

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2019-000621Handläggare:  
Emil Lindström 018-727 46 54

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Fullerö skolområde

Utökat förfarande



LAGA KRAFT 2024-06-28

# 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 .....	21
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet .....	24
Teknisk försörjning.....	26
Planbestämmelser .....	27
Planens genomförande .....	31
Organisatoriska åtgärder .....	31
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	34
Ekonomiska åtgärder .....	34
Tekniska åtgärder .....	35
Planens konsekvenser.....	36
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel .....	36
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel 6§ .....	36
Landskapsbild .....	37
Kulturmiljö.....	37

Naturmiljö.....	42
Rekreation och friluftsliv .....	42
Mark och vatten .....	42
Resurshushållning .....	42
Hälsa och säkerhet .....	42
Sociala aspekter.....	43
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	43
Översiktsplanen .....	43
Miljöbalken .....	43
Medverkande.....	45

# 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. Det kan skifta över tid vilka funktioner som behövs i området, därför är det bra om detaljplanen tillåter flera sorters markanvändning.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen i och med att det avviker från den markanvändning som anges i den fördjupade översiktsplanen för Storstora. Avvikelsen bedöms som mindre, då det föreslagna planområdet direkt gränsar till mark som pekats ut för bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen. Att möjliggöra fler skolplatser i Storstora är angeläget, då tätortens utveckling gjort att behovet är stort.

## Ändringar efter granskning

- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller miljökvalitetsnormer.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån inkomna synpunkter.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att hantera dagvatten.
- Avsnittet om avfallshantering har uppdaterats.
- Planbeskrivningens genomförande har setts över vad gäller ledningar och överförande av mark.

## Vad är en detaljplan?

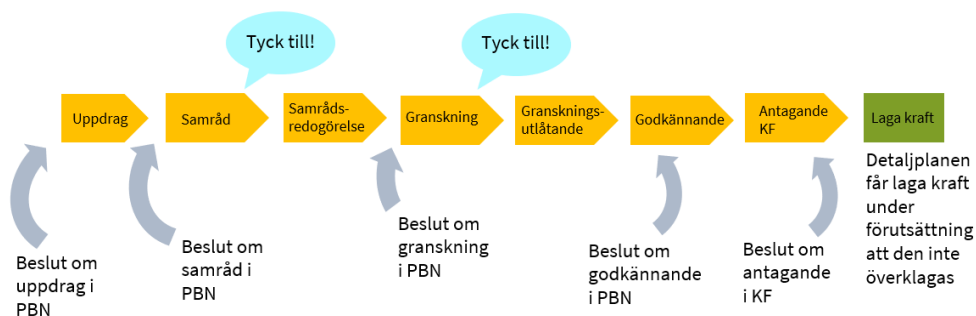
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-11-01
- Siktlinjestudier, Structor, 2023-05-17
- Bullerutredning, Efterklang: a part of Afry, 2023-05-02
- PM Trafik, Structor, 2023-04-28
- Barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 2023-04-28

Utredningar som har gjorts i tidigare planarbete:

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

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

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och genomförandeplan

#### *Översiktsplan*

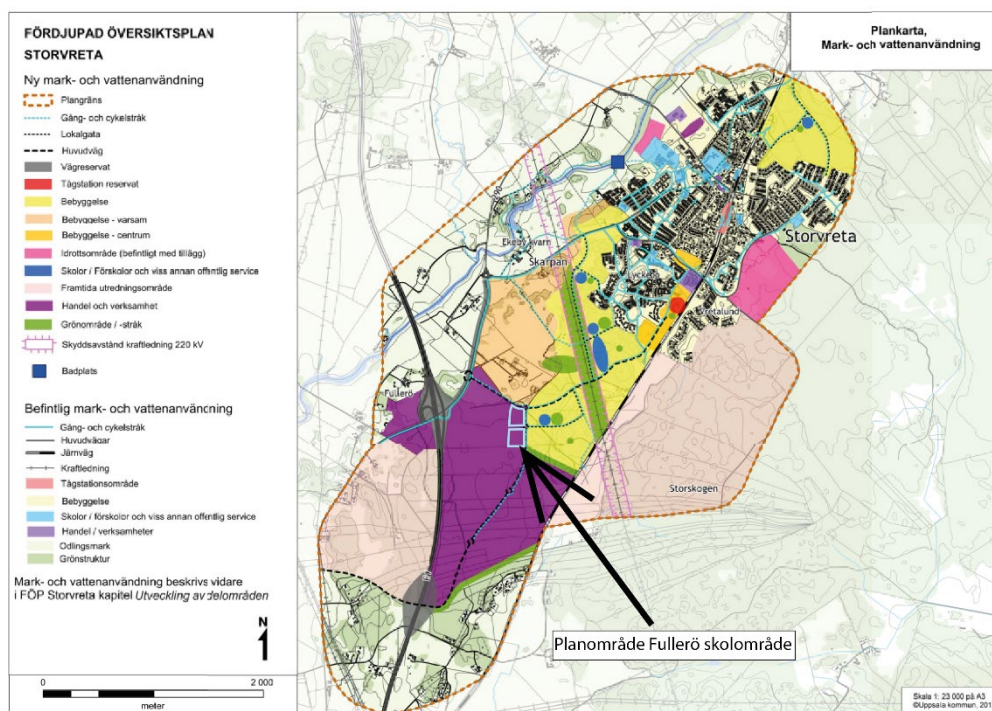
I kommunens översiktsplan från 2016 är Storstoraområdet utpekade som en prioriterad tätort. En prioriterad tätort ska bland annat utvecklas som ett inbjudande lokalsamhälle och erbjuda en variation av bostäder och ha korta avstånd inom orten.

