

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

GRANSKNINGEN pågår mellan 18 augusti och 29 september 2023

# Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Inledning.....   | 4  |
| Sammanfattning.....  | 4  |
| Ändringar efter samråd .....   | 4  |
| Vad är en detaljplan? .....  | 4  |
| Planprocessen .....  | 5  |
| Handlingar.....  | 6  |
| Granskningshandlingar .....  | 6  |
| Tidigare ställningstaganden.....   | 6  |
| Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och genomförandeplan.....               | 6  |
| Detaljplaner .....   | 8  |
| Planens innehåll .....   | 9  |
| Planens syfte.....   | 9  |
| Planens huvuddrag.....   | 9  |
| Planområdet.....   | 9  |
| Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning .....                                | 11 |
| Skola och förskola.....  | 13 |
| Kulturmiljö .....  | 15 |
| Park och natur .....   | 16 |
| Trafik och tillgänglighet.....   | 16 |
| Sociala aspekter.....  | 20 |
| Mark och geoteknik.....  | 20 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....                                  | 21 |
| Hälsa och säkerhet.....  | 23 |
| Teknisk försörjning .....  | 25 |
| Planbestämmelser .....   | 26 |
| Planens genomförande .....   | 29 |
| Organisatoriska åtgärder .....   | 29 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder.....  | 32 |
| Ekonomiska åtgärder .....  | 32 |
| Tekniska åtgärder .....  | 33 |
| Planens konsekvenser .....   | 33 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....                   | 33 |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel 6§ ..... | 34 |
| Landskapsbild .....  | 34 |
| Kulturmiljö .....  | 35 |

|   |    |
|---|----|
| Naturmiljö.....   | 40 |
| Rekreation och friluftsliv .....                              | 40 |
| Mark och vatten.....  | 40 |
| Resurshushållning .....                                       | 40 |
| Hälsa och säkerhet.....                                       | 40 |
| Sociala aspekter.....   | 40 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken ..... | 41 |
| Översiktsplanen .....   | 41 |
| Miljöbalken .....   | 41 |
| Medverkande .....   | 42 |

# 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.

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.

## Ändringar efter samråd

- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad bullerutredning.
- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad barnkonsekvensanalys.
- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad trafikutredning.
- Planhandlingen förtydligas avseende dagvattenhanteringen och känslighet på grundvattnet.
- Plankartan uppdateras med allmän plats GATA i radhus- och kedjehusområdet.
- Plankartan uppdateras vad gäller skolområdets utformning. Exempelvis tillkommer en placeringsbestämmelse och exploateringstal.
- Plankartan har kompletterats med ett område för nätstation.
- Plankartan har uppdaterats med prickmark (att marken inte får förses med byggnad) längs planområdesgräns mot byggrätten för flerbostadshus längs med Meteorvägen. Samma gäller för planområdesgränsen västerut, längs med skoldelen av detaljplanen.

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

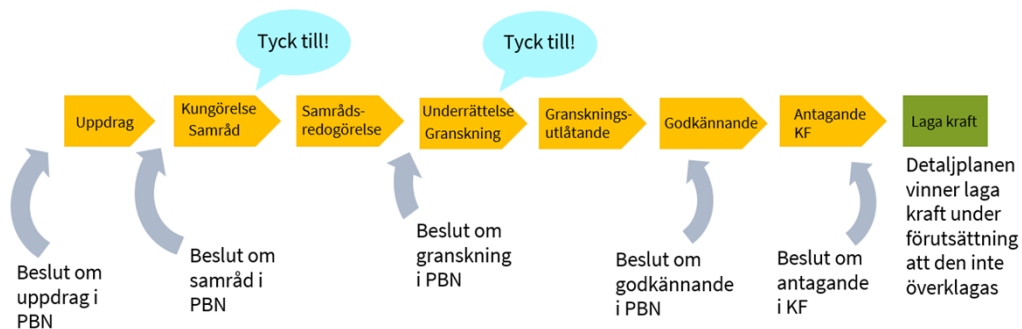
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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



## 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 och kedjehus beviljades planuppdrag 27 januari 2022. Utökat förfarande:



# Handlingar

## Granskningshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Siktlinjestudier, Structor, 2023-05-17
- Bullerutredning, Efterklang: a part of Afry, 2023-06-21
- PM Trafik, Structor, 2023-04-28
- Barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 2023-04-28
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-04-27

Utredningar som har gjorts i tidigare planarbete:

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

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/fullero-skolomrade](http://www.uppsala.se/fullero-skolomrade).

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och genomförandeplan

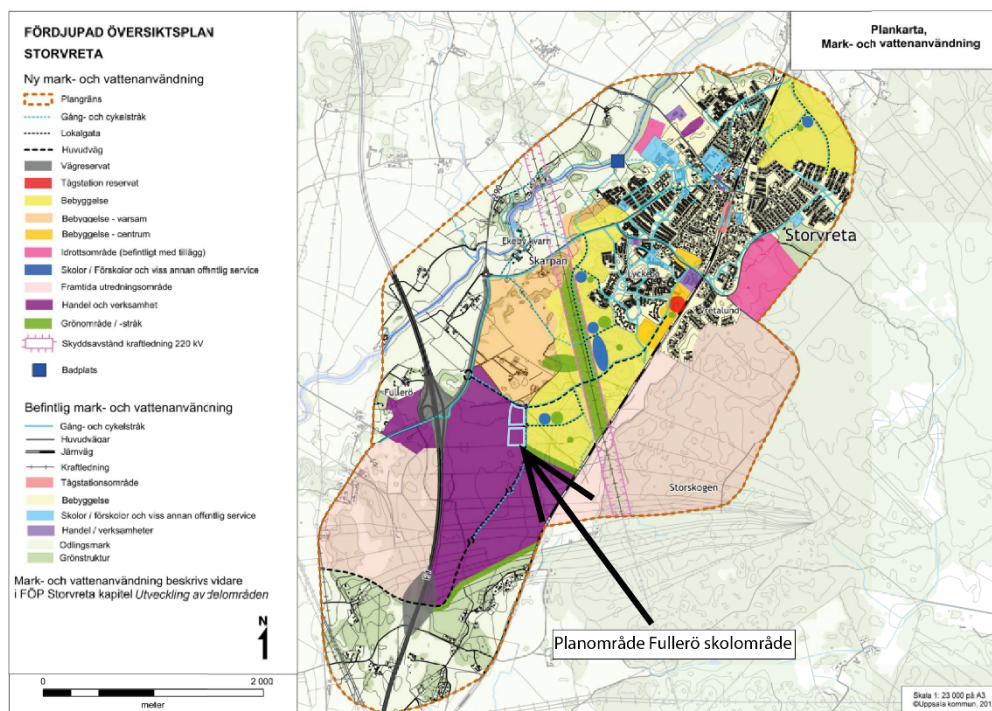
#### *Översiktsplan*

I kommunens översiktsplan från 2016 är Storstoraområdet utpekade 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 nyttillkomna 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 avloppsreningsverk, 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 avloppsreningsverkets kapacitet. Enligt nya uppgifter finns det utrymme för ytterligare 400 bostäder att tillkomma. Totalt kan därmed 2 000 nya

bostäder tillkomma innan kapaciteten i avloppsreningsverket är uppnådd och ett nytt avloppsreningsverk 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. Nordväst 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. Den blivande lokalgatans namn är Siriusvägen.



