

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2019-000621

Handläggare:  
Emil Lindström 018-727 46 54

# Planbeskrivning Detaljplan för Fullerö skolområde

Utökat förfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 9 september 2022 och 21 oktober 2022

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Läsanvisningar .....	4
Planprocessen .....	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och genomförandeplan.....	5
Detaljplaner .....	7
Planens innehåll .....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning .....	10
Skola och förskola.....	11
Kulturmiljö .....	12
Park och natur .....	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Sociala aspekter.....	16
Mark och geoteknik.....	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning .....	20
Planbestämmelser .....	21
Planens genomförande .....	23
Organisatoriska åtgärder .....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	25
Ekonomiska åtgärder .....	26
Tekniska åtgärder .....	27
Planens konsekvenser .....	27
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	27
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§ .....	28
Landskapsbild .....	28
Kulturmiljö .....	28
Naturmiljö.....	29

Rekreation och friluftsliv .....	29
Mark och vatten.....	29
Resurshushållning .....	29
Hälsa och säkerhet.....	29
Sociala aspekter.....	29
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	30
Översiktsplanen .....	30
Miljöbalken .....	30
Medverkande .....	31

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av förskola, skola, bostäder samt en byggnad med samhällsnyttig verksamhet i Fullerö.

För att tillgodose behovet av utevistelse finns skolgårdar som uppfyller Uppsala kommuns krav på friyta. Dessutom har bostäderna fullgoda bostadsgårdar.

Byggnaden för samhällsnyttig verksamhet kan innehålla idrott, vård eller samlingslokal. Vilka behov som finns att tillgodose i området kan skifta över tid, därför är det fördelaktigt med en flexibilitet kring hur marken kan användas.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen i och med att det avviker från den fördjupade översiktsplanen för Storvretas intentioner avseende markanvändningen. Avvikelsen bedöms som mindre då det föreslagna planområdet direkt gränsar till mark som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för bostadsbebyggelse och att behovet av fler skolplatser i Storvreta är angeläget i och med tätortens utveckling.

## Läsanvisningar

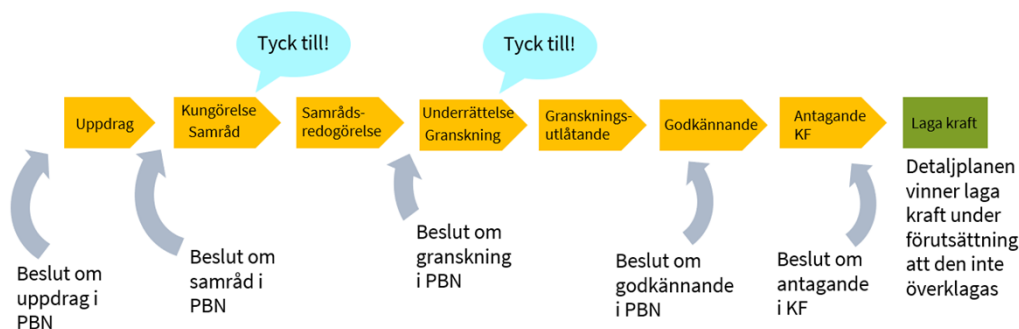
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera.

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.

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 19 juni 2019 för skolområdet och flerbostadsbebyggelsen. Delen med radhus beviljades planuppdrag 27 januari 2022. Utökat förfarande:





# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Den läser du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Efterklang: a part of Afry, 2022-08-30
- Barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 2022-08-25
- Dagvattenutredning, Structor, 2022-08-17
- PM Trafik, Structor, 2022-08-17

Utredningar som har gjorts i tidigare planarbete:

- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis, 2009
- Översiktlig geoteknisk utredning, Bjerking AB, 2007

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i 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 ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och genomförandeplan

#### Översiktsplan

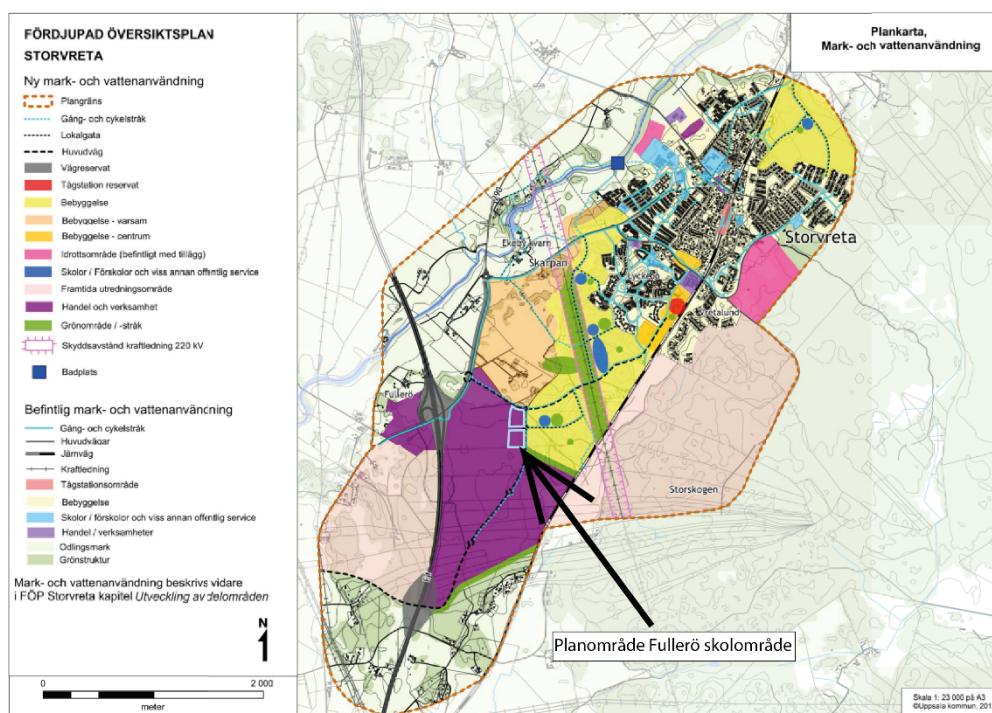
I kommunens översiktsplan från 2016 är Storvretaområdet utpekad som en prioriterad tätort. En prioriterad tätort ska bland annat utvecklas som ett inbjudande lokalsamhälle och erbjuda en variation av bostäder och ha korta avstånd inom orten.

#### Fördjupad översiktsplan för Storvreta (FÖP)

Fastigheten ligger inom det område som FÖP Storvreta pekar ut som handel- och verksamhetsområde och gränsar till mark som är utpekad för bebyggelse (bostäder). I nytillkomna bostadsområden ska närhet till skolor och förskolor säkerställas. Med

utvecklingen följer också ett behov av att expandera Fullerömotet för att klara ökad trafikbelastning.