#### *Fördjupad översiktsplan för Storstora (FÖP)*

Fastigheten ligger inom det område som FÖP Storstora pekar ut som handels- och verksamhetsområde, och gränsar till mark som är utpekad för bostadsbebyggelse. I

nyttillkomna bostadsområden ska man säkerställa närhet till skolor och förskolor. 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.

Anledningen till att Uppsala kommun tog fram en genomförandeplan för Storvreta, var att utvecklingen i tätorten gått snabbare än man förväntade sig när man upprättade den fördjupade översiktsplanen. Utvecklingstakten har väckt frågor om det finns tillräcklig kapacitet i avloppsreningsverket, trafiksystemet och ortens bestånd av skolor och förskolor. För att kunna säkerställa att de kommande projekten var lämpliga, 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. Totalt kan därmed 2 000 nya bostäder tillkomma innan kapaciteten i avloppsreningsverket är uppnådd och ett nytt avloppsreningsverk måste byggas.

## Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. För en mindre yta i planområdets östra del gällde detaljplanen för Sydöstra Fullerö (2015). För den ytan anges markanvändningen "huvudgata" i den tidigare detaljplanen.

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

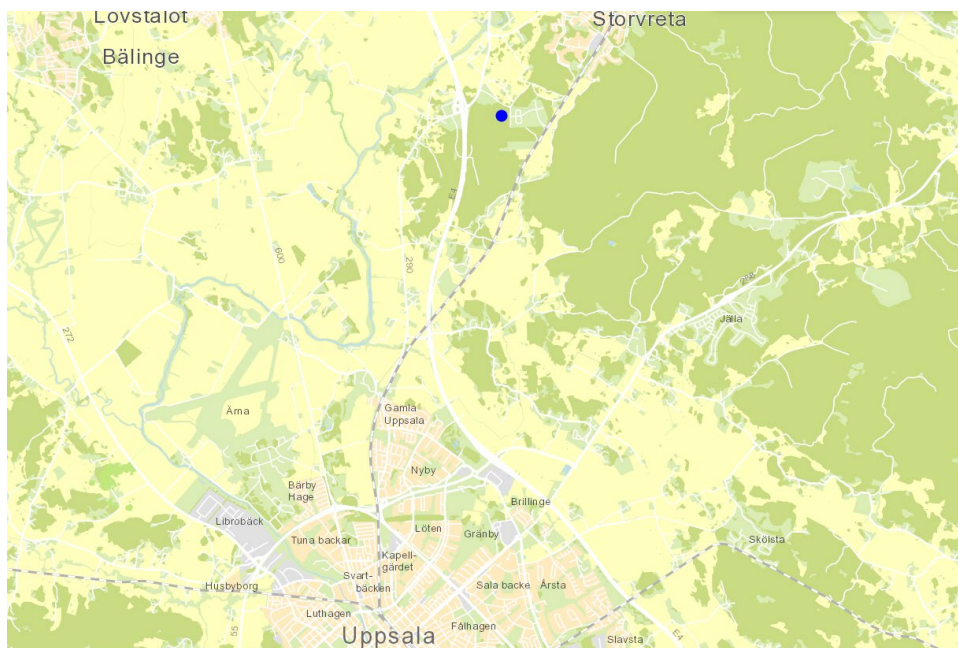
Till förskolan och skolan hör skolgårdar som klarar Uppsala kommuns krav på friyta. Detta möjliggörs genom att fastighetsägaren köper mark av kommunen intill Kometvägen och Meteorvägen. Kommunens mark längs med dessa gator behövs inte för gatornas utformning och funktion, och det är därför lämpligt att använda den till skolgård i stället.

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

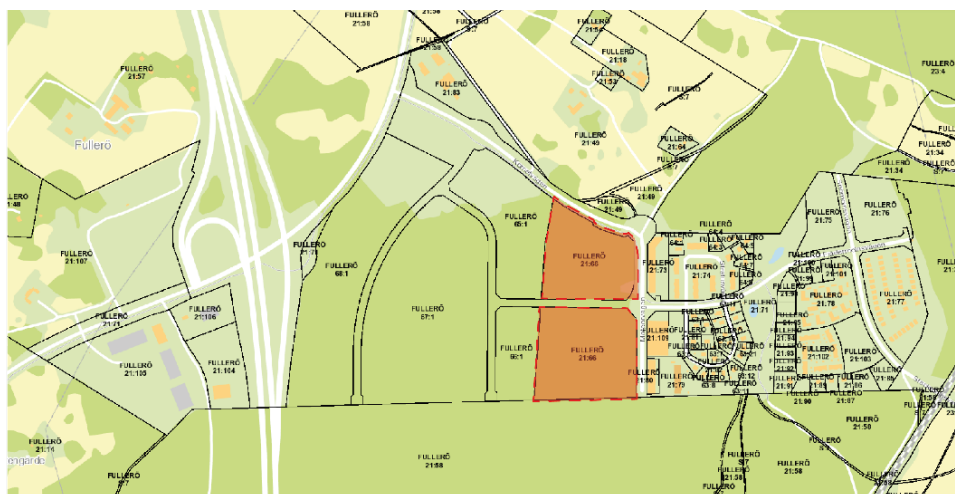
## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger cirka tre kilometer söder om Storvreta centrum och cirka nio kilometer norr om Uppsala. Det 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. Bilden visar hur Siriusvägen kommer att binda samman gatunätet i verksamhetsområdet väster om planområdet, med Meteorvägen och bostadsområdet öster om planområdet. Siriusvägen delar upp planområdet för Fullerö skolområde i två delar.

