat för att täcka behovet, bland annat beroende av utbyggnadstakt. Om behovet skulle visa sig större än vad detaljplanen möjliggör så kan detta kompenseras med fler förskoleplatser i kommande planetapper. Planen möjliggör i förslaget nu två förskoletomter, till skillnad från samrådsskedet då en byggrätt kunde nyttjas till både förskola eller bostäder. Förskolorna är i det reviderad förslaget nu lokaliserade i änden av trädgårdsstadsgatorna i direkt anslutning till den omgivande naturmarken i väster.

Sedan samrådet har kommunen tagit fram en ny riktlinje om skolor och förskolors kvalitet och storlek för friytor, och planen har anpassats utifrån riktlinjen. Det betyder att förskolornas ytor i planen har utökats för att de ska möjliggöra sex stycken avdelningar samt med friytor som motsvarar minst 40 kvadratmeter per barn.

Fastighetsstaben har beslutat om att bygga ut en F-6 grundskola för drygt 600 elever, och detaljplanen är utformad utifrån den förutsättningen.

## Idrott

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Utbildningsförvaltningen framför att skolorna inte behöver ha fullstora idrottshallar för elevernas behov av idrottsundervisning. Fullstora idrottshallar tillgodoser ett samhällsbehov på kvällar och helger som inte ligger inom utbildningsförvaltningens ansvarsområde, förvaltningen påpekar att skolan förväntas betala ett behov som finns för hela samhället.

En privatperson ser ett starkt behov av en fullstor idrottshall, till och med 1,5 hall, och att detta behövs redan i etapp 1. Hen framför att det är stor brist på idrottshallar och

att de fyller en viktig funktion som mötesplats för barn och ungdomar. Vidare framhålls att möjlighet bör finnas med kiosk, det blir en möjlighet för föreningen att få en inkomst och en kiosk och gemenskapsytor i hallen kan också nyttjas som fritidsgård på dagtid. Sporthallen bör även förses med en mindre läktare och hen lyfter Olandshallen som ett gott exempel.

Samma person lyfter också ett stort behov av konstgräsplaner, hen berättar att föreningen med över 10 lag snart kan komma att ha endast en fotbollsplan att nyttja och ser situationen som akut. Hen anser att detta måste ses över redan inför etapp 1.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Etapp 1 av Södra Gunsta är redan planlagd och innehåller inga ytor för idrottshallar eller konstgräsplaner.

En idrottshall med fullstora mått inklusive läktare är beslutad av fastighetsstaben och planeras intill skolan i den aktuella detaljplanen, inom etapp 2 av Södra Gunsta. Byggnaden är tänkt att dagtid användas av skolans verksamhet, men kan efter skoltid hyras av föreningar. Det blir en viktig målpunkt för boende i området. Detaljplanen reglerar inte möjligheten till kiosk i idrottshallen, utan är en fråga som hanteras av byggaktören, i detta fall Skolfastigheter. Utifrån ett socialt perspektiv och ur hållbarhetssynpunkt är det positivt med en fullstor idrottshall med läktare vilket gör det möjligt med matchspel med publik även utanför Uppsala, vilket minskar resebehovet.

Det är angeläget att fotbollsplanerna förverkligas tidigt i utbyggnaden av Södra Gunsta för att svara upp mot behovet av rekreativa ytor i området. Ambitionen är därför att de ska ingå i en av de nästkommande planetapperna.

## **Trafik**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Danmark-Funbo församling* framhåller behovet av en god kollektivtrafik med utökade bussturer och god säkerhet på väg 282 med bättre hållplatser, samt gång- och cykelbanor. De önskar också goda angöringsmöjligheter så barnen tryggt kan komma till förskolor och skolor.

Handelskammaren framhåller att bilberoendet kommer att vara större än i stadsnära villaområden och att exploatörernas beräkningar av behov och lämplig arrondering av parkering bör ges stor vikt för att kunna hantera exempelvis besökande till området.

*Utbildningsförvaltningen* uppskattar intentionerna med planen utifrån ett barnperspektiv där hänsyn tas till trygga gång- och cykelvägar, utökad kollektivtrafik samt skol- och förskoletomter belägna intill naturområden med närhet till park. De anser dock att den lokalgata som planeras norr om skolan bör bli en så kallad "Trädgårdsstadsgata" men med gång- och cykelbanan planerad söder om bilvägen intill skolbyggnaden för att barn och föräldrar inte ska behöva korsa gatan i onödan.

*Utbildningsförvaltningen* framhåller vikten av upplysta trottoarer och cykelvägar planeras in från skolområdets östra del så att barn och unga tryggt kan röra sig till idrottsplatserna. Även busshållplats i direkt anslutning till skolan är nödvändig.

*Gatu- och samhällsmiljönämnden* anser att det är av största vikt att hållbara transporter gynnas och lyfter att det är fördelaktigt om mobilitetstjänster införs utifrån de nya parkeringstalen.