I FÖP Storvreta står vidare att en översiktlig bullerutredning bör tas fram liksom en översiktlig arkeologisk undersökning som tydliggör vilka platser som kan vara möjliga att bebygga.



Figur 1 Markanvändningskarta från Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Planområdets läge är markerat med ljusblå linjer och är beläget inom det lila området, "handel och verksamhet".

### Genomförandeplan för FÖP Storvreta

Uppsala kommun har efter godkännandet av FÖP Storvreta arbetat fram en genomförandeplan som antogs av kommunstyrelsen i juni 2018.

Framtagandet av genomförandeplanen för Storvreta grundar sig i att utvecklingen i tätorten har gått snabbare än förväntat vid upprättandet av den fördjupade översiktsplanen, och frågor som kapacitet i reningsverk, skolplatser samt trafiksystem har aktualiserats i och med den snabba utvecklingen. För att kunna säkerställa lämpligheten i kommande projekt var det nödvändigt att ta ett helhetsgrepp i form av en genomförandeplan för den fördjupade översiktsplanen.

FÖP Storvreta utgår från att 1 600 bostäder kan tillkomma innan investeringar måste genomföras för att utöka reningsverkets kapacitet. Enligt nya uppgifter finns det utrymme för ytterligare 400 bostäder att tillkomma. Totalt kan därmed 2 000 nya bostäder tillkomma innan kapaciteten i reningsverket är uppnådd och ett nytt reningsverk måste byggas.

## Detaljplaner

Majoriteten av det föreslagna planområdet är inte tidigare planlagt. För en mindre yta i planområdets östra del gäller detaljplanen för Sydöstra Fullerö (2015). Där gäller markanvändningen för huvudgata.

Det aktuella planområdet är omgivet av planlagd mark. På östra sidan är marken planlagd bland annat för bostäder i två till fyra våningar genom detaljplanen för Fullerö bostäder (2015). I fyrvåningsbebyggelsen som är placerad mot Meteorvägen får det förekomma handel och kontor i bottenvåningen. Norr om planområdet är marken planlagd för trafikantservice.

Väster om planområdet finns Detaljplan för del av Fullerö 21:66 och 21:57 (2021). Planen medger verksamheter, industri, kontor samt en mindre del för handel. I dess sydöstra kvarter möjliggörs också en idrottshall som skulle kunna utnyttjas av skolverksamheten. Detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57 innefattar också en lokalgata som delar upp planområdet för Fullerö skolområde, se bild nedan.



Figur 2 Flygfoto med gällande detaljplaner i området. Planområdet för Fullerö skolområde är markerat i rött.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av förskola, skola samt bostäder. För att möjliggöra en så god samhällsservice som möjligt till medborgarna är syftet med planen även att möjliggöra en byggnad som kan inrymma samhällsnyttig verksamhet.

## Planens huvuddrag

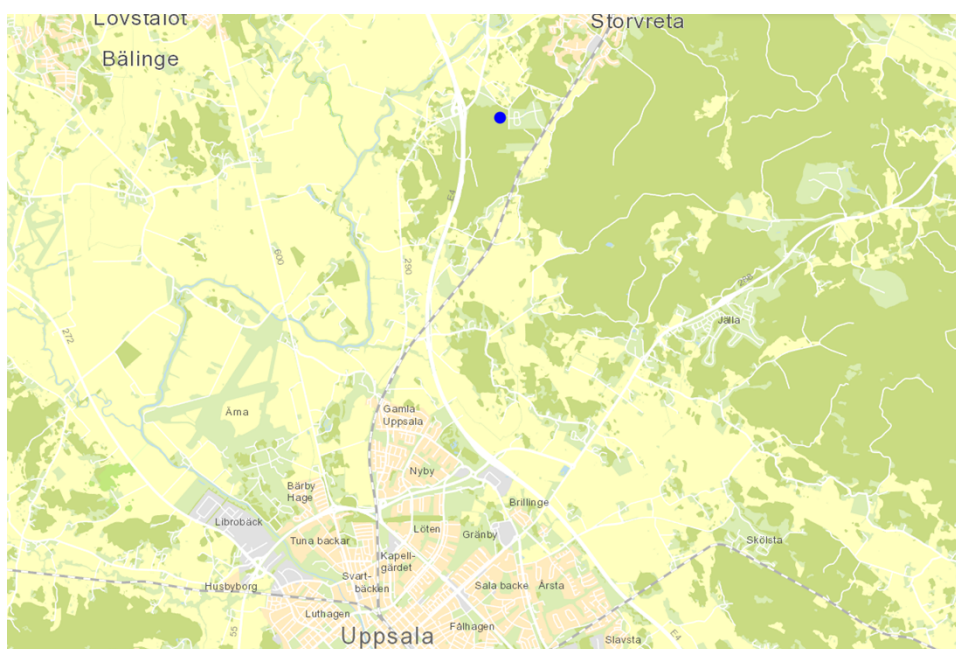
Planen omfattar en förskola med cirka åtta avdelningar, en grundskola med förskoleklass till och med årskurs 6 med cirka 420 skolplatser samt cirka 150 bostäder. Bostäderna är planerade i både flerbostadshus och radhus, för att möjliggöra en blandning av olika bostadstyper. Vidare omfattar detaljplanen även en samhällsfastighet som kan rymma antingen idrottshall, vårdcentral, samlingslokal eller liknande.

Till förskola och skola hör skolgårdar som klarar Uppsala kommuns krav på friyta. Detta möjliggörs genom att fastighetsägaren köper mark av kommunen intill Kometvägen och Meteorvägen. Kommunens mark längs med dessa gator fyller ingen funktion och lämpar sig därför bättre som skolgård.

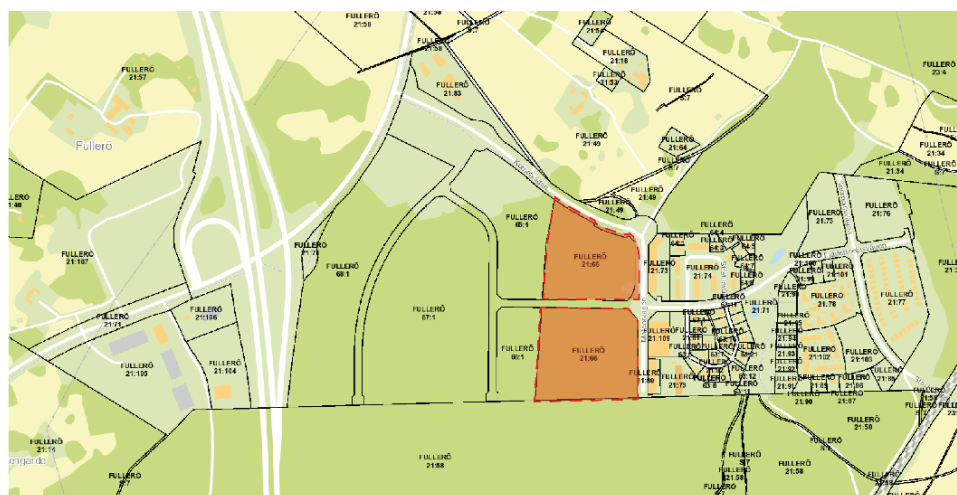
## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Det aktuella området ligger cirka tre kilometer söder om Storvreta centrum och cirka nio kilometer norr om Uppsala. Planområdet omfattar omkring sju hektar och består av skogsmark som till viss del är avverkad.