### 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, med arbetsplatser och service.

Norr om planområdet ligger Kometvägen, och öster om planområdet sträcker sig Meteorvägen. Genom planområdet kommer Siriusvägen att anläggas i samband med

att man utvecklar 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 i omgivningens byggnadshöjder, för att skapa trivsamma boendemiljöer.

Läget för skolans huvudbyggnad styrs också av en bestämmelse i detaljplanen för att säkerställa kvalitativa skolgårdsytor som möter Uppsala kommuns friytekraav.



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

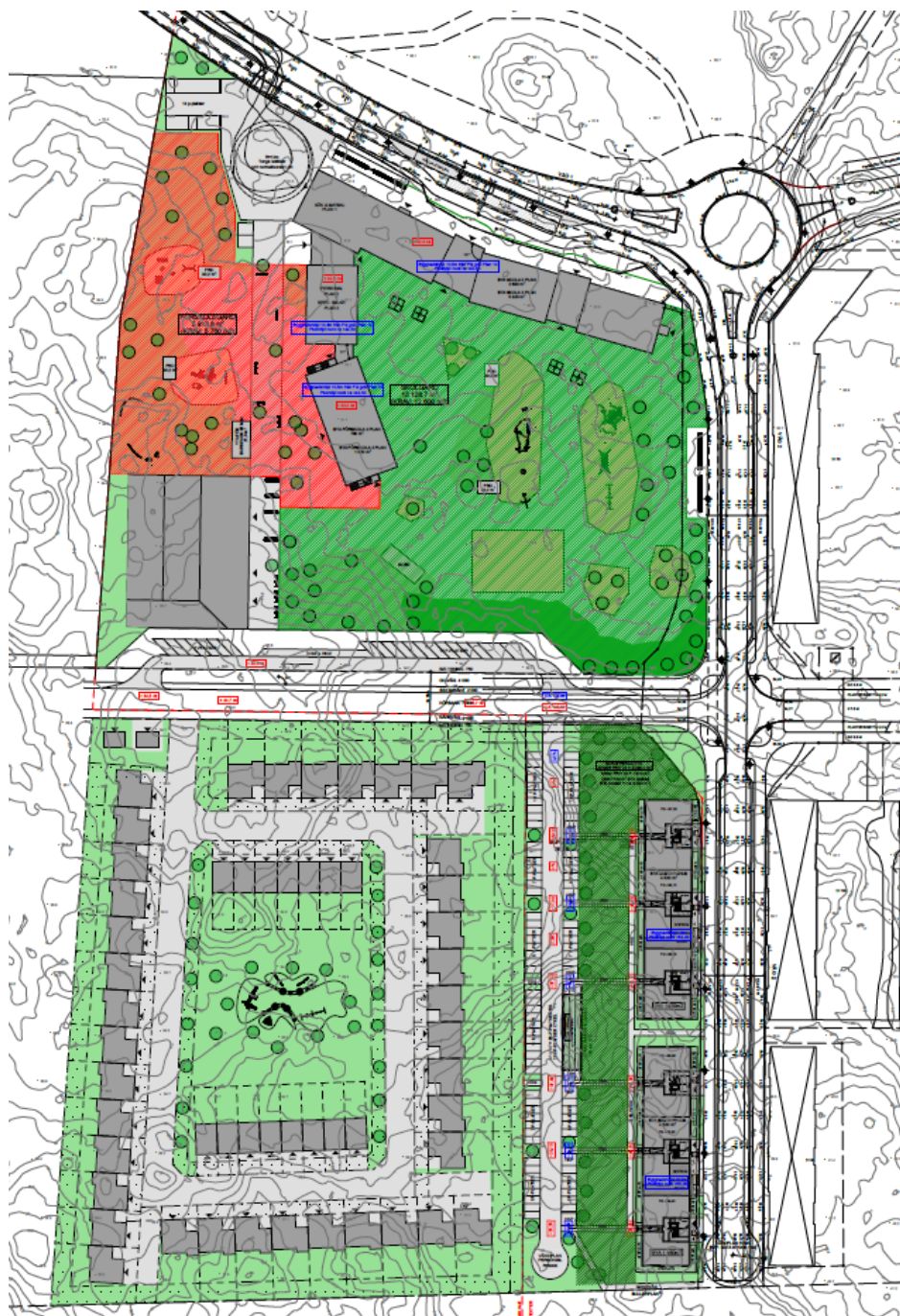


Figur 6 Möjlig utformning av flerbostadshusen längs med Meteorvägen. Bebyggelsens höjd möter de befintliga flerbostadshusen på motsatt sida om gatan (till vänster i bild). Illustration: Metod arkitekter.



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 Kometvägen).  
Illustration: Urbanica AB.

## Skola och förskola

Planen möjliggör uppförande av 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. 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 begränsats för skolan och att endast komplementbyggnader om totalt 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 säkras 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 skyddade sovplatser på förskolegården.
- 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.