*Gatu- och samhällsmiljönämnden* anser att skrivningen kring besöksparkering behöver utvecklas. Nämnden anser att det kan vara lämpligt att besökande tillåts ställa bil på allmän plats och att dessa platser kan bli tidsbegränsande så att de används som korttidsparkering för besök till verksamheter, dock ej utpekad besöksparkering. Nämnden anser att det är lämpligt att reglera området som tättbebyggt.

*Gatu- och samhällsmiljönämnden* anser att gång- och cykelbana på huvudgata och lokalgata ska ha en bredd på minst 4 m i enlighet med kommunens riktlinjer. För trädgårdsstadsgator anges att trottoarerna bör ha en bredd på minst 2 meter och att gatans totala bredd bör vara 15 meter och inte 14,3 meter som detaljplanen föreslår.

*Kollektivtrafikförvaltningen UL* framför att det är viktigt att den nya föreslagna vägen till planområdet anläggs i ett tidigt skede för att knyta ihop etapperna och möjliggöra en attraktiv kollektivtrafikförsörjning. Förvaltningen ser positivt på illustrerade på- och avstigningsplatsens placering för skolbusstrafiken. Däremot finns en konflikt med backningsrörelser från parkeringarna och bussarna där det är viktigt att avståndet mellan hållplatsen och parkeringsfickorna är tillräckligt för att undvika konflikter.

En privatperson har hört att planerna på bussar i stadstrafiken som skulle trafikera Gunsta är skrotade. Privatpersonen anser att det vore bra med ett övergångsställe med rödljus så man kan ta sig gåendes över 282:an, samt att hastigheten vid Gunsta borde sänkas till 50 km/h.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planområdets gatunät planeras med plats för kollektivtrafik och dubbelriktade gång- och cykelbanor. Det skapar förutsättningar för ett hållbart resande samt en god framkomlighet och trafiksäker miljö för alla som rör sig i området, särskilt för barn- och unga som går- och cyklar till skolan. Samtliga gator och cykelvägar kommer att förse med belysning. I förprojekteringen har gatorna och korsningspunkterna utformats med utgångspunkt i att skapa säkra skolvägar. Till exempel föreslås vissa korsningspunkter, mellan viktiga målpunkter, vara upphöjda för att sänka hastigheten för bilar, till förmån för oskyddade trafikanter. Korsningarna har även indragna gång- och cykelöverfarer som minskar konflikter med biltrafiken.

För den gata som ligger norr om skolan planeras gatan med gång- och cykelbana i samma gatusektion som Trädgårdsstadsgatorna har, liksom utbildningsförvaltningen framför.

Hållbart resande gynnas genom de cykelvägar och kollektivtrafiken som beskrivs ovan. Norr om torget planeras även en pendelparkering för cykel inom allmän plats vilket gör det möjligt att ordna ordentliga och väderskyddade cykelparkeringar i direkt anslutning till kollektivtrafikens hållplatser vid torget, samt på väg 282.

Byggaktörerna är ansvariga för att ordna privat parkering och planen begränsar exploateringsgraden så att både parkering och en kvalitativ boendemiljö med gårdar ska kunna ordnas. Projektförslagen är utformade utifrån kommunens parkeringstal. Byggaktörerna kan själva välja att göra mobilitetsåtgärder, och ett exempel som diskuterats under planprocessen är bland att ordna bilpool.

Trafiksäkra hämta/lämna-platser är planerade inom skol- och förskoletomterna för de som inte har möjlighet att gå eller cykla.

Parkering sker på egen fastighet och fastighetsägaren har själv ansvar att ordna tillräcklig parkering. För en god hushållning med mark behöver dock behovet av parkeringar vägas mot gård och vistelseytor, och där gårdsyta ska prioriteras före bilparkering enligt plan- och bygglagen. Planen begränsar exploateringsgraden så att både parkering och en kvalitativ boendemiljö med gårdar ska kunna ordnas. Detaljplanens utformning gör det även möjligt att vid behov anordna ett fåtal angöringsplatser på allmän plats. Det kan ske längs huvudgatan vid torget.

Busshållplatserna är planerade för att ligga nära de funktioner som är de största målpunkterna, det vill säga torg och skola. Placering görs också utifrån var hållplatserna kan uppföras på ett trafiksäkert sätt för att inte komma i konflikt med utfarter. Busshållplatsen inom planområdet är av dessa skäl idag planerad vid torget, men avstånden till boende i centrum är begränsade, och gatorna utformas för god trafiksäkerhet. Skolbussar kan angöra inom skolområdet. När den nya trafikplatsen byggs kommer den nuvarande planskilda passagen under väg 282 att rustas upp och ges en konstnärlig utformning. De befintliga busshållplatserna på väg 282 som idag ligger längre ifrån den planskilda passagen för gång- och cykeltrafikanter kommer att flyttas närmre densamma. Det innebär att boende i planområdet kommer att ha tillgång till kollektivtrafik inne i området, samt längs väg 282.

