

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-3217Handläggare:  
Klara Mörk

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Marielund 3:1

Standardförfarande



Karta med planområdets läge markerat i rött

Det här är ett förslag till detaljplan

**SAMRÅDSHANDLING**

# Innehåll

Inledning .....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan .....	5
Fördjupad översiktsplan .....	6
Detaljplaner .....	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte .....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet .....	7
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	8
Kulturmiljö.....	10
Park och natur .....	12
Strandskydd .....	15
Trafik och tillgänglighet .....	16
Sociala frågor .....	19
Klimatfrågor .....	20
Mark och geoteknik .....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet .....	27
Teknisk försörjning.....	29
Motiv till detaljplanens regleringar .....	31
Användning av mark och vatten .....	31
Genomförandefrågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Tekniska frågor .....	36
Ekonomiska frågor .....	37
Organisatoriska frågor .....	38
Planens konsekvenser.....	40
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	40
Miljöaspekter.....	40
Hälsa och säkerhet .....	42

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	44
Översiktsplanen .....	44
Miljöbalken .....	44
Medverkande .....	45

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra friliggande enbostadshus och till dem en ny tillfartsväg. Bebyggelsen föreslås bestå av friliggande enbostadshus som kompletterar den befintliga bebyggelsen i området och anpassas till terrängen inom planområdet. Planen innehåller även ytor för dagvattenhantering och gångstig.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av friliggande enbostadshus på egna fastigheter som en utveckling av befintligt bostadsområde i Gunsta. En lokalgata planeras in i området för att skapa en gemensam utfart för samtliga tillkommande bostäder ut på Vagnmakarvägen. En markyta planläggs för gemensamhetsanläggning mellan den befintliga bebyggelsen och den nya för att skapa en "smitväg" mellan Skråttvägen och vagnmakarvägen. I nordöstra delen av planområdet ska dagvattenanläggningar i form av dike och torrdamm anläggas.

Maximalt antal tomter är 11 vilket regleras genom en minsta tomtstorlek om 1200 kvadratmeter

## Vad är en detaljplan?

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

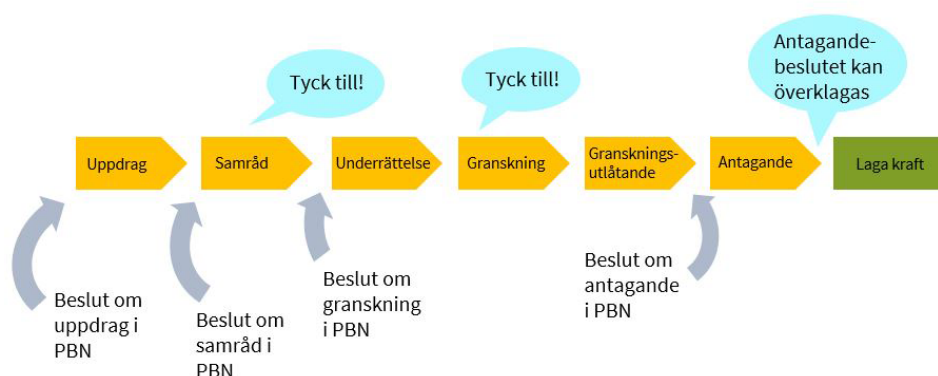
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-08-26. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram, men det finns en fördjupad översiktsplan för Funbo som planområdet omfattas av.

Standardförfarande:



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Naturvärdesinventering, Ecogain 2022-10-14
- Dagvattenutredning, SWECO 2023-09-22
- Bullerutredning, SWECO 2023-09-01
- Översiktligt PM Geoteknik, SWECO 2023-09-22
- Markteknisk undersökningsrapport, SWECO 2023-09-22
- Trafik- och parkeringsutredning, SWECO 2023-09-08
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet augusti 2023

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/marielund-31](http://www.uppsala.se/marielund-31). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Gunsta är en prioriterad tätort enligt kommunens översiktsplan. Det innebär att markanvändningen ska utvecklas mot en koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Det innebär även plats för basservice för tätorten och omgivande landsbygd. En prioriterad tätort är också ett stöd för befolkningstillväxt och bebyggelseutveckling i balanserad takt och omfattning.

Planområdet ligger inom vägreservatet för väg 282 och inom järnvägsreservatet för Lennabanan.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Planeringsstrategin hänvisar för området till den fördjupade översiktsplanen för Funbo.