Figur 3 Orienteringskarta över Uppsala, med planområdet markerat med blå prick.



Figur 4 Planrådets läge i Fullerö, markerat i rött.

### Allmän områdesbeskrivning

Fullerö är ett område som utvecklats i snabb takt under de senaste åren. Med sitt läge mellan Uppsala och Storvreta har Fullerö blivit ett attraktivt bostadsområde där olika boendeformer blandas. Under de senaste åren har flera detaljplaner antagits som möjliggjort såväl bostäder som industri och kommersiell verksamhet.

Norr om planområdet är Kometvägen belägen och öster om planområdet sträcker sig Meteorvägen. Genom planområdet kommer Siriusvägen att anläggas i samband med utvecklandet av verksamhetsområdet intill. Siriusvägen ansluter till korsningen mellan Meteorvägen och Fjädermolnsvägen.



## Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen följer de tidigare utbyggnadsstrategierna för Fullerö och möjliggör boende i såväl flerbostadshus som radhus. Skalan på byggnaderna är låg för att skapa trivsamma gatu- och gårdsrum. Byggnaderna placeras med respekt för den befintliga topografin och tar stöd av befintliga höjder från omkringliggande bebyggelse för att skapa trivsamma boendemiljöer.



Figur 5 Möjlig utformning av flerbostadshusen längs med Meteorvägen. Illustration: Metod arkitekter.



Figur 6 Möjlig utformning av flerbostadshusen längs med Meteorvägen. Bebyggelsens höjd möter de befintliga flerbostadshusen. Illustration: Metod arkitekter.

Detaljplanen reglerar bruttoarea och byggnadsarea samt höjder och användning, för att styra exploateringen samt användningen av marken. Förskolan och grundskolans lägen är också styrda av bestämmelser i detaljplanen för att säkerställa kvalitativa skolgårdsytor som möter Uppsala kommuns friytekrav.



Figur 7 Illustration över möjlig utformning av radhusbebyggelsen. Illustration: Urbanica AB.

## Skola och förskola

Planen innebär byggande av såväl bostäder som ny grundskola och förskola. I Fullerö finns en förskola, med 8 avdelningar. Eftersom antalet bostäder i området ökar behövs ytterligare en förskola samt en grundskola.

Inom planområdet ingår delar av den kommunalt ägda fastigheten Fullerö 21:71. Längs med Kometvägen och Meteorvägen finns ytor som är underutnyttjade. Dessa ytor planläggs för skola då de planeras att fastighetsregleras till skoltomten. På så vis ökar mängden friyta.

En barnkonsekvensanalys av detaljplanen har tagits fram av Landskapslaget. Barnkonsekvensanalysen lyfter att gårdarnas utformning och innehåll bör planeras med tydliga entrépunkter och zoner.

Enligt Uppsala kommuns *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* tillhör Fullerö skolområde zon 3 i den tillhörande zonindelningen. I zon 3 är friytekravet för grundskola minst 30 kvadratmeter per barn. För förskolan är minimikravet 40 kvadratmeter per barn. Friytekravet har tillgodosetts med hjälp av kryssmark och en omfattningsbestämmelse, vilket innebär att endast komplementbyggnader om högst 300 kvadratmeter får byggas. Komplementbyggnaderna behövs för att kunna möjliggöra till exempel barnvagnsförråd, förråd för lekutrustning samt för att möjliggöra skuggiga lägen på gårdarna.

Friyorna som möjliggörs i planen har goda förutsättningar för att utformas sammanhängande och med god överblickbarhet. Om hela byggrätten nyttjas blir friytan för grundskolan 30,6 kvadratmeter per barn beräknat på 420 barn. För förskolan blir mängden friyta 41 kvadratmeter per barn beräknat på 144 barn, vilket motsvarar åtta avdelningar.



Längs med Siriusvägen, Meteorvägen och Kometvägen löper en gång- och cykelväg. Tillsammans med vägnätets utformning i Fullerö ges barnen goda förutsättningar att nå skolan säkert till fots eller med cykel.



Figur 8 Illustration över möjlig utformning av skola, förskola och skolgård. Illustration: Metod arkitekter.

## Kulturmiljö

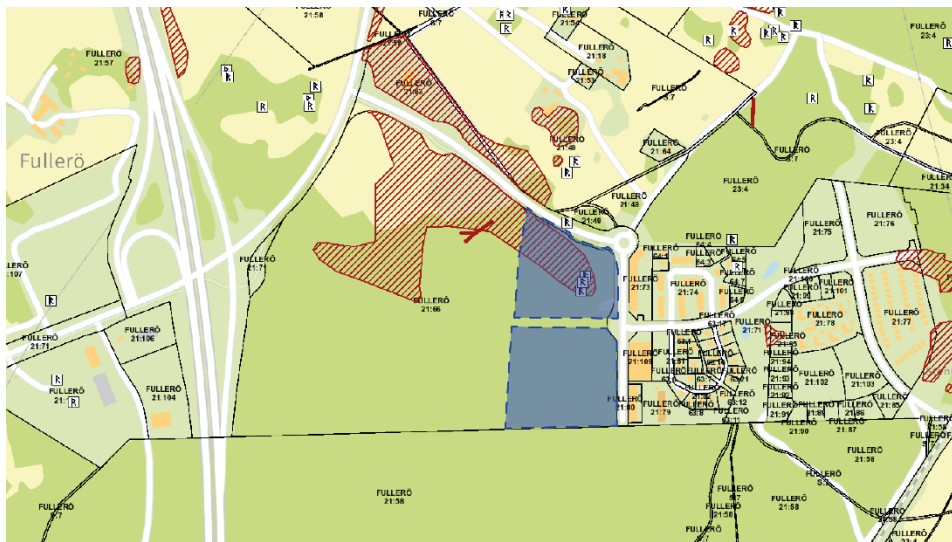
Planområdet är beläget inom stadens omland, ett område som är viktigt för att Uppsala ska kunna uppfattas som en stad på slätten. Byggnade i stadens omland behöver ta hänsyn till siktlinjer, varför höga byggnader bör undvikas. De nu planerade byggnaderna har en höjd som ansluter till redan uppförd och planerad bebyggelse.