Gatusektionen för Trädgårdsstadsgatorna har justerats i samråd med kommunens trafikplanerare för att göra gångbanorna bredare. Gatans totala bredd är i förslaget är dock 14,8 meter och inte 15 meter som Gatu- och samhällsmiljönämnden anser.

Angöringslösningen för skolbusstrafiken har studerats för att inte det ska finnas konflikter eller bli osäkert.

## Järnväg

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Trafikverket* upplyser om att väg 282 ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet. Trafikverket anser att det finns relativt många anslutningar utmed väg 282 och att det kan ha en negativ inverkan på trafiksäkerheten och tillgängligheten. Trafikverket vill därför se över möjligheten att minska antalet anslutningspunkter och därmed öka trafiksäkerheten och tillgängligheten för trafikanter utmed vägen. Trafikverket vill också uppmärksamma vikten av att detaljplanen och vägplanen synkroniseras vid en eventuell överlappning.

*Föreningen Vårda Uppsala* anser att bosättningen i hög grad kommer att bygga på bilism och att det vore rimligt att utveckla Lennabanan för modern spårtrafik. Detta skulle också göra natur- och friluftslivet mer tillgängligt för uppsalabor.

*Museiföreningen Stockholm-Roslagens Järnvägar, SRJmf*, har synpunkter på hur planförslaget påverkar trafiksäkerheten i området med avseende på det järnvägsspår som ligger intill planområdet. Föreningen framför att vägkorsningens placering och inte följer de krav kring trafiksäkerhet som befästs i VGU (vägar och gators utformning). På grund av detta anser föreningen att detaljplanen inte kan antas i sin nuvarande form eftersom det kan innebära fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande angelägenhet på annat sätt.

Föreningen framför även att en plankorsning ska anordnas så att de köer som bildas vid bomfällning kan magasineras utan att störa trafiken på omkringliggande vägnät och eventuella utfarter från fastigheter. Vägkorsningar och utfarter bör ligga minst 100

m från plankorsningen och annars behövs andra åtgärder. Vidare framför att avståndet mellan vägkorsning och kryssmärken för en plankorsning aldrig får understiga 30 m.

Föreningen önskar i första hand en planskild korsning.

Att det inte finns någon framtagen vägplan så att trafiksituationen kan förstås i sin helhet ses som en brist.

Att området norr om järnvägen inte ingår i planområdet anses också olyckligt eftersom det i och med detta saknas planeringsgrepp för om och hur det är möjligt att ansluta den tilltänka infarten till Södra Gunsta på ett trafiksäkert sätt.

Sammanfattningsvis ser museiföreningen att den stora risken med planförslaget är att vägfordon på grund av kö står stilla inom järnvägsområdet när bommarna går ner och då riskerar att bli påkörda av ankommande tåg.

För att få en trafiksäker miljö vid järnvägen framförs ett behov av stängsel mellan järnväg och intilliggande körväg. Föreningen anser att stängsel behöver föreskrivas i detaljplanen.

Museiföreningen framför förutsättningar för vilken höjdprofil som behöver finnas på vägbanan genom plankorsningen.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

En stor omarbetning av infarten har gjorts sedan samrådet och en vägplan har tagits fram. Trafiklösningen och utformningen av vägområdet är justerat utifrån VGU (Vägar och gators utformning) och är anpassad till Trafikverkets vägplan för att säkerställa god trafiksäkerhet. En förprojektering har också tagits fram för att utreda lämplig höjdprofil inom området. Detaljplanen har, efter att vägplanen tagits fram, justerats så att området mellan Lennabanan och trafikplatsen ingår i planområdet för allmän plats gata. Det betyder att plangränsen möter vägplanens gräns.

En planskild korsning kan inte motiveras, bland annat utifrån ekonomiska-, stadsbyggnad- och utrymmesskäl. Planen har därför inte ändrats i detta avseende.

Förvaltningen anser inte att stängsel kring järnvägen ska styras i plankartan. Stängsel har en stor påverkan på upplevelsen av den nya stadsmiljön som planen ska bidra till. Dessutom skapas nya trafiksäkra och tydliga passager över järnvägen där människor kan passera, och spårtrafiken har också begränsat med avgångar.

Att utveckla Lennabanan för modern spårtrafik är en bra idé och stöd finns i översiktsplanen. Där står att kommunens utveckling efter 2050 kan innebära behov av kapacitetsstark spårburen kollektivtrafik längs Lennabanan. En del av järnvägsanläggningen (Lennabanan) ingår i detaljplanen och planläggs med markanvändningen järnväg. På så vis hindrar inte detaljplanen en framtida utveckling av Lennabanan för modern spårtrafik. Detaljplanen säkerställer att kollektivtrafik i form av buss kan försörja området.

## **Dagvatten**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Länsstyrelsen anser att kommunen bör undersöka vidare om ytterligare åtgärder går att vidta för att föroreningsbelastningen på vatten inte ökar och helst minskar.

*Uppsala Vatten och avfall* anser att dagvatten från gatorna bör hanteras lokalt, till exempel i planerade planteringsytor.