## Fördjupad översiktsplan

Gunsta omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Funbo från år 2011. I den fördjupade översiktsplanen är de stora utbyggnadsområdena i huvudsak placerade söder om museijärnvägen Lennabanan. Det föreslagna planområdet ligger utanför de utpekade utbyggnadsområdena men utanför utredningsområdet för väg 282. Nedan finns ett utdrag ur plankartan för den fördjupade översiktsplanen för Funbo.



Figur 1. Utdrag från plankartan för den fördjupade översiktsplanen för Funbo. Planområdet markerat med röd streckad linje.

## Detaljplaner

Det föreslagna planområdet omfattas av en byggnadsplan för Gunsta samhälle från 1975 (Akt03-76-203). Berört område består av naturmark och marken är planlagd som park/plantering. Naturmarken ingår inte i något utpekat grönområde eller del i en utpekad grönstruktur. Detaljplanen reglerar bebyggelsen utanför det föreslagna planområdet till huvudsakligen fristående bostadshus i en våning på tomter om minst 800 kvm.



Figur 2. Utdrag från detaljplan för Gunsta samhälle från 1973, planområdet markerat i rött



# Planens innehåll

## Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra cirka 10 friliggande enbostadshus och till dem en ny tillfartsväg. Bebyggelsen föreslås bestå av friliggande enbostadshus som kompletterar den befintliga bebyggelsen i området och anpassas till terrängen inom planområdet. Planen innehåller även ytor för dagvattenhantering och gångstig.

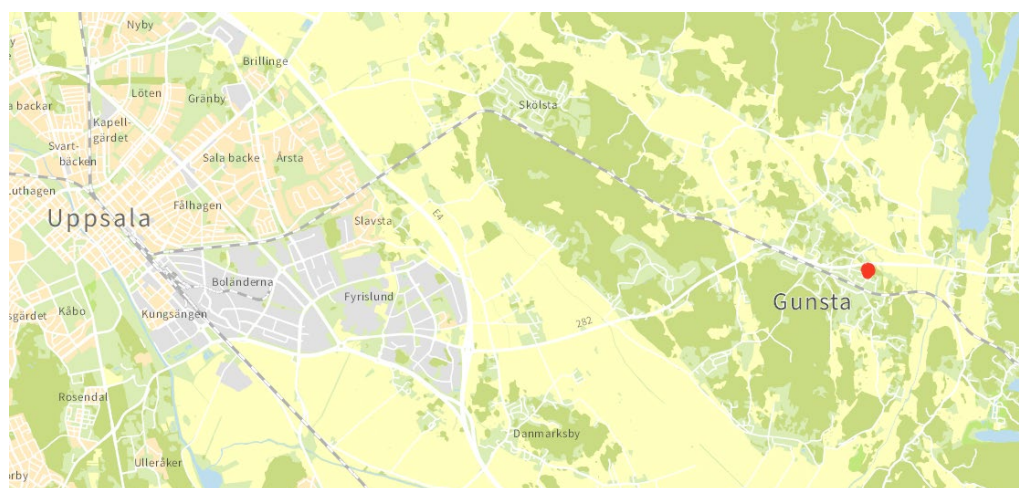
## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för byggnation av friliggande enbostadshus på egna fastigheter. Maximalt antal tomter är 11 vilket regleras genom en minsta fastighetsstorlek. En lokalgata planeras in i området för att skapa en gemensam utfart ut på Vagnmakarvägen för de planerade bostäderna inom planområdet. Två ytor avsätts i form av markreservat för gemensamhetsanläggningar i nordöst respektive söder. Den nordöstra ytan behövs för dagvattenhantering i form av ett dike och en torrdamm. Den södra är en stig mellan den befintliga bebyggelsen och den nya för att skapa en ”smitväg” mellan Skråttvägen och vagnmakarvägen.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Det aktuella området ligger strax söder om väg 282 och direkt norr och öster om småhusbebyggelsen i Gunsta. Området omfattar knappt 1,8 hektar mark bestående av en skogbevuxen höjd med ett mindre parti före detta åker med björkplantering i den västra delen.



Figur 3 Översiktskarta, planområdet markerat med rött.



Figur 4. Översiktskarta, planområdet markerat med rött.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområde består i huvudsak av en skogbeklädd höjd intill ett befintligt villaområde i Gunsta 12,7 km öster om Uppsala centralstation och cirka 6,5 km från E4 (Trafikplats Kumla). Gunsta är ett bostadsområde med i huvudsak friliggande villor och par- och radhus men har utvecklats och byggts ut med lägenheter i mindre flerbostadshus.