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, radhus och kedjehus, för att möjliggöra en blandning av olika bostadstyper. Delen med radhus- och kedjehusbebyggelse ansluter till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, för att säkerställa att kvarterets gatustruktur möjliggör rundkörning.

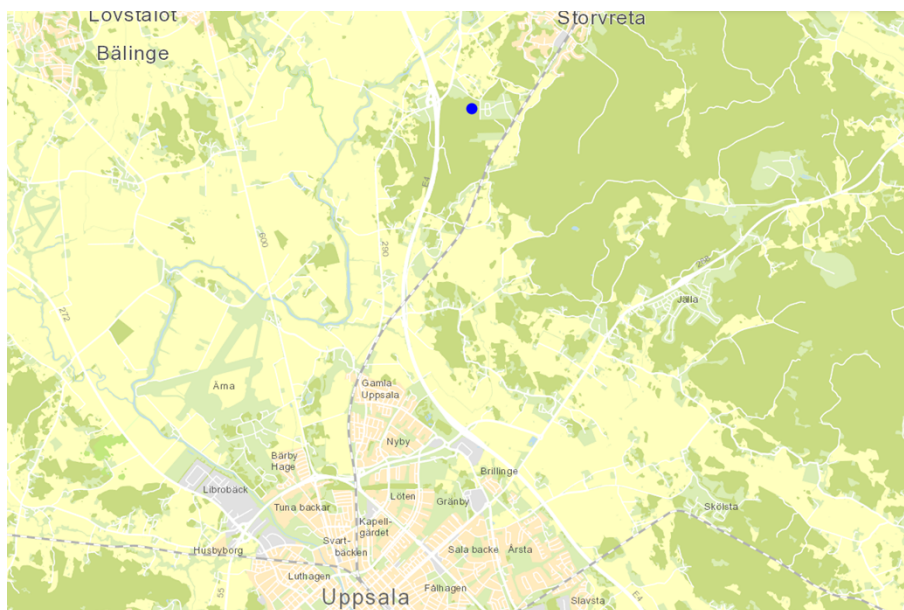
Till förskola och skola hör skolgårdar som klarar Uppsala kommuns krav på friyta. Detta möjliggörs genom att fastighetsägaren köper mark av kommunen intill Kometvägen och Meteorvägen. Kommunens mark längs med dessa gator behövs ej för gatornas utformning och funktion och är därför lämplig att istället användas till skolgård.

Vidare omfattar detaljplanen även en samhällsfastighet som kan rymma antingen idrottshall, vårdcentral, samlingslokal eller liknande.

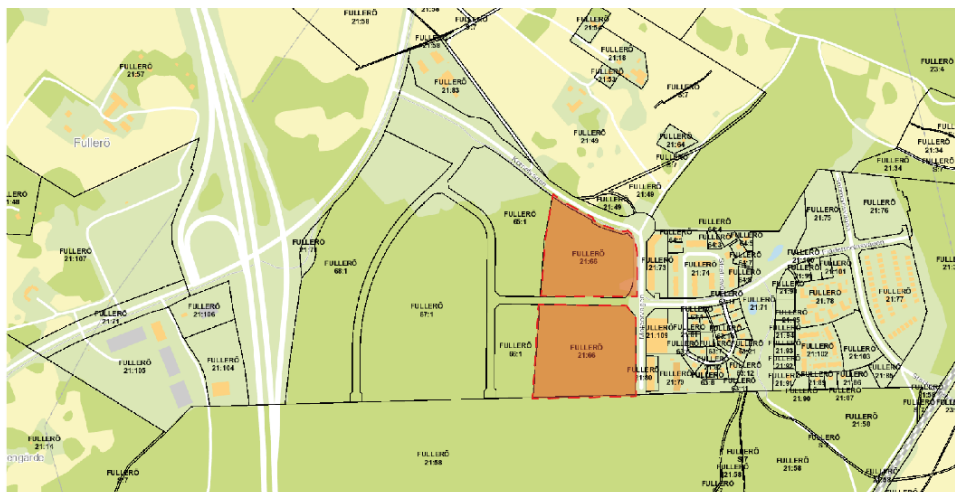
## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Det aktuella området ligger cirka tre kilometer söder om Storvreta centrum och cirka nio kilometer norr om Uppsala. Planområdet omfattar 6,8 hektar och består av skogsmark som till viss del är avverkad.



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



Figur 4 Planområdets läge i Fullerö, markerat i rött. Gatustruktur från verksamhetsområdet västerut syns med Siriusvägen som delar av planområdet för Fullerö skolorråde.

### 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 flerbostadshus, radhus och kedjehus. 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.

Detaljplanen reglerar byggnadsarea samt höjder och användning, för att styra exploateringen samt användningen av marken. Läget för skolans huvudbyggnad styrs också av bestämmelse i detaljplanen för att säkerställa kvalitativa skolgårdsytor som möter Uppsala kommuns friytekra.



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



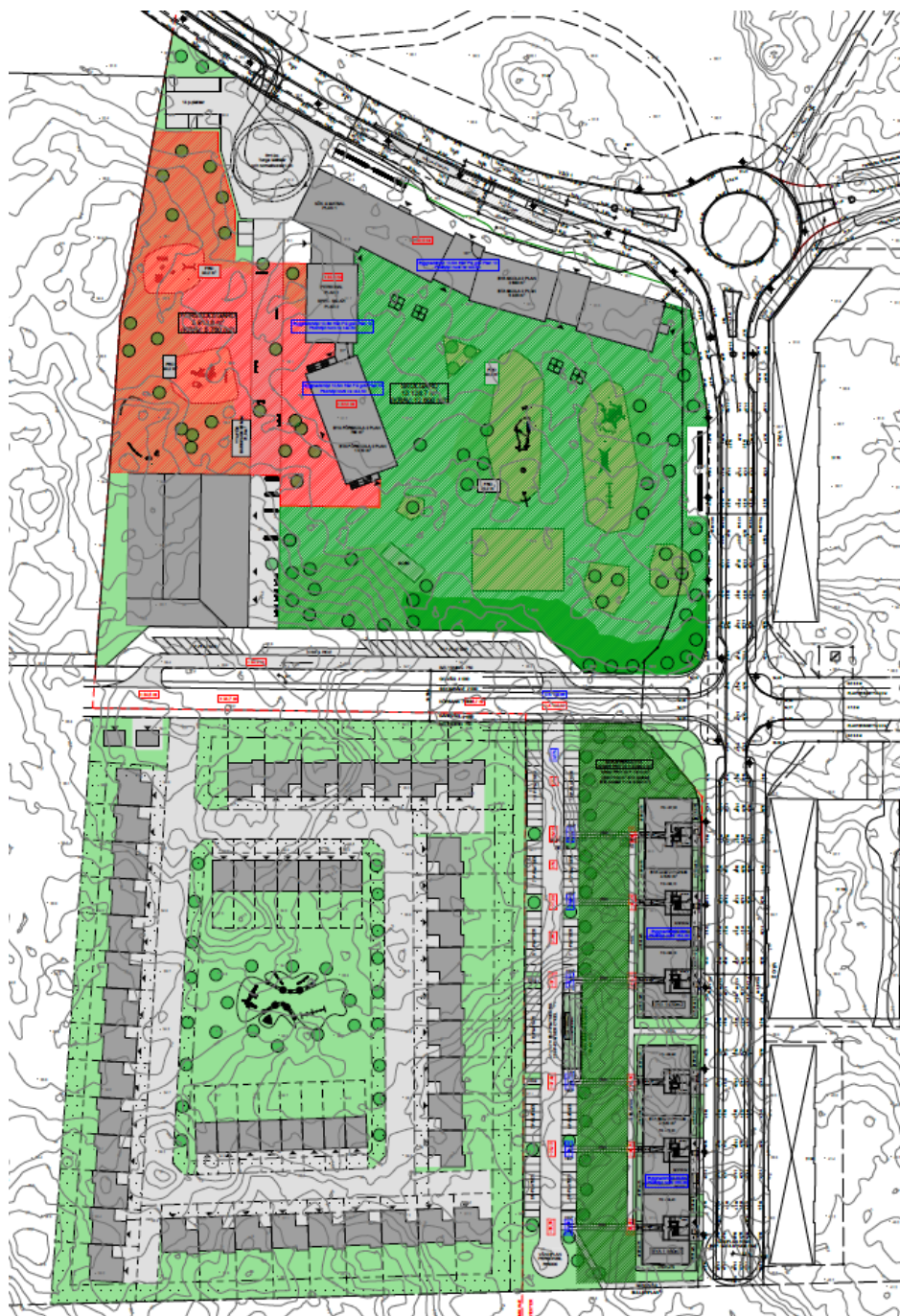
Figur 6 Möjlig utformning av flerbostadshusen längs med Meteorvägen. Bebyggelsens höjd möter de befintliga flerbostadshusen på motsatt sida om gatan (till vänster i bild). Illustration: Metod arkitekter.