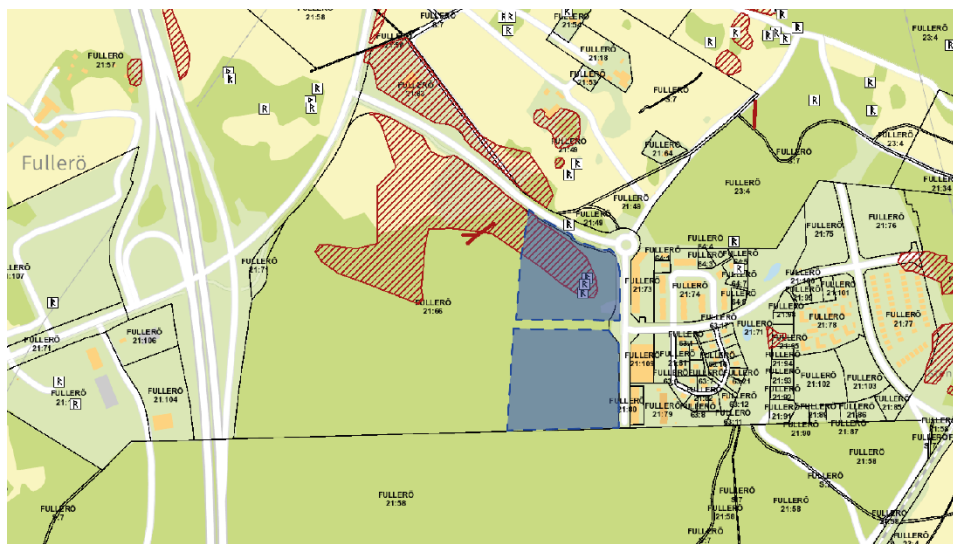
## Kulturmiljö

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. I dungen finns stora klippblock. Inom planområdet finns inga skyddade biotoper.

### Förändringar

Detaljplanen innebär att dungen tas bort. Istället tillskapas både förskole- och skolgård som medför ordnade ytor för lek och utevistelse. När klippblocken i dungen tas bort blir miljön mer lättillgänglig.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Området för Fullerö bostäder är under uppförande och färdigställt till ungefär 80 % av den bebyggelse som planerats. 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 per årsmedeldygn och trafiken i maxtimmen till 100 fordon årsmedelsdygnstrafik under den timme då trafikflödet kan



bedömas vara som högst. För Meteorvägen är motsvarande siffror 2 100 fordon per årsmedeldygn, 315 fordon avseende årsmedeldygnstrafik 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 att man helst även ska skilja gångtrafik från cykeltrafik. Ett övergångsställe och en 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. Radhus- och kedjehusområdet nås via en allmän plats-gata med en bredd på 9,5 meter. Bredden kan rymma körbana som kantas av en gångbana och krossdike för rening av dagvatten.

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 inte för gatornas utformning och funktion, och är därför lämpliga att användas som gårdsytor.



Figur 11 Karta som illustrerar gatunätet i planområdets närhet. Röda markeringar visar remsor som Uppsala kommun planerar att sälja 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. Vilka åtgärder som slutligen väljs kommer att bestämmas i en senare projektering.

#### *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 utan konfliktpunkter och helst utan backningsrörelser på ytor för gångtrafik.

Behovet av cykelparkering för skola och förskola bedöms till 275 platser för skolan och 36 platser för förskolan. För förskolan 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 som en tung lastbil eller buss med en längd på 12 meter. Huvudentrén till förskolan bör anläggas vänd bort 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 i form av markparkering i anslutning till bostäderna.

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 som en tung lastbil eller buss med en längd på 12 meter. In- och utfart till vändplanen/angöringsytan kommer att korsa den gång- och cykelbana som bland annat kommer att förbinda skolan med en planerad idrottshall på södra sidan av Siriusvägen. Korsningen med den framtida gång- och cykelbana ska utformas trafiksäkert.

### *Kollektivtrafik*

Det finns behov av en hållplats nära skolan och nära den eventuella idrottshallen som möjliggörs väster om planområdet. Det är viktigt att hållplatsen placeras och utformas så att det blir minimal risk för konflikter mellan korsande trafik och de gående som korsar bussgatan. Busshållplatsen 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 parkeringsytorna 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 byggnader för samhällsnyttig verksamhet.

Inom planområdet finns höjdskillnader. Dessa kan tas upp genom bearbetning av marknivåerna så att en lutning på maximalt 1:20 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 dörrarna 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 skogsduge 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 inte försämras ur barnens perspektiv.

En barnkonsekvensanalys av detaljplanen har tagits fram. 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 planlades 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.

Det är positivt ur ett barnperspektiv att förskola och grundskola planeras i ändamålsenliga lokaler i området så att fler barn som bor i Fullerö Hage med omnejd har möjlighet till skolgång i sitt närområde. I det fortsatta arbetet med utbyggnaden av skolgården och flerbostadshusen bostadsgård bär barn involveras i arbetet för att få med barnens perspektiv, vilket barnen har rätt till enligt artikel 12 i Barnkonventionen. Antalet korsningspunkter med biltrafik ska över gång- och cykelvägar bör undvikas för säkrare trafikmiljö ur ett barnperspektiv. Övergångar och passager längs barnens längs barnens skolvägar bör säkras med prioritering för gång- och cykelvägar, för att unga och barn ska kunna röra sig enkelt och självständigt i området. Särskild vikt bör läggas

att skapa tydliga och trevliga entrémiljöer till såväl gårdar samt skol- och bostadsbyggnader.