Inom området finns två privata förskolor och i Funbo, cirka 1,5 km öster om området ligger en kommunal förskola och F-3 skola. Skolskjuts stannar i området.

Cirka 200 meter söder om planområdet går Lennabanans museijärnväg. Cirka 2 km nordväst ligger Vargspårets idrottsplats.

Den befintliga villabebyggelsen i anslutning till planområdet består av friliggande enbostadshus i en och en och en halv plan med sadeltak. Fasadmaterialen är i huvudsak trä eller tegel och husen har sadeltak med takpannor.

Norr om planområdet går väg 282 och mot nordöst sträcker sig öppen jordbruksmark ut mot Funbo kyrka.

### Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus i en- till en och en halv våning. Markförhållandena gör att suterrängbyggnation kan vara lämplig. Fastigheterna ska vara minst 1200 kvm och byggrätten är 20% av fastighetens storlek liknande intilliggande bostadsområde. Inom tomten finns då utrymme att skapa en god friyta med plats för utevistelse.

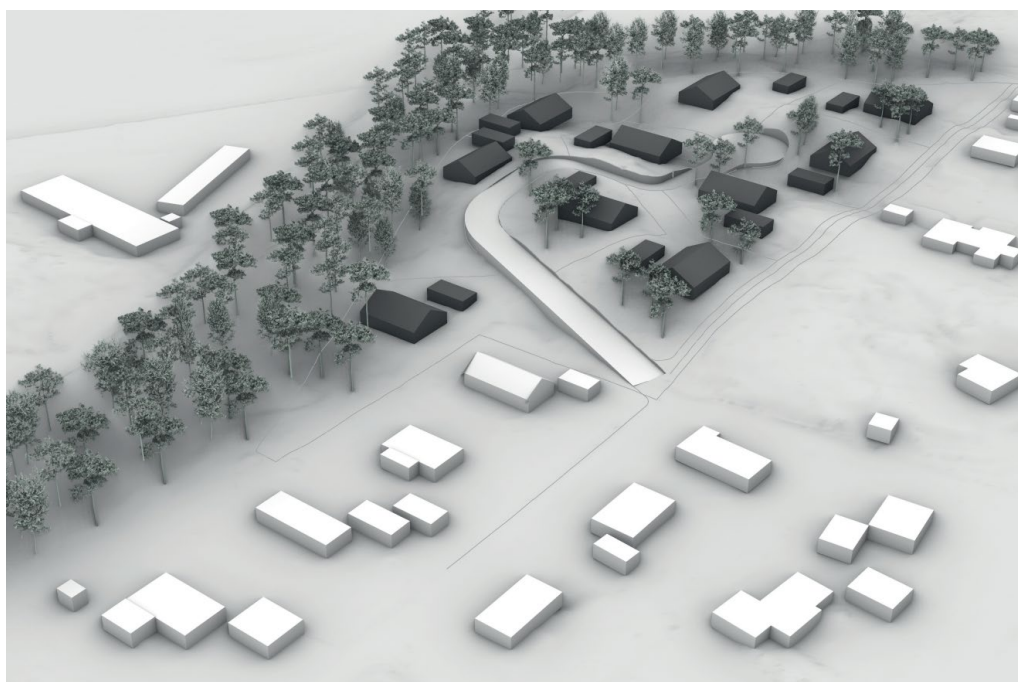
Byggnadernas utformning och placering styrs i plankartan till att utformas som friliggande enbostadshus som ska anpassas till platsen topografi genom att där det



sluttar utföras med till exempel suterrängvåning för att anpassa byggnaden till platsens topografi och den befintliga bebyggelsen i området.



Figur 5 Översiktsvy på hur planområdet skulle kunna byggas ut. Vy från nordost. Källa: White



Figur 6 Översiktsvy på hur planområdet skulle kunna byggas ut. Vy från sydväst. Källa: White

Området planeras med en mindre lokalgata utan genomfartstrafik. En vändplan dimensionerad för vändning av till exempel avfallsfordon avslutar gatan.

Inom gångavstånd finns en befintlig park med lekplats och grönytor.

Reglering av minsta fastighetsstorlek och högsta exploateringsgrad skapar förutsättningar för att varje bostad kan skapa en ändamålsenlig friyta på den egna fastigheten med mycket kvarvarande grönska.

## Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den kommunala kulturmiljön för Funbo (U26) som präglas främst av fornlämningar och Funbo Kyrka från 1100-talet.