Planhandlingen med tillhörande utredningar redogör inte för sekundära avrinningsvägar för dagvatten och *Uppsala Vatten och avfall* ser en risk att Bärby äng kommer att svämmas över vid stora regn. Bolaget anser att planhandlingen behöver redogöra för sekundära avrinningsvägar och vid behov säkerställa att genomförande av detaljplanen inte påverkas negativt.

*Uppsala Vatten och avfall* upplyser om att bestämmelsen  $n_1$  saknas på plankartan. *Uppsala Vatten* föreslår också att bestämmelsen omformuleras till följande: ”Fördröjningsmagasin för dagvatten. Enkla tillfartsvägar får anläggas och anslutas till lokalgator.” Bolaget anser också att en bestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten för rening och fördröjning bör införas på plankartan.

*Länsstyrelsen* påpekar att det i PM: Flödes- och föroreningsberäkningar används äldre statusbedömningar från 2009 och att de senaste klassningarna av vattenförekomsternas ekologiska och kemiska status ska användas.

*Uppsala Vatten och avfall* anser att ett avtal bör tecknas mellan parkhållare och *Uppsala Vatten* om fördelning av kostnader för investeringar och skötsel gällande dagvattendammarna.

Planhandlingens beskrivning av flöden är otydlig och det bör bättre framgå att det är flödet under det dimensionerade regnet som minskar, och inte det genomsnittliga flödet. Bolaget anser också att tabellerna om flöden och föroreningar bör strykas ur handlingen och endast presenteras i dagvattenutredningen där hela sammanhanget beskrivs.

*Uppsala Vatten och avfall* anser att texten under rubriken dagvatten bör ersättas med följande ”Dagvattnet inom planområdet hanteras i första hand lokalt inom respektive fastighet. Vidare avleds dagvattnet via ledningar för att ytterligare fördröjas och renas i dammar.” Bolaget önskar också stryka en mening som handlar om befintlig bebyggelses möjlighet att ansluta till det kommunala VA-nätet eftersom det är otydligt vilken bebyggelse som åsyftas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

En ny dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. För att begränsa utflödet och rening av dagvatten från planområdet planeras åtgärder inom kvartersmark genom anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, samt inom allmän plats med dammar och översvämningsytor. Till exempel kan regnbäddar eller trädplanteringar ovanpå skelettjord/makadammlager anläggas. Därefter leds dagvatten vidare till en redan utbyggd damm i etapp 1 av Södra Gunsta, öster om planområdet. Fördröjning och rening av dagvatten från planområdet sker därmed i två steg. 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.

Dagvattenutredningen visar hur skyfall kan omhändertas i planområdet och ledas vidare till översvämningsytor. De sekundära avrinningsvägarna säkerställs med placeringen av allmän plats inom planområdet. Inom byggrätten söder om Bärby äng finns en planbestämmelse som anger att dagvatten ska ledas till lokalgatan söder om bebyggelsen, med syfte att förbättra dagvattensituationen för Bärby äng. Planen



påverkar därmed den naturliga avrinningen ned mot Bärby äng, så att dagvattnet tas omhand inom planområdet istället. För att ytterligare precisera vilka tekniska åtgärder som ska byggas inom allmän plats tas en klimatmodulering fram.

Plankartan har reviderats sedan samrådet och planbestämmelsen  $n_1$  finns inte längre kvar. Den nya dagvattenutredningen och respektive byggaktörs detaljerade dagvattenutredning visar de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark och på allmän plats medför att erforderlig rening klaras inom planområdet. En planbestämmelse som reglerar att lokalt omhändertagande av dagvatten för rening och fördröjning är inte förenligt med Boverkets planbestämmelsekatalog. De dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen ryms inom markanvändningen park i detaljplanen. Dessutom finns det i detaljplanen markanvändningen skydd, som ger möjlighet att anlägga översvämningssytor.

Den nya dagvattenutredningen har använt de aktuella klassningarna av vattenförekomsternas ekologiska och kemiska status.

Ansvars- och kostnadsfördelning för investering och drift ska ske i enlighet med avtal mellan Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Planbeskrivningen är justerad sedan samrådet och resultatet från den nya dagvattenutredningen är infogat i handlingen på ett tydligare sätt.

Planbeskrivningen förtydligats avseende till exempel vilka fastigheter som kan anslutas till verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Bostäderna i Bärby äng kommer att kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, samt dagvatten.

## Buller

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Länsstyrelsen* delar kommunens uppfattning att bullerförordningens bestämmelser kan uppnås med rätt gestaltning. Länsstyrelsen anser att kommunen ska reglera utformning och placering i de mest bullerutsatta områdena med bestämmelser för att säkra att bullerförordningen uppnås.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* saknar en beskrivning av hur området ska kunna uppnå miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller. Nämnden anser att det finns goda förutsättningar att uppnå 55 dBA ekvivalent vid bostädernas fasader och att placeringen av husen bör ändras där det inte uppnås.