## Mark och geoteknik

Inom planområdet består marken i huvudsak av blockmark i sandig morän med inslag av glacial lera. 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 marken utformas så att den faller bort från byggnaderna. I de fall lerpartier ligger direkt under byggnaderna kommer pålning att ske. Eftersom markförhållandena borde vara stabila, bedöms det inte finnas någon risk för ras eller skred.



Figur 12 Jordartskarta hämtad från Sveriges geologiska undersökning (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 den senaste klassningen (år 2020) i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Vidare ligger planområdet inom den sekundära yttre skydds-zonen för vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna.

Planområdet ligger 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 före byggstart.

20 millimeter nederbörd ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken innan utsläpp får ske till det kommunala nätet vilket resulterar i fördröjning av 230 kubikmeter dagvatten inom området för den nya skolan (som även innefattar området med samhällsnyttig verksamhet), 125 kubikmeter för det nya bostadsområdet och 220 kubikmeter för det nya radhus- och kedjehusområdet. I radhus- och kedjehusområdet kan åtgärder delvis göras inom allmän plats-gatans bredd på 9,5 meter.

Det här är de åtgärder som är lämpliga att genomföra för att fördröja och rena dagvattnet inom området: använda skelettjordar, skapa fördröjning i planteringsytor och grönytor, och anlägga krossdiken och makadammagasin. Marken inom området består till stor del av morän, som har goda infiltrationsegenskaper. Dagvatten från rena ytor som exempelvis tak och gårdsytor bör man därför sträva efter att infiltrera, så att det bidrar till grundvattenbildningen i så stor utsträckning som möjligt. Efter rening och fördröjning inom utredningsområdet kommer dagvattnet att ledas via ledning till en damm nedströms, i det närliggande verksamhetsområdet.

För att få tillräcklig fördröjning av dagvatten inom planområdet har området för skola en planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig med minst 75 procent. Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet är till exempel hårdgjorda ytor.

De dagvattenlösningar som planeras bidrar till en god reningseffekt. Det är dock mycket svårt att rena dagvattnet tillräckligt mycket för att utsläppen av näringsämnen ska vara lika låga som före planens genomförande. Detta är en naturlig följd av att exploatera på naturmark. Utsläppen av tungmetaller, (SS och BaP), väntas dock minska efter de planerade reningsåtgärderna.

Mätningarna inom Fullerö hage påvisar att grundvattennivåerna inom planområdet ligger långt under de dagvattenanläggningar som planeras och att det inte föreligger en risk för direktkontakt från avrinningsytor och dagvattenanläggningar eftersom det dagvatten som infiltreras i marken passerar ett mäktigt jordlager.

Utredningsområdet bedöms inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. Detta till följd av att föroreningsämnena underskrider Havs- och vattenmyndighetens gränsvärden för inlandsvatten. Utredningsområdets påverkan på recipienten i förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde är försumbar.

Om höjdsättningen följer principen att marken lutar bort från byggnader och att låglinjer skapas bort från bebyggelse mot platser som utformats för att översvämmas tillfälligt, bedöms det inte finnas någon översvämningsrisk efter planens genomförande. Två lågpunkter finns inom den södra delen av planområdet före planens genomförande, dessa kommer att byggas bort i och med den planerade exploateringen, och bedöms därför inte medföra några översvämningsrisker för den planerade bebyggelsen.



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



Figur 14 Avvattningsplan. Krossdiken är möjliga att lägga även inom allmän plats-gatan i radhus- och kedjehusområdet. Illustration: Structor.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning har tagits fram 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. De planerade bostäderna klarar riktvärdena för buller från trafik och verksamheter.

Den planerade skol- och förskolegården klarar riktvärdena för buller från trafik och verksamheter. En mindre yta av skolgården har mellan 51 och 53 dBA ekvivalent ljudnivå, men denna kan ses som övrig yta där riktvärdet är 55 dBA.

## **Luft**

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna 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.

Detaljplanen reglerar höjderna för bostadsbebyggelsen på ett sätt som är anpassat efter de befintliga byggnaderna i området. 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 flottiljflygplats (Årna) 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 flottiljflygplats har Försvarsmakten ett influensområde som berör detaljplaneområdets västra del. Risken för påverkan på riksintresset består i att störningskänslig bebyggelse som placeras olämpligt, på sikt kan innebära begränsningar av verksamheten på flygplatsen. Bostäder och byggnader för undervisning är just störningskänslig bebyggelse.

Verksamheten på flygplatsen kan pågå såväl dagtid som kvällstid. Enligt Försvarsmakten utsätts planområdet för buller som överstiger L<sub>max</sub> 80 dBA, vilket överskrider de rekommenderade nivåerna för störningskänslig bebyggelse. L<sub>max</sub> är ett värde för den högsta ljudnivån som registreras under en bullerhändelse.

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>max</sub> 80 dBA från flygplanstypen JAS går



Dragvägen mellan avfallsfordon och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter lång.