Planområdet ingår även delvis inom riksintresset för Rasbo-Funbo (C37) som präglas av odlingslandskap med rikt innehåll av fornlämningar, by- och torpmiljöer och herrgårdslandskap av medeltida ursprung.

Upplandsmuseets avdelning Arkeologi genomförde under augusti 2023 en arkeologisk utredning steg 1 inom en del av planområdet. Området omfattar drygt 1 hektar bestående av en skogbevuxen höjd med ett mindre parti som tidigare varit åker med björkplantering i den västra delen. Området ligger 14-26 meter över havet, och väster respektive söder om Lillån.

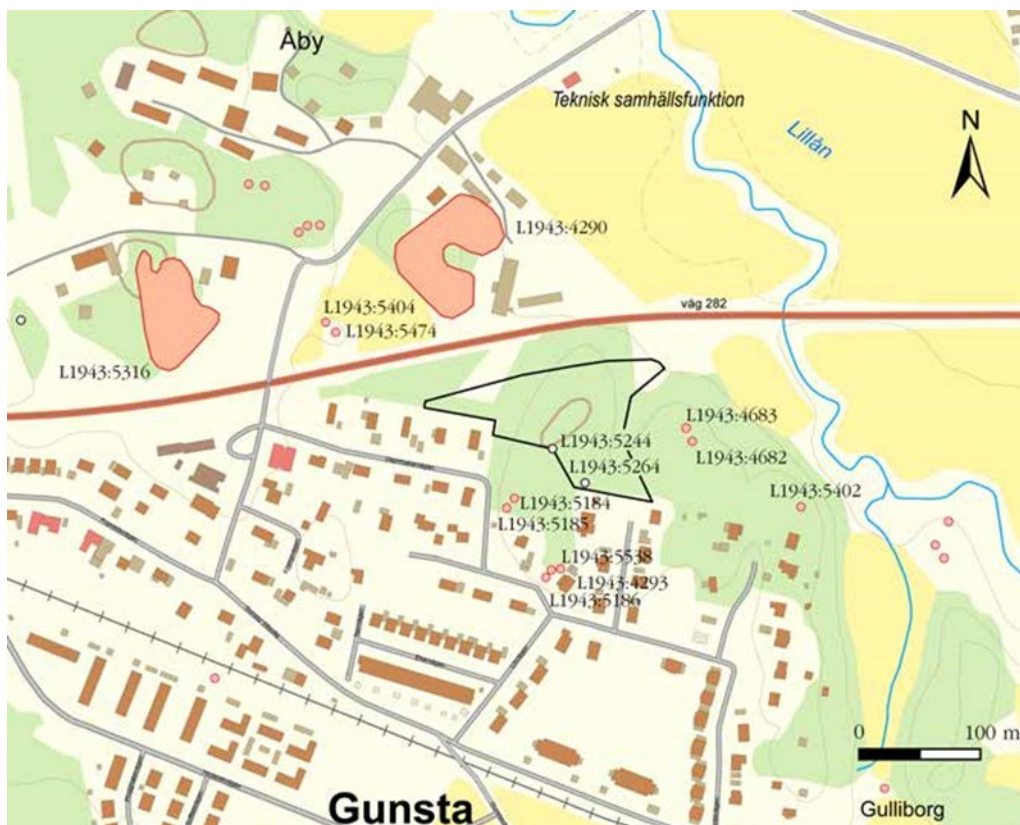
Vid fältinventeringen noterades en lämning som statusförändrades till fornlämning (L1943:5244). Strax norr om utredningsområdet, utanför aktuellt uppdrag, noterades ytterligare en fornlämning.

Inom utredningsområdet fanns före denna utredning två fornlämningsliknande bildningar (L1943:5244, L1943:5264) i dess södra del. Omkring 50 meter öster om området men inom detaljplaneområdet finns två runda övertorvade stensättningar (L1943:4683, L1943:4682). Ytterligare österut ned mot Lillån finns ytterligare en grav i form av en rund stenfylld stensättning (L1943:5402).

Söder om utredningsområdet, 50 respektive 70 meters avstånd, finns två grupper med gravar. Den västra består av två runda övertorvade stensättningar (L1943:5184, L1943:5185) och den östra av en rund och två rektangulära övertorvade stensättningar (L1943:5186, L1943:4293, L1943:5538). Norr och nordväst om utredningsområdet och om väg 282 finns två gravfält (L1943:4290, L1943:5316) och mellan dem flera gravar, bland annat L1943:5404 och L1943:5474.