*Trafikverket* anser att det i bullerutsatta lägen är viktigt att detaljplanen reglerar byggnaders utformning för att säkerställa att gällande bullerriktvärden klaras. Trafikverket anser att planbeskrivningen närmare bör redogöra för hur riktvärdena ska uppnås i de mest bullerutsatta delarna och att plankartan ska utformas därefter. Eventuella skyddsåtgärder som krävs för att uppnå riktvärdena ska också säkerställas genom bestämmelser i plankartan.

*Museiföreningen Stockholm-Roslagens Järnvägar, SRJmf*, framför att deras förening kan komma att föreläggas att vidta åtgärder om detaljplanen utformas på ett sådant sätt att bullernivåerna överskrider förordningen. De klargör också att det inte är tillåtet att utforma detaljplanen så att föreningen hamnar i en sådan situation. Utifrån detta anser föreningen att avståndet mellan järnvägen och bostäder behöver utökas. Vidare ser museiföreningen en viss otydlighet i vilka trafiksiffror som använts vid

bullerutredningen. De anser att trafikutredningen behöver redovisa vilka tågtyper, hastigheter, väder, mätmetodik och dylikt som använts när utredningen tagits fram.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

En ny bullerutredning har tagits fram utifrån byggaktörernas bearbetade bebyggelseförslag. Bullerutredningen visar att ljudmiljön i området överlag blir bra och ligger under gällande riktlinjer. Vid en punkt på ett av husen runt torget överskrider riktvärdet på 60 dBA. Punkten utgör husets fjärde våning, ut mot väg 282. Den uppskattade bullernivån ligger på 61 dBA, och alltså inte över 65 dBA, varför det är möjligt att klara riktlinjerna både genom att bygga genomgående lägenheter där minst hälften av rummen är riktade mot en luddämpad sida, eller genom att bygga bostäder som är mindre 35 kvm. En planbestämmelse har lagts till i plankartan på den aktuella byggrätten som anger att enkelsidiga lägenheter som ligger ut mot väg 282 ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup> riktvärdena klaras. Kommunen bedömer därmed att detaljplanens utformning säkerställer att bullerförordningen uppnås.

Ljudnivåer från museijärnvägen Lennakatten bedöms inte påverka den ekvivalenta ljudnivån mer än försumbart då det endast är ett fåtal avgångar under sommarhalvåret. Om Lennakatten i framtiden får betydligt fler avgångar krävs ytterligare en bullerutredning med aktuella trafikdata. Då det i dagsläget inte är en beslutad trafikförändring tas ingen hänsyn till buller från Lennakatten i utredningen.

## **Hållbarhet**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att det bör förtydligas i planens syfte att det är ett område med hållbarhet i fokus för att till exempel styrka framtida val av uppvärmning.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Förvaltningen arbetar för Södra Gunsta ska bli ett hållbart område som stödjer ett hållbar resande och möjliggör för klimatsmarta energilösningar. Det är inte inskrivet i planens syfte, men utgör del av beskrivningen av planens stadsbyggnadsvision. Detaljplanen ger utrymme till lokal produktion av värme till exempel genom att en närvärmeanläggning kan byggas längs med huvudgatan. Val av uppvärmningssystem är dock inte i första hand en planfråga.

## **VA-anläggning och spillvatten**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Uppsala Vatten och avfall* upplyser om att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa och att område omfattas av särtaxa. Planbeskrivningens formulering kring finansieringen betraktas som en förenkling som bör strykas för att undvika otydligheter.

*Uppsala Vatten och avfall* upplyser om samfälligheten Bärby äng redan är anslutna till allmänna spillvattenledningar i Framtidsvägen och att det finns möjlighet till ny kopplingspunkt i huvudgatan och ny servisavgift erläggs. Samfällighetsföreningen är

dock inte i dagsläget ansluten till allmänna vatten- och dagvattenanläggningen men möjlighet finns att ansluta sig efter samråd med Uppsala Vatten.

Det bör förtydligas i planhandlingarna att dricksvattenbrunnarna inte kan vara kvar för att genomföra planerad bebyggelse. Uppsala Vatten vill också upplysa om att samfällighetsföreningen Bärby Äng har egna ledningar som korsar kvartersmarken märkt BC som planförslaget behöver ta hänsyn till.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Synpunkten om taxan noteras, men är inget som behöver stå i planbeskrivningen.

Synpunkten om de allmänna spillvattenledningarna i Framtidsvägen noteras. Bostäderna i Bärby äng kan istället anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Planbeskrivningen är uppdaterad med att dricksvattentakten för boende i Bärby äng inte kan fortsätta vara i bruk när planen ska genomföras. Bostäderna i Bärby äng kan istället anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. De befintliga ledningarna som ägs av samfällighetsföreningen Bärby äng kommer att omprövas och tas bort när detaljplanen genomförs.

## **Ledningar**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Uppsala Vatten och avfall* upplyser om att de avser att säkra sina ledningar med servitutsavtal. De önskar att deras u-område förlängs in i E-området till det läge de sökt bygglov för.