Därmed innebär den nya exploateringen ingen ytterligare påverkan på stadens omland och dess betydelse för kulturmiljön kring Uppsala.

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar registrerade. I samband med planläggningen av detaljplanen del av Fullerö 21:66 och 21:57 utfördes utredningar som även omfattar det nu aktuella planområdet. De arkeologiska utredningarna utfördes under 2008 samt 2009 och omfattade ett större område än det nu aktuella planområdet. Utredningarna klargjorde att det fanns lämningar från äldre boplatser, ålder på lämningarna gick inte att fastställa. Av fornlämningsregistret framgår att en del av fornlämningsområdet sammanfaller med den nu aktuella detaljplanens utbredning, se figur 9.

Sedan detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57 fick laga kraft 15 oktober 2021 har en arkeologisk förundersökning av fornlämningar gjorts. Förundersökningen har även innefattat planområdet för Fullerö skolområde. Den arkeologiska förundersökningen har visat att fornlämningsområdet som är registrerat i fornlämningsregistret nu är begränsat till planområdet för del av Fullerö 21:66 och 21:57. Således finns inga fornlämningar kvar inom planen för Fullerö skolområde.





Figur 9 Karta som visar kända fornlämningsområden. Planområdets läge markerat i blått.

## Park och natur

### Förutsättningar

Idag består planområdet av knappt 7 hektar skogsmark som till stor del är avverkad. En dunge i området används för lek av de barn som bor i området. Inom planområdet finns inte något biotopskydd.

### Förändringar

Detaljplanen innebär att dungen tas bort. Istället tillskapas både förskole- och skolgård som medför ordnade ytor för lek och utevistelse. Miljön blir också mer lättillgänglig eftersom befintliga klippblock i dungen försvårar tillgängligheten.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Området för Fullerö bostäder är under uppförande och färdigställt till ungefär 80 % av planerad bebyggelse. Gatunätet är utbyggt för fordonstrafik avseende Kometvägen, Meteorvägen och Fjädermolnsvägen. Meteorvägen och Kometvägen är inte komplett utbyggda med hållplatslägen och gång- och cykelbanor.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) på Siriusvägen är beräknad till 1 000 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik beräknas till 150 fordon avseende årsmedelsdygnstrafik för tung trafik och trafiken i maxtimmen till 100 fordon årsdygnsmedeltrafik under den timme då trafikflödet kan bedömas vara som högst.

### Kollektivtrafik

I dagsläget finns en hållplats vid väg 290. Norr om det nu aktuella planområdet är det dock redan planlagt för en busshållplats på Kometvägen.

### Förändringar

#### Gatunät

Idag finns planer på att bygga ut det befintliga gatunätet, i samband med att den intilliggande detaljplanen för ett verksamhetsområde realiserar. Planområdet förhåller sig till redan planerade gatusträckningar vilket innebär att angöring med bil till såväl radhusen som flerbostadshusen sker via förlängningen av Siriusvägen.

Siriusvägens sträckning planlades i detaljplanen del av Fullerö 21:66 och 21:57. En liten del av gatubredden från den planen ska säljas till Urbanica med syftet att tillskapa ytterligare skolgårdsyta. Samma sak gäller för remsor längs med Kometvägen och Meteorvägen, se röda ytor i bilden nedan. Dessa ytor fyller ingen funktion och lämpar sig bättre som gårdsytor.



Figur 10 Karta som illustrerar gatunätet i planområdets närhet. Röda markeringar visar remsor som planeras säljas till Urbanica.

### *Gång- och cykeltrafik*

För att ta sig till förskola och skola behöver barnen korsa vägar. Eftersom Siriusvägen inte ska vara en genomfartsväg till verksamhetsområdet väster om planområdet är mängden tung trafik ytterst begränsad. Det är dock viktigt att framöver planera för säkra övergångsställen.

### *Parkering och angöring*

Till förskolan och skolan finns en avskild plats för lastning och lossning. Angöring och vändplats ska utformas för varutransportbil med maximal storlek LBN 12 meter, vilket innebär att en normallastbil kan angöra och vända. Det finns även en särskild angöringszon för hämtning och lämning av barn. Utöver detta finns parkeringsplatser för personal. För att möjliggöra att såväl elever som personal cyklar till förskolan och skolan finns möjlighet att anordna cykelparkeringsplatser.

Radhusen har parkeringsplatser framför respektive radhus, i direkt anslutning till entréerna. Hämtning av sopor sker från gemensamma sophus.

Flerbostadshusen har en trafikseparerad gård. Parkeringsplatserna skiljs från vistelseytorna genom den naturliga avgränsningen som topografin medför. Möjlighet till skyddad cykelparkering på gård ges i form av en komplementbyggnad för cykelparkering. Sophantering sker från gatan.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Det ska finnas möjlighet att anlägga parkeringsplatser på sådant sätt att parkeringsplats för rörelsehindrad placeras maximalt 25 meter från varje entré. Det gäller både bostäder, förskola, skola och byggnad för samhällsnyttig verksamhet.

Inom planområdet finns höjdskillnader. Dessa har möjlighet att tas upp genom bearbetning av marknivåerna så att en lutning på maximalt 1:20 kan anordnas, tillsammans med ett vilplan var sjätte meter. En lutning på 1:20 innebär att en höjdskillnad på 1 meter tas upp utmed en sträcka på 20 meter.

Flerbostadshusen är placerade så att dörr inte kan slå ut i det offentliga gaturummet. Den planerade angöringen av flerbostadshusen möjliggör ett vilplan framför varje entré.