L 1943:5244 och L 1943:5264 är placerade så att de hamnar inom kvartersmark och behöver tas bort för att kunna genomföra delar av detaljplanen. Det kommer att behöva genomföras en arkeologisk förundersökning och slutundersökning innan tillstånd kan beviljas för att ta bort fornlämningen. Dessa åtgärder bli aktuella efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

L1943:4683 och L1943:4682 bör kunna ligga kvar även om den nya bebyggelsen kan hamna inom 50 meter från fornlämningarna. L1943:5184 och L1943:5185 ligger på en annan fastighet intill planområdet och befinner sig redan inom 50 meter från befintlig bebyggelse och väg. Planförslaget innebär att ytterligare bebyggelse och väg kan tillkomma inom 50 meter från de fornlämningarna.



Figur 7. Utredningsområdet (svart linje) med i texten omnämnda fornlämningar markerade.



Figur 8. Karta över utredningsområdet med lämningar. Källa: från arkeologisk utredning Upplandsmuseet.





Figur 9. Före detta åkermark med björkplantering i utredningsområdets västra del. I bakgrunden ans höjden. Foto: Upplandsmuseet.

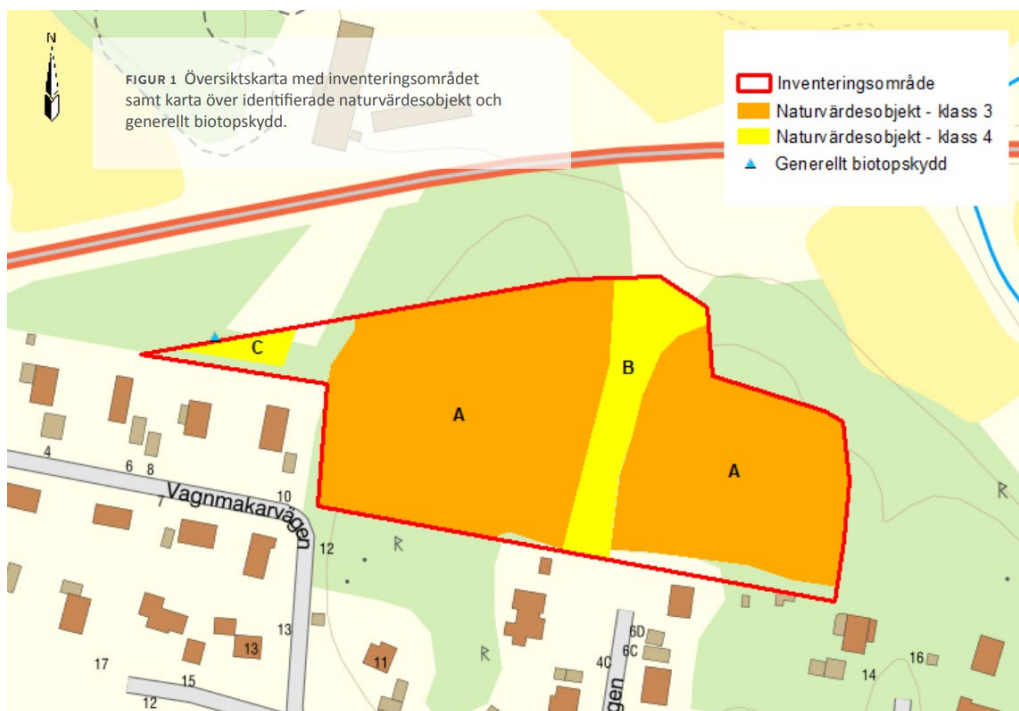
## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet består till största del av en liten skogbeväxt höjd i anslutning till befintligt villaområdet. Skogen består av barrskog med inslag av lövträd och med en kraftig undervegetation av buskar. Flera stora gamla tallar som är över 200 år gamla, och enstaka tallar som är 250 år gamla finns inom området, främst spridda på höjderna inom inventeringsområdet. Avsaknaden av gamla lövträd gör till exempel att det finns få hålträd för fågelhäckningar. Skogen har tidigare varit betad, men i dagsläget sker ingen hävd. Marken är kuperad med stora block och rösen. Skogen är omgiven av tidigare betad igenväxningsmark, jordbruksmark och villabebyggelse. I såväl skogen som på igenväxningsmarken växer flertalet blommande buskar, vilka är viktiga för insekter och fåglar. Nästan hela inventeringsområdet utgörs av naturvärdesobjekt av klass 3 eller 4. Resterande del av inventeringsområdet utgörs av ung planterad björkskog med gräsdominerad vegetation.