Figur 7 Illustration över möjlig utformning av radhus- och kedjehusbebyggelsen. Illustration: Urbanica AB.

Flerbostadshusen i planområdets sydvästra del har bostadsgårdar i väster. Bostadsgårdarna ska rymma grönska, lek och vistelseytor för att skapa en god boendemiljö. Gårdens yta, även ytorna med växtlighet, ska vara tillgänglighetsanpassade för alla och gården ska kunna användas för både lek och rekreation. Planen ger möjlighet att bygga komplementbyggnader på gården, till exempel växthus eller cykelförråd. På gårdarna ska också parkeringsplatser rymmas.





Figur 8 Situationsplan som visar möjlig utformning av radhus- och kedjehusbebyggelsen (södra delen), flerbostadshusen i öster, förskolan, skolbyggnaden och skolgården (norra delen närmast Komettvägen).  
Illustration: Urbanica AB.

## Skola och förskola

Planen möjliggör uppförande 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 överföras till skolfastigheten genom fastighetsreglering. På så vis ökar mängden friyta inom skolområdet.

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 två omfattningsbestämmelser, vilket innebär att byggnadsarean begränsas för skolan och 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.

Friytorna 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 9 Illustration över möjlig utformning av skola, förskola och skolgård. Vyn är från Siriusvägen, i riktning norrut. Illustration: Metod arkitekter.

Förskole- och skolgårdens utformning bör följa *Uppsala kommuns Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* samt Boverkets vägledning *Gör plats för barn och unga!* som bland annat lyfter vikten av att:

- Utgå från platsens förutsättningar och ta vara på befintlig vegetation för lekvärde och solskydd - särskilt viktigt för en söderriktad skolgård.
- Skapa en varierad topografi som stimulerar till rörelse, aktivitet och utforskande genom att ta vara på befintlig terräng (samt schaktmassor från byggnationen).
- Säkerställ tillgänglighet i utformning och funktion så att alla barn med olika förmågor kan nyttja gårdens olika zoner och redskap.
- Planera för odlingsmöjligheter och tillgång till löst material på gården, vilket gynnar lek och pedagogiskt arbete.
- Möjliggör skärmtak och vindskydd i den trygga zonen nära byggnaden för att dels förlänga utesäsongen, dels för att skapa skugga och på förskolegården skyddade sovplatser.
- Skapa möjlighet till avskildhet och reträttplatser som är tryggt inramade (gärna med växtlighet) för paus och återhämtning. Dessa platser är särskilt viktiga för barn med funktionsnedsättningar.
- Med rätt utformning kan skolområdet även nyttjas som en del av närområdets sammanhängande uterum och bli en attraktiv vistelsemiljö för övriga boende i kvarteret - framförallt för barnfamiljer.

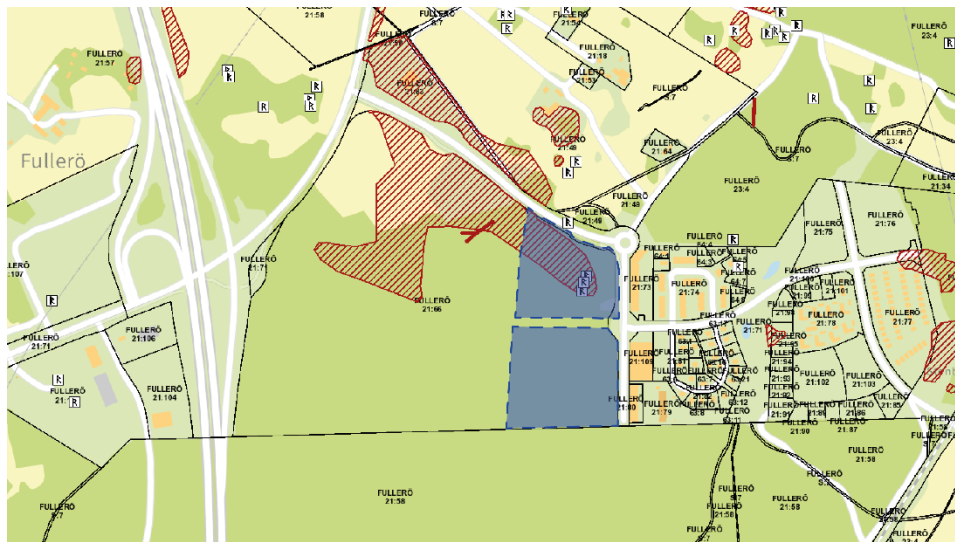
## Kulturmiljö

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. Siktlinjestudier har tagits fram av Structor som redovisas i avsnittet om planens konsekvenser.

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 10.

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 10 Karta som visar registrerade fynd i fornlämningsregistret. Planområdets läge markerat i blått. Notera att registerutdraget inte är uppdaterat med den nya kunskapen kring fornlämningarna i området som beskrivits ovan.

## Park och natur

### Förutsättningar

Idag består planområdet av 6,8 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. För Meteorvägen är motsvarande siffror 2 100 fordon per årsmedeldygn, 315 fordon avseende årsmedelsdygnstrafik för tung trafik och trafiken i maxtimmen till 210 fordon.

#### *Kollektivtrafik*

I dagsläget finns en busshållplats vid väg 290 samt en hållplats på Kometvägen norr om planområdet. Den används idag enbart för skolbussar.

### **Förändringar**

#### *Gatunät*

Trafikmängderna inom planområdet bedöms bli låga, men närheten till skola och de relativt höga flödena av gångtrafikanter och cyklister som till stor andel är barn gör att trafiksäkerhet och trygghet bör ligga i fokus för detaljutformningen.