*Uppsala Vatten och avfall* framför att vägsektionen för huvudgatan innebär att trädallén på västra sidan av vägen är belägen inom området för ledningsrätt. Det behöver utredas hur trädens placering påverkar åtkomsten till ledningarna. Uppsala Vatten kommer att behöva ta gräva upp hela körbanan för att kunna komma åt VA-ledningar, och detta innebär att också andra ledningar behöver anläggas i gång- och cykelbana för att möjliggöra åtkomst till VA-ledningar.

*Lantmäterimyndigheten* framför att ledningsrätterna i detaljplanen ser ut att vara lokaliserade inom allmän gata men att ledningarnas läge bör säkerställas så de inte belastar kvartersmarken.

TeliaSonera Skanova Access AB vill gärna vara med och ansluta området till fiber.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det bedöms inte vara nödvändigt att i detaljplanen planlägga u-områden inom markanvändningen för tekniska anläggningar.

Sedan samrådet har en trädrad tagits bort från ena sidan av huvudgatan för att möjliggöra bredare gång- och cykelbanor. Det betyder att området för ledningsrätten inte påverkas av trädens placering på den västra sidan av huvudgatan.

Ledningsrätternas läge är studerat inom ramen för förprojekteringen av allmän plats, och det har där konstaterats att ledningarna enbart ligger inom allmän plats.

TeliaSonera Skanova Access AB och Uppsala kommun har haft dialog gällande frågan att ansluta området med fiber.

## E-område

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Uppsala Vatten och avfall* har sökt bygglov för en spillvattenpumpstation i planområdets större E-område och det läget är inte förenligt med det läget innebär att den utformning av återvinningsstationen som visas på principskissen ej är möjlig. Inga träd, fasta föremål eller återvinningskärl som ej kan flyttas får placeras inom tre meter från pumpstationen. För att minimera olägenheter på grund av lukt och buller behövs ett skyddsavstånd på 50 m till bostäder och skola för en pumpstation av den aktuella storleken, vilket ligger i linje med Boverkets rekommendationer. Om ett säkerhetsavstånd krävs till den planerade värmeanläggningen måste det säkerställas att denna kan placeras tillräckligt långt från pumpstationen.

*Vattenfall Eldistribution* anser att deras E-områden kan minskas till 7 m \* 8 m. Vattenfall behöver kunna transportera de tunga transformatorerna via anslutande transportvägar. Avståndet mellan nätstationerna och närmaste brännbara byggnadsdel behöver vara minst 5 meter.

*Vattenfall Eldistribution* framför att plankartan behöver kompletteras med ytterligare ett E-område som är mer centralt placerat. De anser också att E-områdena bör ändras till E- teknisk anläggning, nätstation eller liknande i planbestämmelserna.

*Lantmäterimyndigheten* påpekar att de två mindre E-områdena saknar tillfartsväg och att detta måste säkras i detaljplanen.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Vid tidpunkten för granskningen är pumpstationen redan byggd. Pumpstationen ligger närmare än 50 meter men har placerats på platsen med de givna planförutsättningarna och bedömningen av dess lämplighet i förhållande till den pågående detaljplanen har gjorts i bygglovsskedet. E-området har omarbetats, men planeras för att kunna rymma både pumpstation, eventuell närvärmestation och en transformatorstation. Ytan har utformats i samråd med de aktörer som ska finnas inom området för att säkerställa rätt mått och avstånd.

I dialog med Vattenfall har ytterligare två ytor avsedda för transformatorstationer ritats in i plankartan. Efter överenskommelse med Vattenfall är det minsta måttet 4,5 gånger 9 meter. Sedan samrådet har även tillfartsväg till transformatorstationerna stämts av med Vattenfall. Transformatorstationerna kan angöras via naturmarken som planläggs som allmän plats.

## Avfallshantering

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Uppsala Vatten och avfall* anser att om avfallshantering ska ske längs huvudgatan så bör uppställningsplatser/lastzoner anordnas längs med denna gata. Uppställningsplatser kan inte kombineras med kantstensparkering. Om avfallshämtning ska ske längs med "villagata" behöver gatans bredd vara minst 5,5 m

vid dubbelriktad trafik. Hämtställen för avfall ska ordnas så att avfallskärl placeras inom 10 m från uppställningsplats för avfallsfordon och dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Avfallshanteringen inom området har studerats i samråd med Uppsala vatten och Avfall AB. Olika lösningar tillämpas på olika platser inom området, beroende på platsens förutsättningar och den föreslagna bebyggelsen. Längs med trädgårdsstadsgatorna och villagatorna är principen att avfallsfordonet stannar i gatan för att minska intrången i naturmark och vistelsemiljöer. Längs med huvudgatan planeras inga uppställningsplatser för avfallsfordon, bortsett från vid ett av punkthusen där grönremsan inom allmän plats som blir tillgänglig för avfallsfordonen, där en särskild ficka anordnas. Alla villagator klarar Uppsala Vatten och Avfall AB:s krav på minsta breddmått förutom den allmänna lokalgatan i bostadsområdet väster om torget som är 5,2 meter bred. Gatan innehåller en separerad gångbana på ena sidan av körbanan. Lokalgatan behöver uppfylla flera syften och därav har en kompromiss gjorts, vilket dock inte utesluter att avfallsfordon kan angöra och hämta avfall. Bredden på lokalgatan och husens placering längs med den ska även bidra till att skapa en lugn och trafiksäker gatumiljö och ett attraktivt rörelsestråk som är säkert för gång- och cykeltrafikanter. Passager till gårdsmiljöer och infarter till bostäderna planeras att göras upphöjda längs med lokalgatan, vilket också ökar trafiksäkerheten.