## 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.

# Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

## Användning av mark och vatten

### Allmän platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA</b>	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra allmän platsgata i rad- och kedjehusområdet samt en utbyggnad av vatten och avlopp. Inom vägsektionen kan körbana, gångbana och diken för dagvattenrening rymmas.</p>

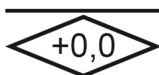
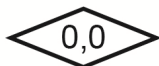
### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flerbostadshus, radhus och kedjehus.</p>
<b>S</b>	<p><i>Skola</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra förskola och skola för olika åldrar.</p>

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>R<sub>1</sub>DC<sub>1</sub></b>	<p><i>Idrott, Vård, Samlingslokaler</i></p> <p>För att ge flexibilitet avseende markanvändningen möjliggörs flera olika samhällsnyttiga användningsområden i en del av planområdet.</p>
<b>E<sub>1</sub></b>	<p><i>Nätstation</i></p> <p>För att säkerställa att elnätet kan försörja tillkommande bebyggelse reserveras mark åt en ny nätstation i området.</p>

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>e<sub>1</sub> 0,0</b>	<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 avloppsreningsverket kapacitet, regleras byggnadsarean. Byggnadsarean regleras även för skolbyggnaden, för att säkerställa friyta och ytan för den samhällsnyttiga verksamheten.</p> <p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 300 kvadratmeter</i></p>
<b>e<sub>2</sub></b>	<p>Möjlighet till komplementbyggnader på skolgården ges, men storleken behöver begränsas för att säkerställa att mängden friyta per barn kan uppfyllas. Bestämmelsen avser total mängd byggnadsarea som tillåts inom egenskapsområdet, oberoende av hur många komplementbyggnader som byggs.</p> <p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter</i></p>
<b>e<sub>3</sub></b>	<p>Möjlighet till komplementbyggnader på flerbostadshusens gård ges. Storleken begränsas för att en god friyta sparas till gårdsmiljö. Bestämmelsen avser total mängd byggnadsarea som tillåts inom egenskapsområdet, oberoende av hur många komplementbyggnader som byggs.</p>

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

*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter*

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

*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 och kedjehus*

**f<sub>1</sub>**

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

*Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats och utformas genomgående från gata till gård*

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

Med entréer mot gatan tillgängliggörs Meteorvägen för flerbostadshusen. Det möjliggör möten med de befintliga flerbostadshusen. 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.

*Endast flerbostadshus*

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

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

*Skolans huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot Kometvägen*

**f<sub>4</sub>**

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

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter*

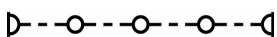
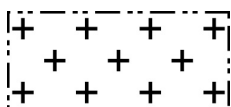
**f<sub>5</sub>**

Bestämmelsen syftar till att begränsa kompletterande bebyggelse i höjded.

*Bostadsgårdar ska utformas med planteringar och vistelseytor*

**f<sub>6</sub>**

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.

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

*75 % av marken ska vara genomsläpplig*

Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för tillräcklig fördröjning av dagvatten inom planområdet.

*Marken får inte förses med byggnad*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätterna med så kallad prickad mark. Syftet är att säkerställa ytor för varuleveranser, parkeringar och hämta-/lämna-zon.

*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 råder i hörnen där kvartersmark möter allmän plats, i bostadsdelen avsedd för radhus och kedjehus. Syftet är att utfarterna ska vara trafiksäkra.

**Administrativa bestämmelser****Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****a<sub>1</sub>**

*Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, till exempel hårdgjorda ytor, inte kommer till stånd.

*Genomförandetid*

*Genomförandetiden är 5 år*

# Planens genomförande

## Organisatoriska åtgärder

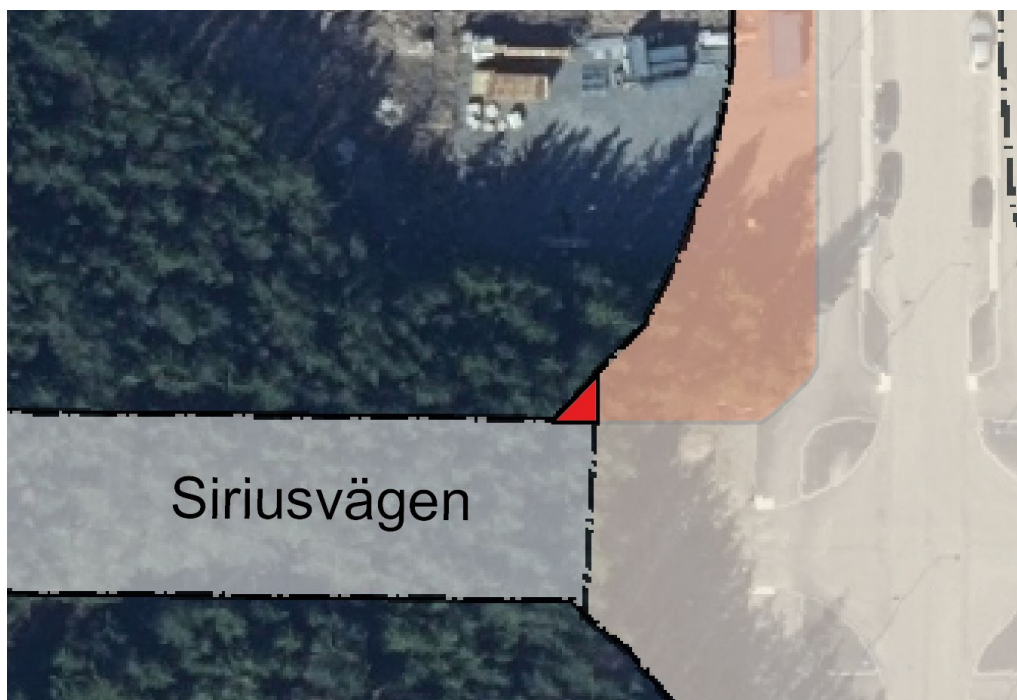
### Tidplan

Exploatörens avsikt är att påbörja byggnation av skolkvarteret så snart som möjligt, med målet om en färdig skola till hösten 2025.