Planeringen av trafikflöden inom planområdet bör utgå ifrån principen att separera olika trafikflöden ifrån varandra. Detta gäller speciellt vid angöring för varutransporter, men också ytor för parkering och hämtning/lämning samt helst även skilja gångtrafik från cykeltrafik. Övergångsställe och eventuell busshållplats bör placeras i den västra delen av Siriusvägen där trafikmängderna väntas bli som lägst.

Korsningspunkter med biltrafik över gång- och cykelväg bör undvikas för säkrare trafikmiljö ur barnperspektivet. Korsningspunkter bör utformas i trafiken med prioritering av gångare och cyklister, för att unga och barn ska kunna gå och cykla säkert. Särskilt viktigt är det med säkra och trygga övergångar vid trafikmiljöer där barn förväntas vistas och röra sig, till exempel mellan skola, förskola, bostadsområden och idrottsanläggning.

I samband med att den intilliggande detaljplanen för ett verksamhetsområde realiserats kommer det befintliga gatunätet att byggas ut. Planområdet förhåller sig till redan planerade gatusträckningar vilket innebär att angöring med bil till flerbostadshuset, radhusen och kedjehuset 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 (ägare av fastigheten Fullerö 21:66) med syftet att tillskapa ytterligare skolgårdsyta. Samma sak gäller för remsor längs med Kometvägen och Meteorvägen, se röda ytor i bilden nedan. Dessa ytor behövs ej för gatornas utformning och funktion och är därför lämpliga att användas som gårdsytor.



Figur 11 Karta som illustrerar gatenätet 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. Det är därför viktigt att framöver planera för säkra övergångsställen. Korsningspunkter som är i behov av hastighetsdämpande åtgärder är Meteorvägen/Siriusvägen och Meteorvägen/Kometvägen. Exempel på åtgärder är busskuddar och avsmalning av väg. Val av åtgärder bestäms i projekteringsskede.

### *Parkering och angöring*

Parkeringsbehovet för skolan respektive förskolan bedöms till 15 + 9 platser. Den större delen av parkeringsbehovet är normalt korttidsparkering eller platser för hämtning/lämning. Den prickmarkerade ytan mot skolområdet, parallellt med Siriusvägen, bör utformas så att det är enkelt och säkert att stanna för att lämna och hämta barn till skola/förskola på ett trafiksäkert sätt utan konfliktpunkter och helst utan backningsrörelser på ytor med potentiell gångtrafik.

Behovet av cykelparkering för skola och förskola bedöms till 275 platser för skolan och 36 platser för förskolan. För förskolan så behöver 5-10 % av platserna utformas för lastcykel/cykelkärra (mått 3,0 x 1,2 meter). Cykelparkering för skola och förskola bör kunna samnyttjas med cykelparkering för den samhällsnyttiga verksamheten, eftersom nyttjandet sannolikt har sina maxtimmar på olika tidpunkter under dagen.

Lastning och lossning till skola och skolkök föreslås att ske med anslutning från Kometvägen. Korsningen med framtida cykelbana ska utformas trafiksäkert. Angöring och vändplats ska utformas för varutransportbil med maximal storlek LBN 12 meter. Huvudentrén till förskolan bör anläggas från området med tung trafik.

Parkeringsbehovet för kedjehus/radhus respektive flerbostadshus bedöms till 82 + 63 platser inklusive besöksparkering. Parkering vid kedjehus/radhus görs på tomtmark. Parkering för flerbostadshus sker på markparkering i anslutning till fastigheten.

Behovet av cykelparkering bedöms utifrån Uppsalas parkeringsnorm till 467 platser för kedjehus/radhus och 362 platser för flerbostadshus. För kedjehus/radhus motsvarar det 8,6 cykelparkeringar per hushåll, vilket är en överskattning av behovet. Behovet bör i stället sättas till 5 platser per hushåll, vilket ger 270 platser för kedjehus/radhus. För flerbostadshus motsvarar 362 platser behovet (tre platser per lägenhet).

Cykelparkering för kedjehus/radhus kan placeras på mark inom respektive fastighet och för flerbostadshus kan platser anordnas i cykelrum i markplan eller på förgårdsmark i närhet till entréer.

Parkeringsbehovet för delen med samhällsnyttig verksamhet bedöms till sex platser. Parkering görs på fastigheten. Parkeringsens utformning behöver anpassas till trafikflöden till skola/förskola och utformas trafiksäkert.

Behovet av cykelparkering bedöms utifrån Uppsalas parkeringsnorm till 80 platser för verksamhet. Det är en överskattning av det verkliga behovet för de tilltänkta verksamheterna. För exempelvis en verksamhet som tandläkare eller apotek är det verkliga behovet 10 platser och för gym så kan skolans cykelparkering samnyttjas under tiden för maxbehovet. Antalet platser för verksamhet bör därför vara 10 platser enligt trafikutredningen.

Lastning och lossning till verksamhet föreslås att ske med anslutning från Siriusvägen. Angöring och vändplats ska utformas för varutransportbil med maximal storlek LBn 12 meter. In- och utfart till vändplanen/angöringsytan kommer att korsa gång- och cykelbana som bland annat förbinder skolan med en planerad idrottshall på södra sidan av Siriusvägen. Korsningen med framtida gång- och cykelbana ska utformas trafiksäkert.

#### *Kollektivtrafik*

Lokaliseringen av skola och idrottshall inom och just väster om planområdet (detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57) gör att behovet av en närliggande hållplats med minimal risk för konflikter med korsande trafik för gående som korsar bussgatan är viktigt. Busshållplats kan utformas som dubbelstoppållplatser (timglashållplatser) och placeras i den västra delen av Siriusvägen, utanför planområdet.

#### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

För att tillgänglighet ska uppfyllas så ska lutningar för gångvägar vara små (max 5 %, men helst under 3,5 %). Hållplatser och övergångsställen ska vara utformade med taktila plattor för synskadade. Gång och cykelvägar ska anslutas säkert mot ytor utan fordonstrafik och för cykelparkering. Från parkeringsytor ska det finnas nedsänkt kantsten för rörelsehindrade.

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 görs bedömningen att miljön ur barnens perspektiv inte försämras.

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 vore det därför fördelaktigt om skogsområdet söder om planområdet planläggs 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.