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. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## Sociala aspekter

### Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

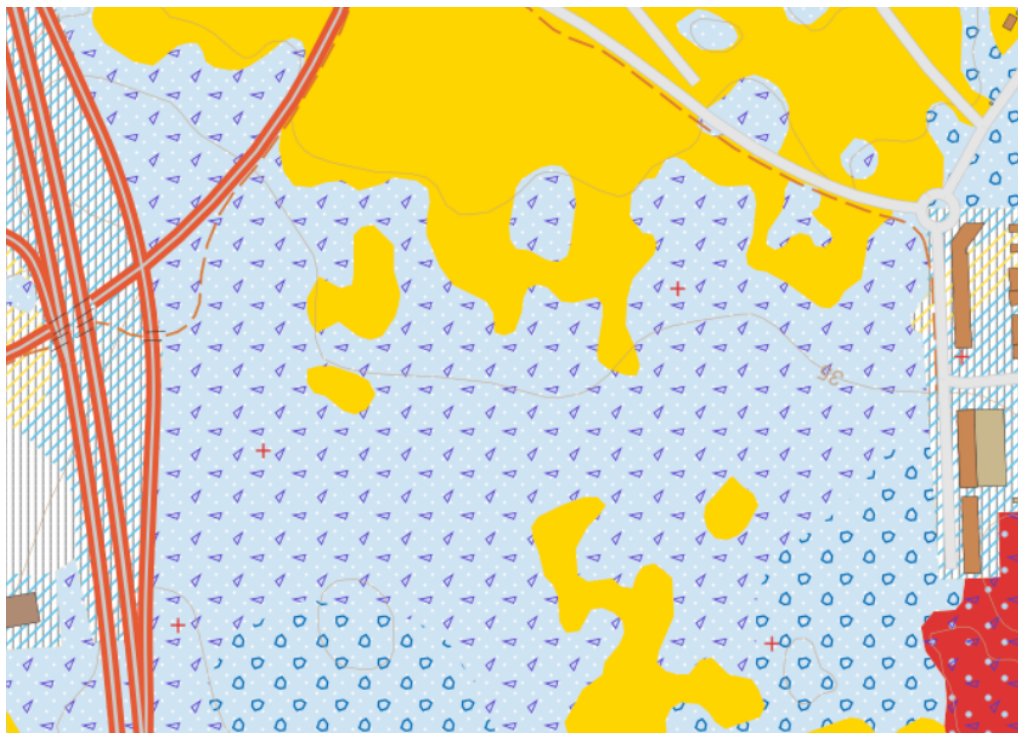
Många av målpunkterna för barnen i området ligger inom cirka 300 meter från de befintliga bostäderna. Den skogsdunge som finns inom planområdet är en av målpunkterna för barnen som idag bor inom området. Eftersom planen omfattar en ny förskola och skola med fullstora gårdar förbättras ändå miljön ur barnens perspektiv.

En barnkonsekvensanalys av detaljplanen har tagits fram av Landskapslaget. Barnkonsekvensanalysen lyfter att det är positivt för barn som bor i Fullerö att en förskola och grundskola möjliggörs med detaljplanen. I analysen framhävs också behovet av fortsatt tillgänglighet till skog i närområdet. I eventuella framtida planläggningar bör därför skogsområdet söder om planområdet planläggas som natur eller park. Syftet med det skulle enligt barnkonsekvensanalysen vara att säkra tillgången till grönytor för bostäderna vid Siriusvägen och Meteorvägen. Det skulle också innebära att behovet av utrymme för skolans idrottsverksamhet och utomhuspedagogik kan mötas.

### Mark och geoteknik

Inom planområdet består marken i huvudsak av blockmark i sandig morän med inslag av glacial lera enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU). I översiktliga geotekniska undersökningar i närliggande områden har det noterats att undergrunden utgörs av relativt blockrik morän och att lerpartier finns insprängda i den kuperade moränterrängen.

Byggnaderna är i huvudsak planerade att grundläggas med platta på mark, där fall planeras bort från byggnaderna. I de fall lerpartier ligger direkt under byggnaderna kommer pålning ske. Eftersom markförhållandena bedöms vara stabila bedöms det inte finnas någon risk för ras eller skred.



Figur 11 Jordartskarta hämtad från SGU. Planområdet består huvudsakligen av sandig morän (ljusblå yta med vita prickar) och blockrika ytor (lila polygoner).

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Områdets recipient är Fyrisån mellan Björklingeån och Vendelån. Vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) senaste klassning år 2020. Vidare ligger planområdet inom den sekundära yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna, men planområdet ligger inte inom något område som är klassat för känslighet för grundvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar att lämpliga fördröjnings- och reningsåtgärder att anlägga inom området är skelettjordar, fördröjning i planteringsytor och grönytor, krossdiken och eventuellt makadammagasin. Marken inom området består till stor del av morän vilket har goda infiltrationsegenskaper. Dagvatten från rena ytor som exempelvis tak och gårdsytor bör infiltreras och bidra till grundvattenbildningen. Efter rening och fördröjning inom utredningsområdet kommer dagvattnet ledas via ledning till en damm längre nedströms, i närliggande verksamhetsområde.

Planerade dagvattenlösningar bidrar till rening av dagvattnet och samtliga föreslagna åtgärder erhåller en god reningseffekt. Om höjdsättningen följer principen att marken lutar bort från byggnader och att låglinjer skapas bort från bebyggelse mot platser som tillåts översvämmas tillfälligt bedöms ingen översvämningsrisk finnas i planerad situation. För att klara kraven på hur stor del av nederbörden som försvinner efter avdunstning, infiltration eller magasinering är det viktigt att gårdar i framtiden planeras så att marken till så stor del som möjligt har en genomsläpplig markbeläggning.





Figur 12 Karta som visar läget av dagvattendammen som ingår i det intilliggande verksamhetsområdet.  
Källa: Structor.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang, part of Afry. Den visar att de planerade bostäderna får lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå varpå riktvärden vid fasad inte överskrids. För varje planerad bostad uppnås även riktvärde vid uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Ekvivalenta ljudnivåer vid skolgård bedöms uppgå till 50 dBA ekvivalent ljudnivå generellt över skolgården, vilket medför att riktvärdena uppnås. En mindre yta i norra delen av förskolegården närmast vägen har 51-53 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta är fortfarande inom ramen för riktvärdet då det kan ses som övrig vistelseyta, som får ha 55 dBA. Det är lämpligt att i detta läge placera till exempel plats för funktionsbyggnader, men risken för störning i den mindre ytan bedöms i utredningen som låg.

### Luft

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom området.

### **Dags- och solljus**

Skolgården är planerad i söderläge vilket möjliggör god tillgång till solljus. Detaljplanen anger inte några utformningsbestämmelser som kan hindra god dagsljusstillgång inne i skollokalerna.

Den föreslagna bostadsbebyggelsens höjder är anpassade efter befintliga byggnader. Det finns goda förutsättningar för såväl goda dagsljusförhållanden inomhus som god tillgång på sol vid uteplatserna.

### **Mikroklimat**

På förskolans och skolans gård finns möjlighet att bygga solskydd för att bidra till skuggigare platser och ett jämnare mikroklimat.