Ecogain har tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet.

I det inventerade området identifierades sammanlagt 3 naturvärdesobjekt:



Figur 10. Översiktskarta med inventeringsområde samt karta över identifierade naturvärdesobjekt. Bild. Ecogain

- 1 objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Objekt A i figur 10. Det utgörs av tidigare trädklädd betesmark som nu är under igenväxning. Det mest utmärkande inom objektet är de cirka 250-åriga tallarna.
- 2 objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Objekt B och C i figur 10. Dessa utgörs av tidigare betad igenväxningsmark, där enstaka hävdgynnade arter fortfarande förekommer men där andra mer snabbväxande och kvävegynnade arter successivt tar över.

Inventeringsområdet är relativt fågelfattigt med 11 noterade fågelarter som sågs med enstaka eller ett fåtal individer av varje art. Det finns inga fynd av fåglar rapporterade från inventeringsområdet i Artportalen för de senaste 10 åren.

Precis norr om inventeringsområdets västra del (figur 10) finns ett dike som har ett generellt biotopskydd och som därmed är skyddat i enlighet med miljöbalkens 7 kap 11§. Att lägga igen, täckdika eller förlägga vattenförande diken vid jordbruksmark i kulvert kräver dispens. För att få dispens ska det finnas goda skäl, exempelvis att aktivt brukande av jordbruksmark underlättas eller att allmänna eller enskilda intressen inte skadas av att diket försvinner/påverkas. Det behöver då påvisas att det inte går att utföra åtgärden på ett sätt som inte påverkar diket.

Det påträffades fridlysta kärlväxter vid inventeringen i form av blåsippa och gullviva, vilka omfattas av fridlysningsbestämmelser i §9 artskyddsförordningen. Blåsippa växer samlad i inventeringsområdets sydliga del och gullviva växer i inventeringsområdets sydvästra del. För att ta bort eller flytta dessa växter krävs dispens från länsstyrelsen. För att få dispens behöver det tydliggöras att borttagandet inte innebär en påverkan på artens gynnsamma status och att det inte finns någon annan lämplig lösning.





Figur 11. Igenväxande trädklädd betesmark med gamla tallar. Foto: Upplandsmuseet.



Figur 12. Igenväxningsmark med träd och buskar. Foto: Upplandsmuseet.

### **Förändringar**

Detaljplanen innebär att området omvandlas från oexploaterad naturmark till villatomter med tillhörande infartsväg.

Vid infartsvägens anslutning till Vagnmakarvägen växer det Gullivivor. Andra dragningar av vägen har utretts men på grund av områdets topografi och begränsningen som strandskyddet innebär bedöms det föreslagna läget vara det mest

lämpliga. Gullvivorna bör kunna flyttas inom planområdet och en ny växtplats behöver identifieras för att blommorna även fortsättningsvis kunna växa i området. Dess status bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Lokalen med blåsippor ligger i den södra kanten av planområdet och bedöms inte påverkas av exploateringen då den hamnar på tomtmark som inte får bebyggas.

I planområdets nordöstra del görs ett markreservat för gemensamhetsanläggning för att skapa yta för dagvattenhantering i dike och torrdamm.

Längs den södra plangränsen planläggs ett stråk med markreservat för gemensamhetsanläggning där det är tänkt att vara en gångstig mellan Vagnmakarvägen och Skråttvägen. Det är tänkt att vara just en stig och inte hårdgjort, men plankartan styr inte detta.

Plangränsen dras så att det biotopskyddade diket i väster lämnas utanför det nya planområdet och ligger kvar inom den tidigare planen så att användningen av marken förblir park/plantering.

## Strandskydd

Intill planområdet råder strandskydd för Lillån. I detaljplanen för Gunsta samhälle, (03-76:203) har strandskyddet upphävts, men vid ny planläggning återinträder strandskyddet inom 100 meter från vattendraget. Planområdesgränsen för denna detaljplan är därför placerad 100 meter från vattendraget, utanför strandskyddsområdet.



Figur 13 Plangränsen i förhållande till strandskyddslinjen



## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Trafik

Intill planområdet går väg 282 som har utökad tillståndsplikt för bebyggelse inom 30 meter. Planområdet ligger utanför det avståndet.