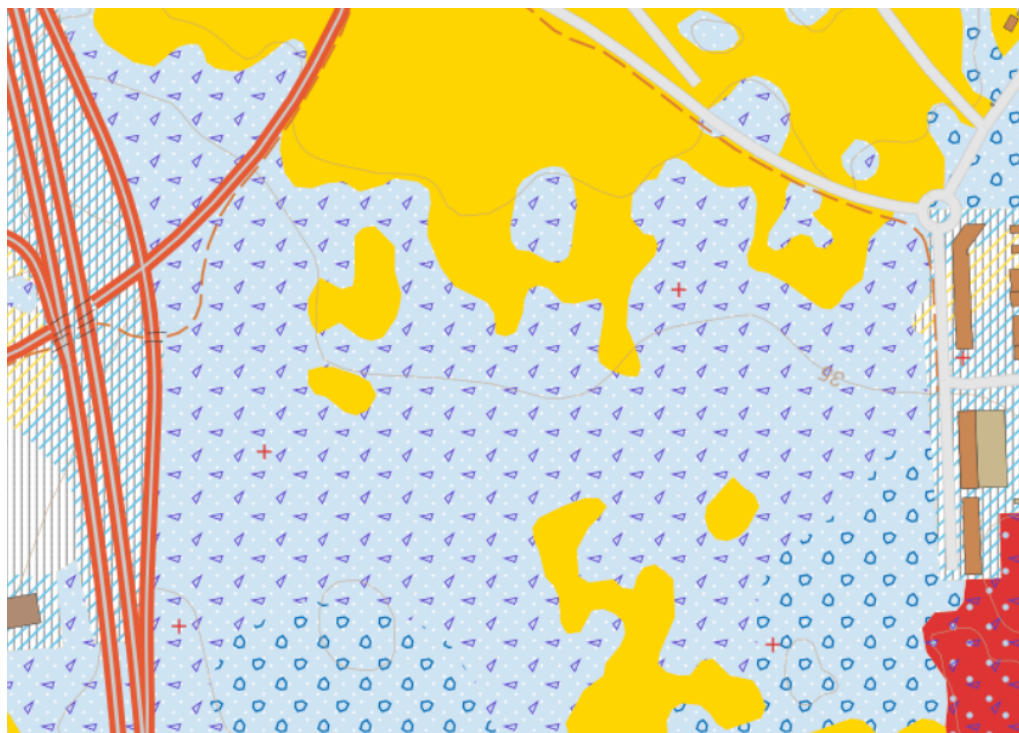
## **Mark och geoteknik**

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 12 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.

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Enligt underlagen ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats som är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. Med måttlig känslighet ställs vissa krav på rening och att området ska undersökas för markföroreningar innan byggstart.

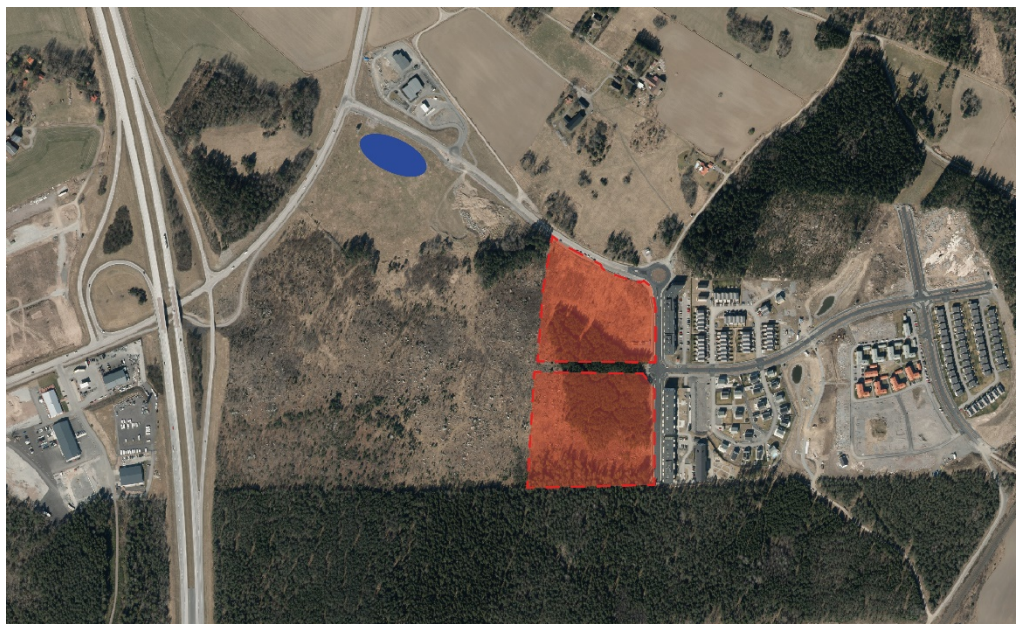
Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB ska 20 millimeter nederbörd kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken innan utsläpp får ske till kommunalt nät vilket resulterar i fördröjning av 230 kubikmeter dagvatten inom området för nya skolan

(som även innefattar området med samhällsnyttig verksamhet), 125 kubikmeter för det nya bostadsområdet och 220 kubikmeter för det nya radhus- och kedjehusområdet.

Lämpliga fördröjnings- och reningsåtgärder att anlägga inom området är skelettjordar, fördröjning i planteringsytor och grönytor, krossdiken och makadammagasin. Marken inom området består till stor del av morän vilket har goda infiltrationsegenskaper. Dagvatten från rena ytor som exempelvis tak och gårdsytor bör därför strävas efter att infiltrera och bidra till grundvattenbildningen i så stor utsträckning som möjligt. Efter rening och fördröjning inom utredningsområdet kommer dagvattnet ledas via ledning till en damm nedströms, i närliggande verksamhetsområde utanför planområdet.

Planerade dagvattenlösningar bidrar till rening av dagvattnet och samtliga föreslagna åtgärder erhåller en god reningseffekt. Det är dock mycket svårt att rena dagvattnet tillräckligt mycket för att utsläppen av näringsämnen ska motsvara utsläppen i befintlig nivå. Detta är en naturlig följd av att exploatera på naturmark. Utsläppen av tungmetaller, SS och BaP, väntas dock minska efter planerade reningsåtgärder.

Om höjsättningen 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. Två lågpunkter finns inom den södra delen av planområdet i befintlig situation, dessa kommer byggas bort i och med planerad exploatering och bedöms därför inte medföra några översvämningsrisker för planerad bebyggelse.



Figur 13 Karta som visar läget av dagvattendammen (markerad med blå ellips) som ingår i detaljplanen för det intilliggande verksamhetsområdet.



Figur 14 Avvattningsplan. Illustration: Structor.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang baserad på vägtrafik med prognosår 2040. De planerade bostadsbyggnaderna utsätts för bullernivåer från väg- och spårtrafik, framförallt väg. Det finns även planerade verksamheter väster om området. Planerade bostäder klarar riktvärdena för buller från trafik och verksamhet, se separat utredning.

Planerad skol- och förskolegård klarar riktvärde för buller från trafik och verksamheter. En mindre yta av skolgården har mellan 51-53 dBA ekvivalent ljudnivå men denna kan ses som övrig yta där riktvärdet är 55 dBA. Samma bedömning gäller maximal ljudnivå.

## Luft

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom planområdet.

## 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 soltillgång vid uteplatserna.

## Mikroklimat

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

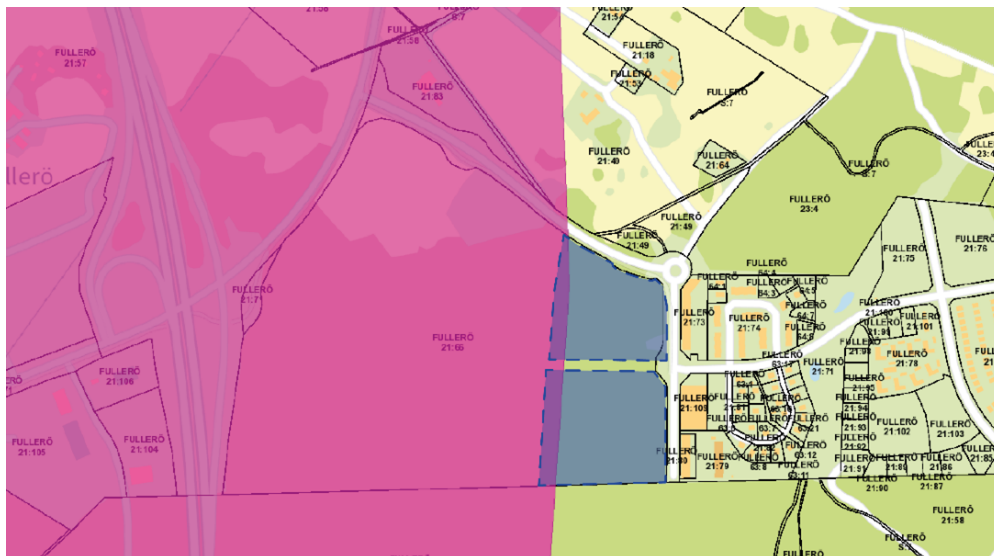
Mellan de planerade flerbostadshusen planeras gröna kilar som verkar för ett jämnare mikroklimat och minskar risken för platser med mycket höga temperaturer.