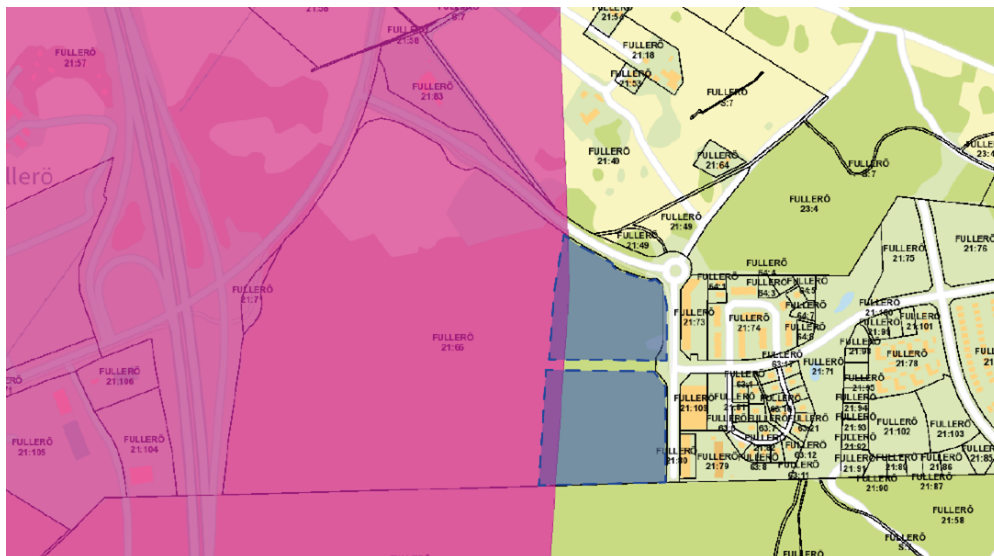
Mellan de planerade flerbostadshusen planeras gröna kilar som verkar för ett jämnare mikroklimat och minskar risken för platser med mycket höga temperaturer.

### **Riksintresse för totalförsvaret**

Uppsala övningsflygplats är belägen cirka 6 kilometer sydväst om planområdet. Flygplatsen är klassad som riksintresse och värdet består i första hand av möjligheterna att fortsatt nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser för övningar och transporter. Samtliga militära flygplatser utgör även reservflygplatser vid pågående flygtjänst i händelse av otjänlig väderlek eller vid nödsituationer. Kring Uppsala övningsflygplats har Försvarmakten ett influensområde som berör detaljplaneområdets västra del. Risken för påverkan på riksintresset består i att olämpligt lokaliserad störningskänslig bebyggelse på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen. Exempel på störningskänslig bebyggelse är bland annat bostäder och byggnader för undervisning.

Verksamheten på flygplatsen kan pågå såväl dagtid som kvällstid. Enligt Försvarmakten utsätts planområdet för buller överstigande L<sub>Amax</sub> 80 dBA vilket överskrider rekommenderade nivåer för störningskänslig bebyggelse.

Tidigt i planprocessen har dialog förts med Försvarmakten angående influensområdets gränser och påverkan. Försvarmakten har tagit fram nytt bullerunderlag som visar att bullerlinjen för L<sub>Amax</sub> 80 dBA från flygplanstypen JAS går längre västerut än påverkansområdets gräns. Med det nya bullerunderlaget går gränsen utanför planområdet Fullerö skolområde, och markanvändningen för grundskola, förskola och bostäder kan prövas.



Figur 13 Karta som visar influensområdets sträckning över Fullerö, markerat i rosa. Planområdet markerat i blått.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

### Avfall

Avfall från förskola och skola kan hämtas via lastzon i planområdets nordvästra del. Inga backrörelser behöver uppstå eftersom det finns plats för en vändzon.

Avfall från flerbostadshusen kan hämtas från Meteorvägen. Soprummen kan placeras inne i flerbostadshusen. Inga backrörelser behöver ske eftersom det finns möjlighet att anordna en vändzon.

För radhusdelen i planen finns möjlighet att placera soprum inom området.

### El

Inom detaljplanen kan det finnas ledningar för starkström. Dialog förs med ledningshavaren Vattenfall om läge på ledningarna och behov av eventuell ledningsflytt samt ansvar för förekommande kostnader.

### Värme

I anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme.




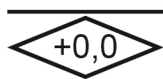
# Planbestämmelser

## Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<i>Bostäder</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flerbostadshus och radhus.
<b>S</b>	<i>Skola</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra förskola och skola för olika åldrar.
<b>R<sub>1</sub>DC<sub>1</sub></b>	<i>Idrott, Vård, Samlingslokaler</i> För att ge flexibilitet avseende markanvändningen i framtiden möjliggörs flera olika samhällsnyttiga användningsområden i en del av planområdet.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>e<sub>1</sub></b>	<i>Största bruttoarea för komplementbyggnad är 300 kvadratmeter</i> Möjlighet till komplementbyggnader på skolgården ges, men storleken behöver begränsas för att säkerställa att mängden friyta per barn kan uppfyllas.
<b>e<sub>2</sub> 0,0</b>	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i> Syftet med bestämmelsen är att reglera storleken på den samhällsnyttiga verksamheten.
<b>e<sub>3</sub> 0,0</b>	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i> För att bostadsområdet med radhus inte ska bli för tätt eller riskera att överskrida mängden bostäder som ryms inom befintlig kapacitet i reningsverket regleras byggnadsarean.
	<i>Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsen till lämpliga höjder som passar in i landskapet.

**Planbestämmelse****f<sub>1</sub>****Beskrivning och motiv**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsen till lämpliga höjder som passar in i landskapet.

*Endast radhus*

Syftet med bestämmelsen är att bidra till en blandning av bebyggelseformer i Fullerö.

*Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats*

**f<sub>2</sub>**

Med entréer mot gatan tillgängliggörs Meteorvägen för flerbostadshusen. Möten med de befintliga flerbostadshusen möjliggörs därmed.

*Endast flerbostadshus*

**f<sub>3</sub>**

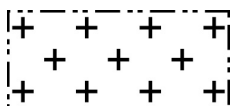
Målet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska spegla den östra sidan av Meteorvägen.



*Marken får inte förses med byggnad*

Delar av planområdet är försett med så kallad prickad mark.

*Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank.*



För att möjliggöra komplementbyggnader är delar av marken försedd med korsmarkerad mark. På delarna för förskola och skola kan det exempelvis vara barnvagnsförråd och solskydd.

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

*Parkering*

Bestämmelsen avser att säkerställa en hämta-/lämnazon. Angöringen kan ske längs med Siriusvägen.

## Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<i>Genomförandetid</i>	<i>Genomförandetiden är 5 år</i>

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige under det tredje kvartalet 2023. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandebeslut i kommunfullmäktige.