Planområdet ligger också inom järnvägsreservatet för Lennabanan i översiktsplanen. Planområdet ligger dock på andra sidan av ett befintligt bostadsområde från järnvägen så detaljplanen bedöms inte påverka det reservatet negativt.

Området nås från väg 282 via Gunsta Villaväg och Vagnmakarvägen. Den föreslagna bebyggelsen nås sedan via en ny kvartersgata från Vagnmakarvägen.



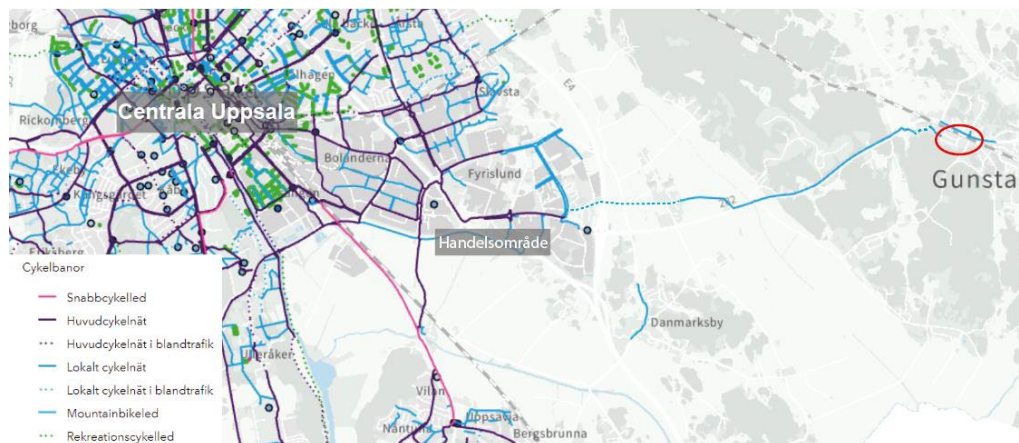
Figur 14. Karta över trafikkopplingar från planområdet. (Planområdet något justerat sedan bilden togs fram)

#### Gång-, cykel- och kollektivtrafik

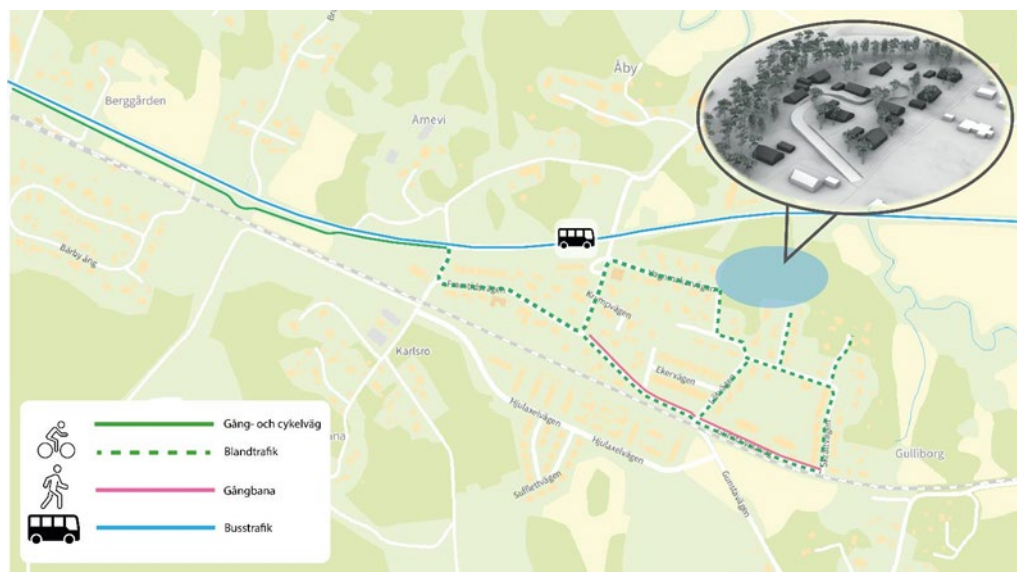
Det finns möjlighet att resa med gång-, cykel- och kollektivtrafik till och från det nya kvarteret i Gunsta. Planområdet ligger cirka 600 meter från befintlig gång- och cykelväg som leder in mot centrala Uppsala längs med väg 282. Fram till den får cyklister och gående ta sig fram i blandtrafik. Det innebär att det mesta som behövs vad gäller butiker, service, utbildning och rekreation kan nås inom en resa på cirka 30 minuter med cykel.