## Riksintresse för totalförsvaret

Uppsala flottilflygplats (Ärna) 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 flottilflygplats har Försvarsmakten 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 Försvarsmakten 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 Försvarsmakten angående influensområdets gränser och påverkan. Försvarsmakten 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 15 Karta som visar influensområdets sträckning över Fullerö, markerat i rosa. Planområdet markerat i blått.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inte inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Genomförandet av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Avloppsreningsverk och vattenverk som berörs av detaljplanen finns i Storvreta.

En förprojektering för att utreda gatunät har skett parallellt med framtagandet av detaljplanen. Ledningsnätet kommer att förläggas på allmän plats inom gata.

### 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, likt avfallshanteringen som sker för flerbostadshusen på andra sidan gatan. Soprummen kan placeras inne i flerbostadshusen. Inga backrörelser behöver ske eftersom det finns möjlighet att vända avfallsfordonen i områdets befintliga gatunät. Dragvägen mellan avfallsfordon och avfallsutrymme behöver vara inom 10 meter. Eventuella kantstenar däremellan behöver fasas av eller nollas.

För radhus- och kedjehusdelen i planen finns möjlighet att placera soprum inom området, med rundkörning på allmän plats gata.

### El

En nätstation föreslås inom planområdet. Ytbehovet för nätstationen är 10x10 meter och någon byggnad eller brännbar byggnadsdel får inte placeras på ett närmare

avstånd än 5 meter från nätstationen. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

## Värme

I anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme.

# Planbestämmelser

## Allmän platsmark


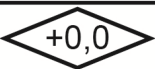
| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv  |
|-----------------|--|
| <b>GATA</b>     | <i>Gata</i><br><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för allmän platsgata i rad- och kedjehusområdet samt en utbyggnad av vatten och avlopp. |

## Kvartersmark

| Planbestämmelse                    | Beskrivning och motiv  |
|------------------------------------|--|
| <b>B</b>                           | <i>Bostäder</i><br><br>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flerbostadshus, radhus och kedjehus.  |
| <b>S</b>                           | <i>Skola</i><br><br>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><br><br>För att ge flexibilitet avseende markanvändningen möjliggörs flera olika samhällsnyttiga användningsområden i en del av planområdet. |
| <b>E<sub>1</sub></b>               | <i>Nätstation</i><br><br>För att säkerställa att elnätet kan försörja tillkommande bebyggelse reserveras mark åt en ny nätstation i området.                                     |



## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Planbestämmelse   | Beskrivning och motiv   |
|---|---|
| e <sub>1</sub> 0,0  | <p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>För att bostadsområdet med radhus och kedjehus inte ska bli för tätt eller riskera att överskrida mängden bostäder som ryms inom befintlig kapacitet i avloppsreningsverket regleras byggnadsarean. Byggnadsarean regleras även för skolbyggnaden för att säkerställa friyta och ytan för den samhällsnyttiga verksamheten.</p>                            |
| e <sub>2</sub>  | <p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 300 kvadratmeter</i></p> <p>Möjlighet till komplementbyggnader på skolgården ges, men storleken behöver begränsas för att säkerställa att mängden friyta per barn kan uppfyllas.</p>  |
| e <sub>3</sub>  | <p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter</i></p> <p>Möjlighet till komplementbyggnader på flerbostadshusens gård ges. Storleken begränsas för att en god friyta besparas till gårdsmiljö.</p>   |
|  | <p><i>Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsen till lämpliga höjder som passar in i landskapet.</p>   |
|  | <p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsen till lämpliga höjder som passar in i landskapet.</p>   |
| f <sub>1</sub>  | <p><i>Endast radhus och kedjehus</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bidra till en blandning av bebyggelseformer i Fullerö.</p>   |
| f <sub>2</sub>  | <p><i>Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats och utformas genomgående från gata till gård</i></p> <p>Med entréer mot gatan tillgängliggörs Meteorvägen för flerbostadshuset. Möten med de befintliga flerbostadshusen möjliggörs därmed. En koppling till bostadsgården från trapphuset är viktig av tillgänglighetsskäl för att barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva gå ut på gatan och runda kvarteren.</p> |

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****f<sub>3</sub>***Endast flerbostadshus*

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

**f<sub>4</sub>***Skolans huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot Kometvägen*

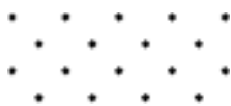
Målet med bestämmelsen är att skolans huvudbyggnad ska möta Kometvägen och dämpa bullernivåerna på skolgården.

**f<sub>5</sub>***Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*

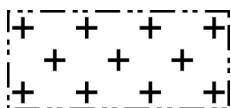
Bestämmelsen syftar till att begränsa kompletterande bebyggelse i höjdlid.

**f<sub>6</sub>***Bostadsgårdar ska utformas med planteringar och vistelseytor*

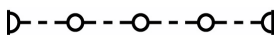
Bestämmelsen syftar till att säkerställa kvalitativa och gröna bostadsgårdar. Gårdarna ska rymma vistelseytor för både barn och vuxna samt planteringar. Bestämmelsen syftar inte till att förhindra parkeringsplatser.

*Marken får inte förses med byggnad*

Delar av planområdet är försett med så kallad prickad mark.

*Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*

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

*Utfartsförbud*

Utfartsförbud är placerat mellan kvartersmark och allmän plats i bostadsdelen avsedd för radhus och kedjehus. De är placerade i hörnlägen för att säkerställa trafiksäkra utfarter.



## Administrativa bestämmelser

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv     |
|-----------------|---------------------------|
| Genomförandetid | Genomförandetiden är 5 år |

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige under det första kvartalet 2024. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandebeslut i kommunfullmäktige.