### 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.

Ansvar 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.

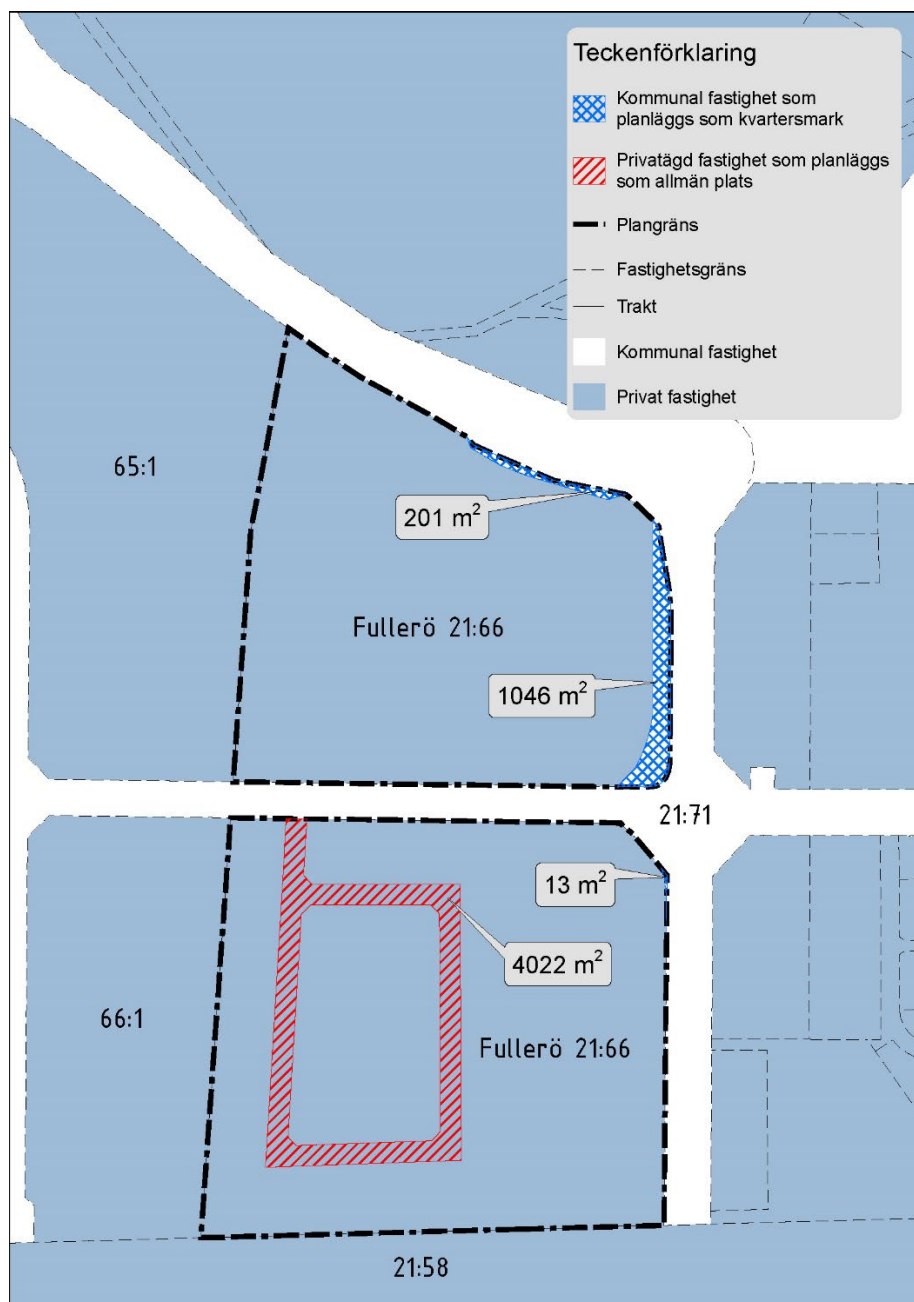
### **Planavtal**

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





Figur 17 Karta som visar fastighetskonsekvenser av detaljplanen.

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 inlösensättning för att tillgodose planområdets behov av dagvattenhantering genom dagvattendammen i Fullerö verksamhetsområde.

Dagvattendammen som hänvisas till utanför planområdet är planlagd som allmän platsmark och dagvattendamm i detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57. Utbyggnaden av allmän plats (inklusive damm) planeras vara färdigställd senast augusti 2024. Ett exploateringsavtal tecknades med Urbanica i samband med planläggningen av detaljplanen för Fullerö 21:66 och 21:57. Genomförandeavtal är tecknat med Uppsala Vatten och Avfall AB angående deras del av kostnaderna.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark bekostas av 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. Överföring ska även ske av mark, som ska utgöra allmän plats, genom fastighetsreglering från exploatörens fastighet Fullerö 21:66 till den kommunala fastigheten Fullerö 21:71, 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 bildas över skolområdets hämta/lämna-zon.

Kvartersmarken för ändamål bostäder inom exploatörens fastighet Fullerö 21:66 kan avstyckas till flera fastigheter om behov uppstår utifrån val av upplåtelseform. Utfart kan ske genom direktaccess till kommunal gata eller genom kvartersgata som ingår i den gemensamma ytan i bostadskvarteret.