Alla bostäder inom planområdet klarar de krav på maximalt tillåtna avstånd mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallsrum samt avståndet mellan hushållsentréerna och avfallsrum. Några av småhusen vid ovan nämnda lokalgata söder om torget har svårt att klara tillgängligheten med rätt avstånd, denna fråga behöver studeras vidare och lösas i kommande projektering.

## **Brand och utrymning**

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Brandförsvaret påpekar att brandpostnätet i området behöver utvecklas om VA-nätet byggs ut.

Brandförsvaret lyfter även att åtkomst för höjdfordon krävs för bostadslägenheter högre upp än 11 meter för att de ska kunna bistå vid utrymning. Det kommer sannolikt att krävas räddningsvägar och uppställningsplatser på de sidor där dessa byggnader inte nås via det ordinarie vägnätet. Alternativt kan sådana höga byggnader utformas med Tr2-trapphus.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det befintliga VA-nätet samt utbyggnaden av vattenledningar inom planområdet gör det möjligt att etablera brandposter. Samordning sker med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Förvaltningen noterar att planområdet ligger inom insatstiden för Räddningstjänsten som anger att de kan bistå med utrymning via till exempel stegbil. Alla bostäder i planområdet har studerats avseende brand och utrymning. De byggaktörer som ska bygga bostadshus med fyra våningar har inte projekterat med alternativa

utrymningsvägar, så kallade Tr2-trapphus. De husen är istället nåbara för Räddningstjänstens fordon från ytor inom allmän plats för gata och torg. Den allmänna platsmarken utformas i projekteringen, med till exempel hårdgörande av markbeläggning, så att räddningsfordonen kan ta sig fram till ett utrymme inom erforderliga avstånd till alla bostadshus.

## Tillgänglighet

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Omsorgsnämnden och Äldrenämnden* framhåller vikten av att byggnader byggs tillgänglighetsanpassade och att hela området är tillgängligt. Särskilt utmärkta handikapplatser bör ordnas i närheten av entréerna till byggnaderna. *Omsorgsnämnden* anser att det är en brist att vissa grupper kommer att tvingas ta omvägar för att ta sig till vissa platser i området. Vidare framförs att det även är viktigt att idrottsytor, lekplatser, parker och dylikt blir tillgängliga för personer med olika former av funktionsnedsättningar.

*Gatu- och samhällsmiljönämnden* lyfter att det är av stor vikt att hänsyn till tillgänglighet tas genom hela processen. Exempel på detta är att möjlighet till vilplan tas i beaktande på grund av områdets karaktär.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Att platser görs tillgängliga är en del i att alla ska kunna delta i samhället på lika villkor, vilket också regleras i BBR (Boverkets byggregler). Tillgängligheten studeras under planskedet för att säkerställa att det tillgängliga parkeringar kan tillskapas, men det är byggaktörens ansvar att bostadsprojektet utformas utifrån kraven i BBR. Tillgängligheten kontrolleras sedan vid bygglovskedet, då exakt placering av till exempel tillgängliga parkeringar ska vara lösta.

Den kuperade terrängen inom planområdet innebär att tillgänglighetskraven inte klaras på en av alla vägsträckningarna. I det aktuella fallet finns det en alternativ väg av samma standard som klarar tillgänglighetskraven. Den väg som är tillgänglig är också den som bedöms användas mest frekvent, den som leder till områdets centrumfunktioner, skola samt infarten. Att inte den alternativa vägen kan göras tillgänglig beror på avvägningar mot planens syfte, som handlar om att området ska utvecklas med anpassning till den befintliga terrängen och områdets karaktär. Mervärdet att behålla en varierad och identitetsstark terräng bedömts som mycket stort. Frågan om tillgänglighet tas med till projekteringen av allmän plats, där till exempel vilplan är ett bra exempel.

## Ekonomi och avtal

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Museiföreningen* anser att ansvar och ekonomi för utförande och drift av anläggningar för järnväg, väg, dagvatten och dylikt ska regleras i ett avtal mellan kommunen och museiföreningen. Även behov av en tydlig tidplan lyfts.