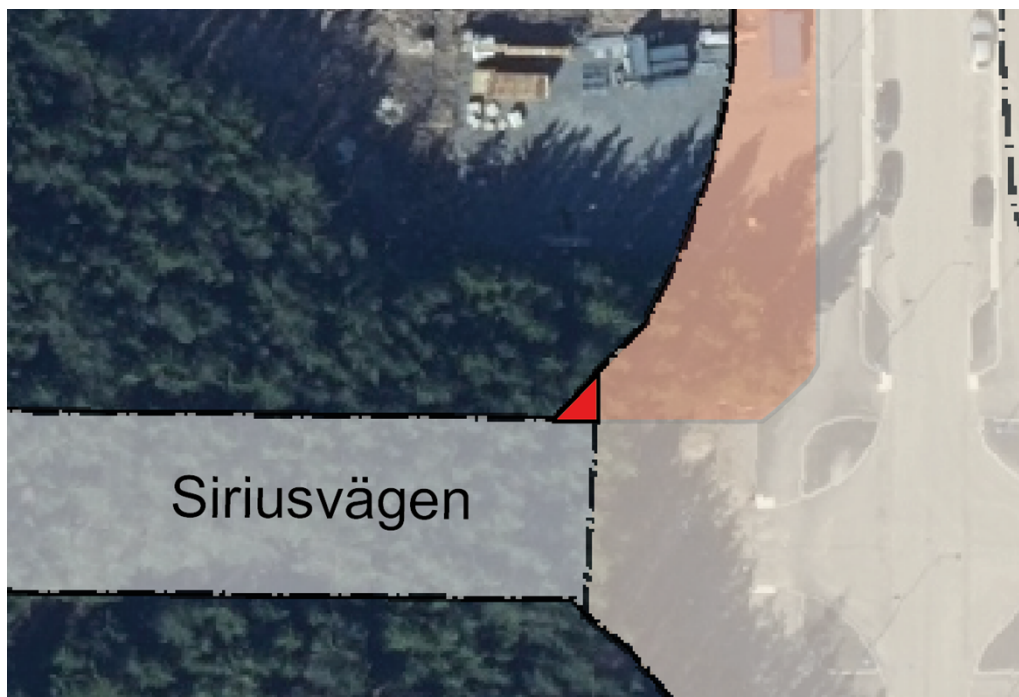
Planarbetet genomförs med följande tidplan:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Granskning  | Tredje kvartalet 2023 |
| Godkännande | Fjärde kvartalet 2023 |
| Antagande   | Första kvartalet 2024 |

#### 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, aktbeteckning 0380-P2021/19. 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 16 Inzoomad bild över den del av Siriusvägen som ingår i detaljplanen för Fullerö skolområde (mörkröd triangel).

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet samt omkringliggande gator.

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

Ansaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägarens 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.

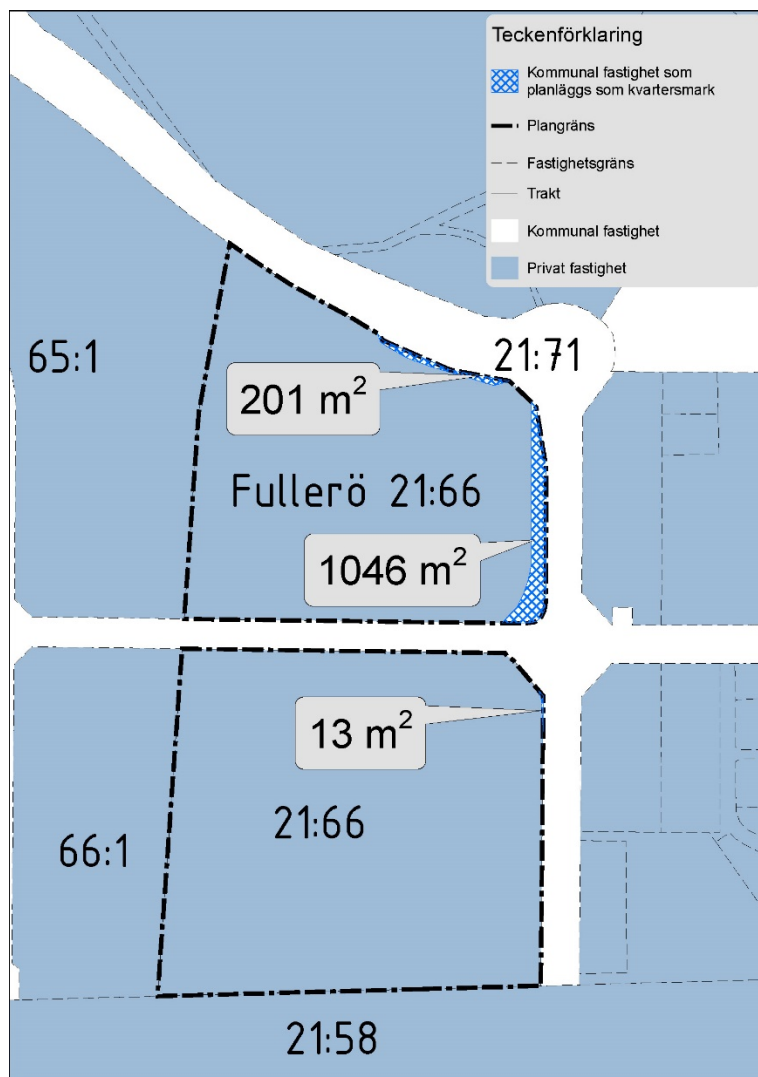
### Planavtal

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 omfattar ansvar för utbyggnad och kostnader för utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden och exploatören ansvarar för samtliga kostnader enligt principen om full kostnadstäckning för kommunen. Exploateringsavtalet ska omfatta överföring av mark

genom fastighetsreglering från den kommunala fastigheten Fullerö 21:71 till exploatörens fastighet Fullerö 21:66, se nedanstående karta.



Figur 17 Karta som visar fastighetskonsekvenser av planförslaget. De tre ytorna som markerats i Fullerö 21:71 planeras att överföras till Fullerö 21:66 genom fastighetsreglering.

Exploateringen är en del i en etappvis utbyggnad av tätorten Storröta. Exploateringsavtalet ska reglera exploatörens del av kostnader för övergripande infrastruktur, det vill säga ombyggnation för kapacitetsökning i Fullerö trafikplats samt exploatörens inlösensersättning 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 bekostas och sker på initiativ av fastighetsägaren.

### Markägoförhållanden

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 och funktioner som finns i bostadskvarteren. Dessa omfattar kvartersgator, parkeringsplatser, grönytor, lekplatser och gemensamma funktioner för sophantering och förråd.

### 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 karta under avsnittet om exploateringsavtal. 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 rörande full kostnadstäckning för kommunens utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

### 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 brukningsavgift (periodisk avgift).

## Bygglovsavgift

När detaljplanen har fått 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

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 Uppsala flottiljflygplats (Ärna) finns en viss risk för påverkan, men denna bedöms av Försvarsmakten inte innebära någon risk för påtaglig skada på totalförsvarets militära del.

### Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

En undersökning, daterad 8 augusti 2022, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att den tillkommande bebyggelsen är låg och inte kommer synas från dalgången dels på grund av avståndet, dels för att gårdsmiljöer och åkerholmar skymmer planområdet.

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 tog ställning till undersökningen under samrådet. De anser att det utifrån befintligt underlag inte går att utesluta att planens genomförande skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan med anledning av den kumulativa påverkan på riksintresset *C30 Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeångs dalgångar*. Efter samrådet har siktlinjestudier tagits fram för att bättre belysa detaljplanens påverkan. Siktlinjestudien finns redovisad i planbeskrivningen, se rubriken kulturmiljö längre ner.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

### Landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär påverkan på landskapsbilden, då nuvarande skogsmark ersätts med skola och bostadsbebyggelse. Påverkan på landskapsbilden bedöms inte vara betydande. Det aktuella planområdet är beläget mellan två redan antagna detaljplaner. 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.