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 AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (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 före 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.

Inga kända ledningar finns inom planrådet som påverkar planförslaget. Det är därför inte nödvändigt med u-område på kvartersmark. Om ledningar kommer till kännedom senare i processen ska dessa flyttas och bekostas av exploatören.

## 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 att 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 flottflygplats (Ärna) finns en viss risk för påverkan, men denna bedöms av Forsvarsmakten 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 att 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 Björklingeåns 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

I samband med granskningsbeslutet 22 juni 2023 tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

## 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 de beviljade planerna 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 det föreligger risk för påtaglig skada.

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*

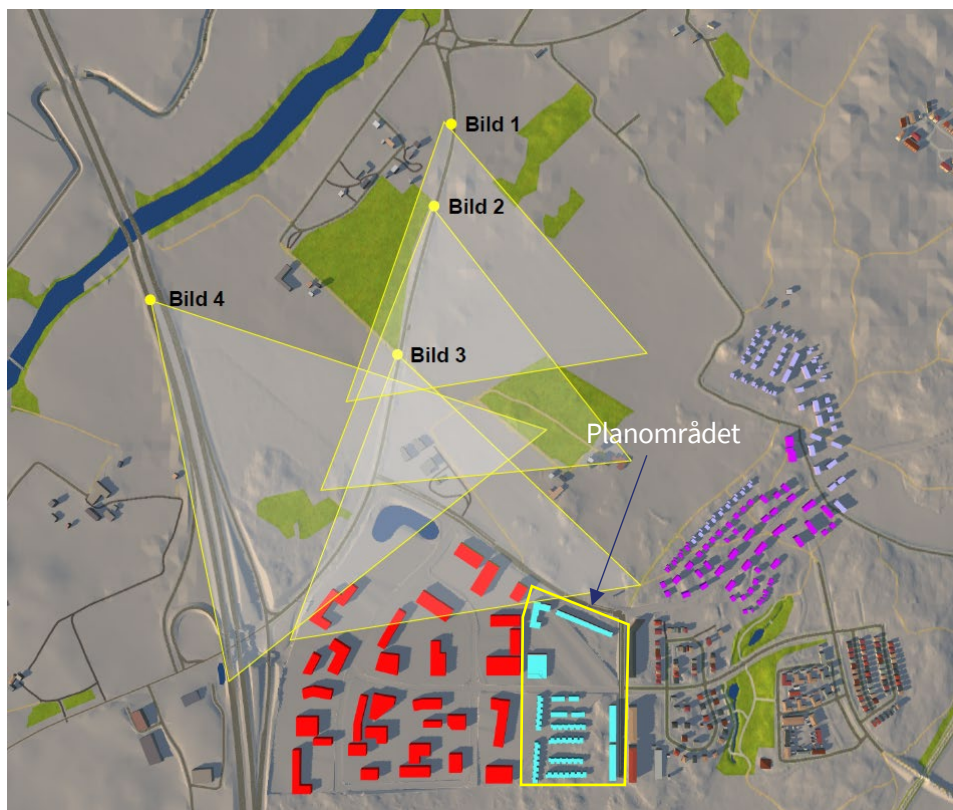
Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av förskola, skola, bostäder samt en byggnad med samhällsnyttig verksamhet i Fullerö. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av markanvändningen.

*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 nuläget och ett 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 Storstora 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 fotopunkter. Fotopunkterna har valts ut i områden med särskilt värdefulla siktlinjer. Varje fotopunkt är den plats inom ett sådant område där

det är mest sannolikt att detaljplanens bebyggelse kommer att vara synlig. Vid val av 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 med gula trianglar. De fyra fotopunkterna i siktlinjestudien är markerade med gula prickar.

### 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 från verksamhetsområdet låg och framgår knappt i fotomontaget. Tillkommande bebyggelse till följd av ett genomförande av Fullerö skolområde är inte synlig i vy 1.

### **Vy 2 – Nuläge och eventuell 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 från verksamhetsområdet som låg och framgår knappt, precis som i vy 1. Tillkommande bebyggelse till följd av ett genomförande av Fullerö skolområde är inte synlig 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 från verksamhetsområdet men den upplevs fortfarande som 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 att 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 på 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 att planen möjliggör att man anlägger parkeringsplatser för rörelsehindrade samt anpassar gångbanor till lutningar på maximalt 1:20, bedöms förutsättningarna vara goda för tillfredsställande tillgänglighet.

### Barnperspektiv/barnrättsperspektiv

Detaljplanen innebär att gårdarna till såväl förskola som skola blir tillräckligt stora, och att det finns förutsättningar för att anlägga kvalitativt 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 blir bättre för att uppnå en god folkhälsa.

## Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

### Översiktsplanen

Detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen i och med att den avviker från den markanvändning som anges i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Avvikelsen bedöms som mindre då det föreslagna planområdet direkt gränsar till mark som pekats ut för bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen. Att möjliggöra fler skolplatser i Storvreta är angeläget, då tätortens utveckling gjort att behovet är stort. 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 detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Skyddsföreskrifterna 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

Johan Nilsson

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-08-25
- granskning 2023-06-22
- Godkännande 2024-03-21

Beslutad av kommunfullmäktige för:

- Antagande: 2024-05-27

Laga Kraft: 2024-06-28