*Gatu- och samhällsmiljönämnden* framför att detaljplaner som innefattar nya gator och parker innebär en ökad driftkostnad och att en uppskattad kostnad bör göras för detta i ett tidigt skede.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen har en pågående dialog med Museiföreningen och kommer teckna ett genomförandeavtal med dem för den överfart som ännu inte är byggd. Detaljplanens preliminära tidplan anges i planbeskrivningen, och tidplanen för genomförandet av överfarten bedöms i dagsläget kunna ske i slutet av 2022 eller i början av 2023. Exakt tidpunkt för utbyggnad av överfarten bestäms i dialog mellan parterna i den fortsatta dialogen.

Kostnaderna för drift redovisas inte i planhandlingen, men ingår i ansvaret för projektet Södra Gunsta genom en anläggningskalkyl tagits fram. Den uppdateras kontinuerligt utifrån de utredningar och projekteringar som tas fram.

## Utskick

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Danmark-Funbo församling* önskar fortsättningsvis finnas med på utskickslistorna gällande utbyggnadsplanerna i Gunsta och kallas till eventuella framtida samrådsmöten.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Danmark-Funbo läggs till i utskicket till granskningen.

## Fastigheter

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Lantmäterimyndigheten* framför att samfälligheten Ärnevi s:1 troligen har ett större utbredningsområde än vad som syns i kartan. För vidare utredning av samfälligheten krävs ett uppdrag hos lantmäterimyndigheten.

*Lantmäterimyndigheten* framför att det felaktigt står angivet att ett köpekontrakt finns, att fastigheten Ärnevi s:1 saknas under rubriken markägoförhållande samt att en fastighet inte angivits med dess fullständiga namn. Ytterligare redaktionella fel påpekas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen har lämnat in en ansökan om fastighetsreglering till lantmäteriet och gränser ska fastställas i samband med detta. Det kommer att vara klart innan detaljplanen antas.

Beskrivningar kring de ingående fastigheterna har setts över och justerats i granskningsversionen.

## Planbestämmelser

*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Lantmäterimyndigheten anser att bestämmelsen e<sub>2</sub> i plankartan bör gälla per fastighet, ej egenskapsområde, för att undvika att hela byggrätten nyttjas på endast en del av egenskapsområde.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Plankartan har reviderats i samband med omarbetningen av planen, bland annat utifrån byggaktörernas projektförslag. Byggrätterna styrs nu med byggnadsarea. Att skriva in byggnadsarea för varje fastighet har inte bedömts lämpligt eftersom fastighetsgränserna inte är fastställda, och eftersom detaljplanen ska vara hållbar över tid och möjliggöra förändringar.

## Synpunkter som inte berör planområdet

*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

En privat fastighetsägare ställer frågor kring hur vägen ska se ut för de som bor längs Gunstavägen (från Bodalund och Spångtorp) fram till Gunsta. Fastighetsägaren har tolkat kartan som att Ärnevilundsvägen ska användas och anser samtidigt att denna väg är väldigt smal och välanvänd. Istället önskas att den befintliga vägen till Gunsta ska finnas kvar.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Synpunkten om Ärnevilundsvägen och Gunstavägen omfattas inte av den aktuella detaljplanen. Dock kan Gunstavägen även fortsättningsvis användas för trafik in mot Gunsta och projektet Södra Gunsta och etapp 1.

## Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling  
planchef

Louise Granér  
planarkitekt

Marcus Ekström  
Samhällsplanerare



## Översikt över inkomna samrådsyttrande

<b>Remissinstanser och medborgare</b>	<b>Samråd</b>
<b>Myndighet</b>	
Länsstyrelsen	3 mars 17
Kommunala lantmäterimyndigheten	10 mars 17
Trafikverket	10 mars 17
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Sakägare 1	5 feb 17
Sakägare 2	9 mars 17
Sakägare 3	10 mars 17
Sakägare 4, med namnlista (Även ytterligare sakägare på yttrandets namnlista)	28 feb 17
Museiföreningen Stockholm-Roslagen järnvägar	17 mars 17
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>	
Kollektivtrafikförvaltningen	22 feb 17
Omsorgsnämnden	23 feb 17
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	1 mars 17
Räddningsnämnden i Uppsala	8 mars 17
Äldrenämnden	9 mars 17
Uppsala vatten och avfall	10 mars 17
Utbildningsnämnden	10 mars 17
Kulturnämnden	22 mars 17
Gatu- och samhällsmiljönämnden	29 mars 17
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Hyresgästföreningen i Uppsala	10 feb 17
Danmark-Funbo församling	7 mars 17
Uppsala handelskammare	8 mars 17
Föreningen Vårda Uppsala	10 mars 17
<b>Ledningsägare</b>	
Svenska kraftnät	8 mars 17
Vattenfall eldistribution	10 mars 17
Skanova	6 feb 17
<b>Privatpersoner, övriga</b>	
Privatperson 1	17 feb 17

<b>Remissinstanser och medborgare</b>	<b>Samråd</b>
Privatperson 2	16 feb 17
Privatperson 3	15 feb 17, 26 feb 17
Privatperson 4	10 mars 17
Privatperson 5	12 mars 17