Hur ett genomförande av detaljplanen påverkar riksintresset för kulturmiljövården har studerats inom ramen för planarbetet med en siktlinjestudie. Detaljplanen har beskrivits ur följande aspekter:

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

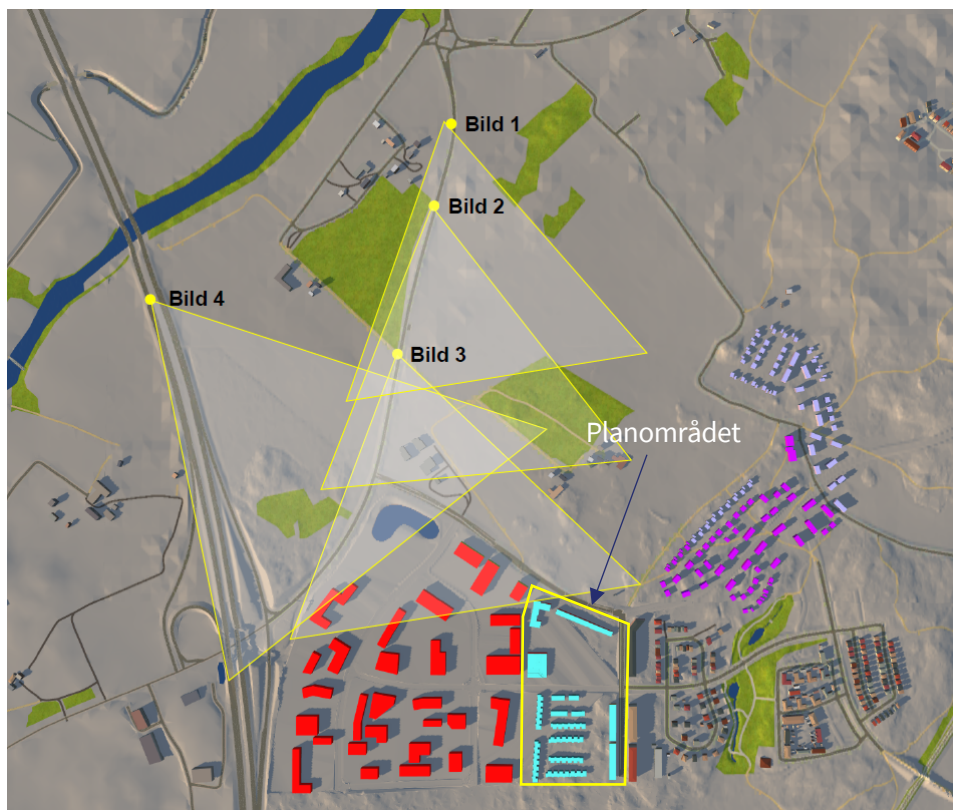
### *Påverkan - den fysiska åtgärden i sig*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggande av förskola, skola, bostäder samt en byggnad med samhällsnyttig verksamhet i Fullerö. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av markanvändningen.

### *Effekt - den förändring som uppkommer i omgivningen till följd av förslaget*

I detta fall är effekten förändrade utblickar och siktlinjer mot planområdet. Detta har studerats genom jämförelser mellan nuläge och utbyggt läge med hjälp av en siktlinjestudie. Planområdet är relativt begränsat, men det är en del av ett större område som är under förändring. Därför har även planerad och nyligen uppförd bebyggelse i omgivningen och i resterande delar av södra Storbvreta tagits med i studien. Detta för att beskriva de kumulativa effekterna.

Nedan är de valda vyerna efter väg 290 och E4 sammanställda i en karta. Siktlinjestudien innehåller fyra stycken fotopunkter. Utgångspunkt för siktlinjestudien är vald utifrån den plats inom området med särskilt värdefulla siktlinjer varifrån det bedöms som mest sannolikt att den föreslagna bebyggelsen kan bli synlig. Vid val av utgångspunkt (fotopunkt) har det även beaktats att E4 och väg 290 är trafikerade vägar samt att landskapets topografi medför att upplevelsen av siktlinjer in mot planområdet blir mest betydelsefull.



Figur 18 Översiktsbild med sammanställning av vyer. Särskilt värdefulla siktlinjer markerade samt planområdet och fotopunkter för siktlinjestudien.

### Vy 1 – Nuläge och eventuell framtida bebyggelse



Figur 19 Vy 1 från väg 290. Bilden beskriver nuläget.





Figur 20 Fotomontage med vy 1 från väg 290. Eventuell framtida bebyggelse.

Enligt siktlinjeanalys för vy 1 är den tillkommande bebyggelsen låg och framgår knappt i fotomontaget. Tillkommande bebyggelse till följd av ett genomförande av Fullero skolområde synliggörs inte i vy 1.

### **Vy 2 – Nuläge och eventuella framtida bebyggelse**



Figur 21 Vy 2 från väg 290. Bilden beskriver nuläget.



Figur 22 Fotomontage med vy 2 från väg 290. Eventuell framtida bebyggelse.

Enligt siktlinjeanalys för vy 2 uppfattas den tillkommande bebyggelsen som låg och framgår knappt, precis som i vy 1. Tillkommande bebyggelse till följd av ett genomförande av Fullerö skolområde synliggörs inte i vy 2.

### Vy 3 – Nuläge och eventuell framtida bebyggelse



Figur 23 Fotomontage med vy 3 från väg 290. Bilden beskriver nuläget.





Figur 24 Vy 3 från väg 290. Eventuell framtida bebyggelse. Bebyggelse markerad med turkos färg möjliggörs genom detaljplanen för Fullerö skolområde.

Enligt siktlinjeanalys för vy 3 framgår mer av den tillkommande bebyggelsen men den upplevs fortfarande låg. Tillkommande bebyggelse inom planområdet för Fullerö skolområde framgår i bildens vänstra del (markerad i turkos färg).

#### Vy 4 – Nuläge och eventuell framtida bebyggelse



Figur 25 Vy 4 från E4. Bilden beskriver nuläget.



Figur 26 Fotomontage med vy 4 från väg 290. Eventuell framtida bebyggelsen. Bebyggelse markerad med turkos färg möjliggörs genom detaljplanen för Fullerö skolområde.

Enligt siktlinjeanalys för vy 4 framgår en liten del av bebyggelsen i bilden. Den tillkommande bebyggelsen för Fullerö skolområde är synlig i vyn (turkos färg) men den upplevs som låg.

### *Konsekvens - följden av den förändring som uppstår*

I det här fallet bedöms de negativa konsekvenserna av detaljplanen som inga eller små, beroende av vilken utsiktspunkt som studeras. Den tillkommande bebyggelsen är låg och kommer inte synas från dalgången dels på grund av avståndet, dels för att gårdsmiljöer och åkerholmar skymmer planområdet. De kumulativa effekterna, det vill säga den samlade påverkan som redan genomförda, pågående samt framtida detaljplaner i närområdet (Fullerö och övriga Södra Störvreta) innebär är något större. Denna detaljplan påverkar dock inte alls eller i mycket ringa omfattning den samlade bilden.

## **Naturmiljö**

Planen berör inte några riksintressen enligt miljöbalken kapitel 3 och 4, 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 kapitel 3 och 4.

## **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 genomföra 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 maximalt 1:20 bedöms förutsättningarna vara goda för tillfredsställande tillgänglighet.

### **Barnperspektiv/barnrättsperspektiv**

Detaljplanen innebär byggande av såväl förskola som 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 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 Storstretas 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 Storstreta 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 miljöbalkens 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 plankonsult Johan Marklund, White. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör

Karin Varberg, projektledare mark och exploatering

Trifa Björklund Molud, biträdande projektledare mark och exploatering

Anna Nystedt, projektledare anläggning

Cecilia Friis, trafikingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen Uppsala 30 maj 2023

Johan Nilsson

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-08-25
- granskning 2023-06-22