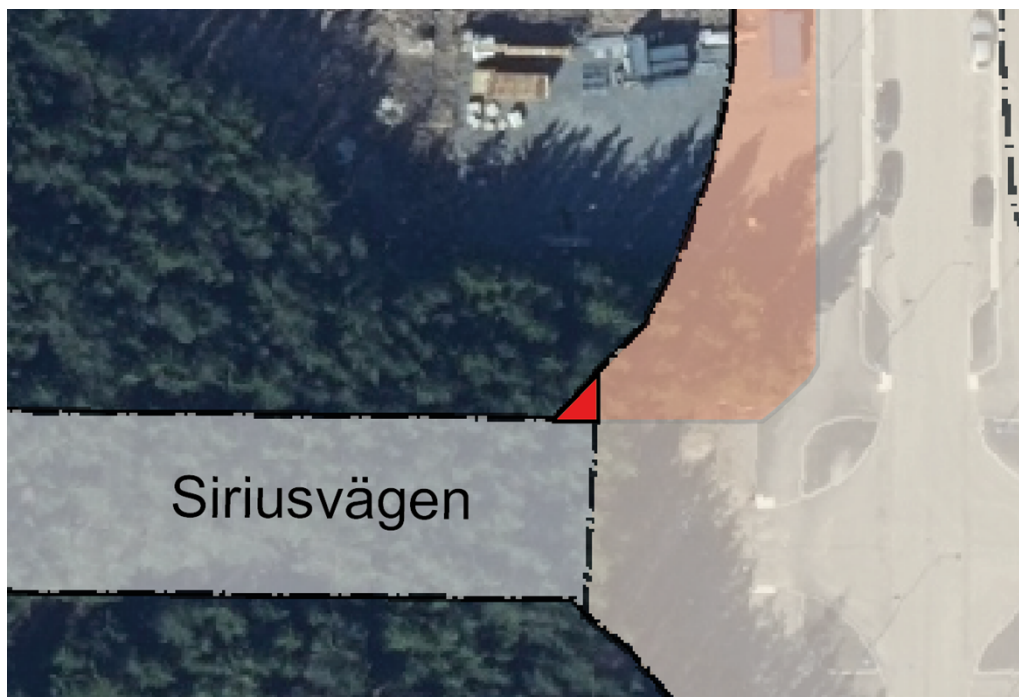
Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samråd	Tredje kvartalet 2022
Granskning	Första kvartalet 2023
Godkännande	Andra kvartalet 2023
Antagande	Tredje kvartalet 2023

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Det finns rimliga möjligheter att bygga ut planområdet under denna tid. Genomförandetiden hålls kort för att underlätta vid eventuell omarbetning inom en del av planområdet i framtiden. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla fram till att kommunen väljer att upphäva eller ändra detaljplanen.

För en liten del av planområdet gäller detaljplanen del av Fullerö 21:66 och 21:57. Den planen har en genomförandetid fram till 15 oktober 2026. Det innebär att kommunen fram till dess inte kan ändra planen mot fastighetsägarens vilja. I det här fallet har fastighetsägaren initierat planarbetet, övrig fastighetsägare inom planområdet är Uppsala kommun. Att ta fram en ny detaljplan innan genomförandetiden har gått ut för detaljplanen del av Fullerö 21:66 och 21:57 gynnar skolgårdsmiljön genom att friytan kan öka, vilket är i fastighetsägarens intresse. Ytan som berörs av genomförandetiden visas i en fylld röd triangel nedan.



Figur 14 Inzoomad bild över den del av Siriusvägen som ingår i detaljplanen för Fullerö skolområde (mörkröd triangel).

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats saknas inom detaljplaneområdet.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för eventuell utbyggnad av dessa till anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägares ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter vid utbyggnad och drift av området. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

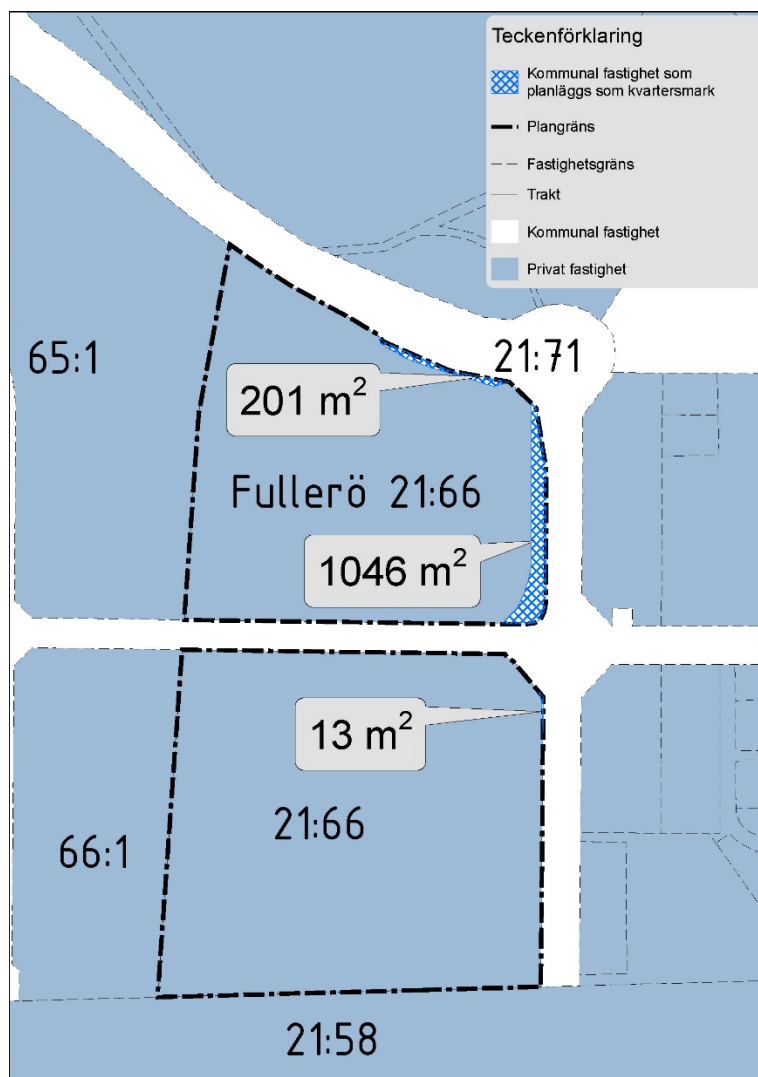
Kommunen är huvudman för omkringliggande gator.

### Planavtal

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

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska omfatta överföring av mark genom fastighetsreglering från den kommunala fastigheten Fullerö 21:71 till exploatörens Fullerö 21:66, se nedanstående karta.



Figur 15 Karta som visar fastighetskonsekvenser av planförslaget. De tre ytorna som markerats i Fullerö 21:71 planeras att fastighetsregleras till Fullerö 21:66.

Exploateringen är en del i en etappvis utbyggnad av tätorten Storvreta. Exploateringsavtalet ska reglera exploatörens del av kostnader för övergripande infrastruktur, det vill säga ombyggnation för kapacitetsökning i Fullerö trafikplats samt exploatörens inlösenersättning för planområdets behov av del av dagvattendamm i Fullerö verksamhetsområde.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

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

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

### **Markägförhållanden**

Inom planområdet finns fastigheten Fullerö 21:66 med Urbanica AB som lagfaren ägare och del av den kommunalt ägda fastigheten Fullerö 21:71.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning bör bildas för förvaltning av de gemensamma ytor som finns i bostadskvarteren. Ytorna består av kvartersgator, parkeringsplatser, grönytor och lekplatser.

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

Överföring av tillskottsmark genom fastighetsreglering kommer att ske från den kommunala fastigheten Fullerö 21:71 till exploatörens fastighet Fullerö 21:66, se bifogad karta. Konsekvenserna regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas med exploatören och genomförandet sker vid en lantmäteriförrättning där också ersättningsfrågan hanteras.

Ytan för ändamålen idrott, vård eller samlingslokaler inom exploatörens fastighet Fullerö 21:66 kan avstyckas till en egen fastighet. Utfartsrätt kan säkras genom att ett servitut över skolområdets hämta/lämna-zon bildas.

Lantmäteriförrättningar ansöks och bekostas av exploatören.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar under förutsättning att villkor i exploateringsavtalet uppfylls berörande medfinansiering av övergripande infrastruktur och inlösensersättning för kapacitet i dagvattendamm.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglovsavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik och tillgänglighet.

### Byggskedet

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

### Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i juni 2022 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution, el
- Vattenfall Värme, fjärrvärmeledningar
- Skanova, tele och fiber
- IP-Only, fiber
- Uppsala Vatten och Avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar

Inom detaljplanen kan det finnas ledningar för starkström. Dialog förs med ledningshavaren Vattenfall om läge på ledningarna och behov av eventuell ledningsflytt samt ansvar för förekommande kostnader.

I det fall bedömning görs att ledningar ska kvarstå inom planområdet ska skydd i form av u-område anges i plankartan.

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

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

## Planens konsekvenser

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel

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

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel 6§**

Detaljplanen avser reglera byggande av förskola, skola, bostäder och en byggnad för samhällsnyttig verksamhet. Planområdet är beläget mellan två tidigare antagna planområden och innebär inte någon ytterligare påverkan på närområdet. Syftet är i huvudsak att tillskapa förbättrad social service i området.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. Marken som tas i anspråk är inte odlingsbar och har inte heller några stora naturvärden. Eftersom planområdet ligger inom influensområde för Ärna finns en viss risk för påverkan, men denna bedöms inte innebära någon risk för påtaglig skada.

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

### **Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken**

En undersökning, daterad 8 augusti 2022, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att sammanfattning av de viktigaste aspekterna och avvägningarna i undersökningen.

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

### **Undersökningssamråd**

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

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

### **Landskapsbild**

Det aktuella planområdet är beläget mellan två redan antagna planområden. Detaljplanen bedöms inte medföra någon ökad påverkan på landskapsbilden än vad redan beviljade planer medför. Det bedöms inte heller finnas någon risk för en negativ kumulativ effekt på landskapsbilden.

### **Kulturmiljö**

Nordväst om planområdet ligger ett riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisån och Björklingeåns dalgångar. Inom planområdet finns fornlämningar. I



och med det intilliggande verksamhetsområdets negativa påverkan på riksintresset för kulturmiljövården är platsen sårbar för hur och i vilken grad exploatering möjliggörs i planarbetet. Den nu föreslagna exploateringen bedöms inte ha en sådan negativ effekt på riksintresset att risk för påtaglig skada föreligger.

## **Naturmiljö**

Planen berör inte några riksintressen enligt 3 och 4 kapitel, såsom till exempel naturskydd, djurskydd, strandskydd, biotopskydd eller Natura 2000.

## **Rekreation och friluftsliv**

Planen berör inte några sådana områden för rekreation och friluftsliv som anges i Miljöbalken 3 och 4 kapitel.

## **Mark och vatten**

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Någon risk för påtaglig skada bedöms dock inte föreligga.

## **Resurshushållning**

Eftersom fler bostäder och arbetsplatser tillskapas ökar antalet trafikrörelser i området. För att förhålla sig till god resurshushållning möjliggörs ett stort antal cykelparkeringar. I anslutning till området finns även en busshållplats. Tillsammans ger det möjlighet till olika former av resande vilket är positivt för resurshushållningen.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan för hälsa och säkerhet. De riktlinjer som finns för buller uppfylls. Trafiklösningarna har planerats för att minimera risken för backrörelser och det är möjligt att genomför trafikseparerande lösningar.

## **Sociala aspekter**

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten har beaktats i hela planområdet. Genom anläggande av parkeringsplatser för rörelsehindrade samt möjlighet att anpassa gångbanor till lutningar på max 1:20 bedöms förutsättningarna vara goda för tillfredsställande tillgänglighet.

### **Barnperspektiv/barnrättsperspektiv**

Detaljplanen innebär byggande av såväl förskola och skola med fullgoda gårdar. Barn som bor i Fullerö får också tillgång till en skola nära deras hemmiljö vilket skapar en naturlig mötesplats.

### **Folkhälsa**

Planområdet omfattar såväl gångvägar, cykelvägar, cykelparkeringar och gröna stråk. Tillsammans bidrar dessa åtgärder till att ge ökade möjligheter till rörelse vilket medför att förutsättningarna för förbättrad folkhälsa ökar.

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

### **Översiktsplanen**

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen i och med att det avviker från den fördjupade översiktsplanen för Storvretas intentioner avseende markanvändningen. Avvikelsen bedöms som mindre då det föreslagna planområdet direkt gränsar till mark som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad för bostadsbebyggelse och att behovet av fler skolplatser i Storvreta är angeläget i och med tätortens utveckling. Att planlägga för bostäder bedöms som acceptabelt i och med att de placeras längs med Meteorvägen och möter flerbostadshusen på östra sidan om vägen.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården. Viktiga utblickar och landskapets läsbarhet värnas genom bestämmelser om bebyggelsens tillåtna höjd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvatten ska fördröjas och renas och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Urbanica AB.

Illustrationer har gjorts av Metod Arkitekter och Urbanica AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emil Lindström och plankonsulter Annika Andersson och Johan Marklund, White. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Karin Varberg, projektledare mark- och exploatering

Lovisa Andersson, trafikplanerare

Anna Nystedt, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen Uppsala 9 augusti 2022

Johan Nilsson  
planchef

Emil Lindström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2022-08-25