Planområdet ligger cirka 300 meter från busshållplats till buss som tar cirka 20 min in till Uppsala centralstation.

Det finns därmed alternativ till resor med egen bil för boende i området.



Figur 15. Södra Gunstas placering i förhållande till gång- och cykelväg och kollektivtrafik. Bild: Sweco.



Figur 16. Planområdets placering i förhållande till gång- och cykelväg och kollektivtrafik. Bild: Sweco

## Förändringar

### Gatunät

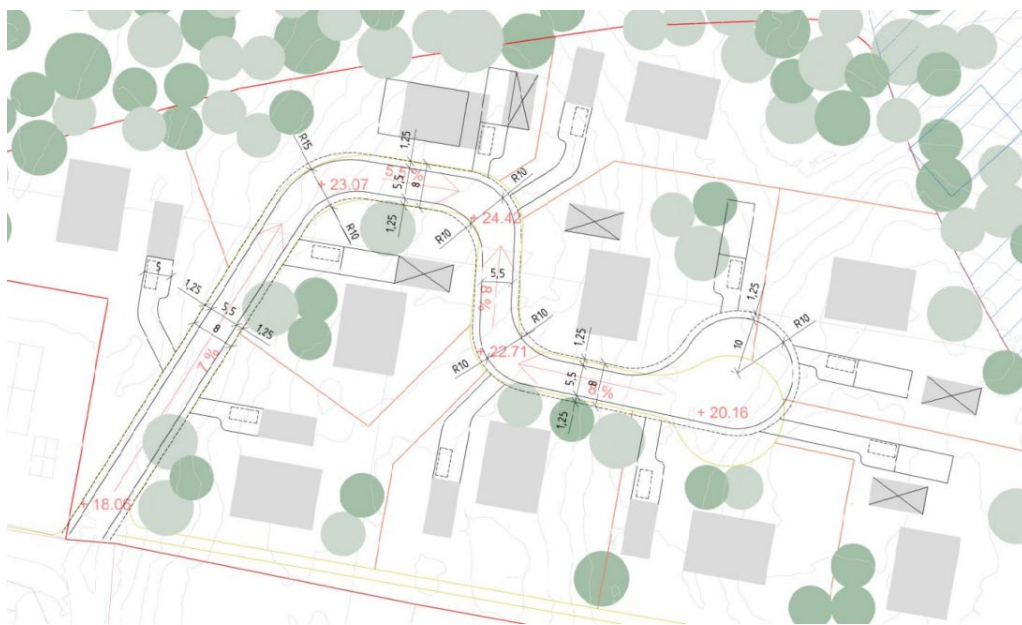
Befintligt gatunät kommer inte förändras i och med genomförandet av detaljplanen mer än att det blir en till utfart på Vagnmakarvägen.

### Gators utformning

Totalt vägbredd ska uppgå till 8 meter, varav 5,5 meter körbana och 1,25 meter måsvinge på vardera sidan. I en mobilitetsutredning som Sweco tagit fram rekommenderas det att vägen utformas med måsvingar (delad vägyta) i stället för gångbana, dels för att övriga närområdet har denna utformning, dels för att detta ökar gåendes prioritet samt främjar andra värden.

Den kuperade terrängen gör att områdets lokalgata inte kommer kunna följa boverkets råd för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga vad det gäller lutning i längsled om max 2 %. Lutningen kan bli upp till 8 %.

Vändplanen föreslås utformas med en radie på cirka 10 meter, det gör att ett standard avfallsfordon kan vända utan backrörelser. I undantagsfall kan området besökas av större fordon, exempelvis vid brand. Körspårsanalys är genomförd för typfordon Lbn lastbil på 12 meter och vändning behöver då ske med backning (se Figur 11). Det viktigaste ur säkerhetssynpunkt är att färdvägen in i området är framkomlig. Swecos bedömning är att området kommer trafikeras så pass sällan av den här fordonstorleken att vändning med backrörelser bör accepteras.



Figur 17. Skissen visar utformningsförslag av gatan och husens parkeringsytor. Bild: Sweco

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykeltrafikanter kommer röra sig i blandtrafik på den nya gatan på samma sätt som i det befintliga gatunätet ut till cykelvägen längs med väg 282.

### *Parkering och angöring*

Parkering föreslås att lösas på de enskilda fastigheterna men utfart mot ny lokalgata. Planering av tomterna och infarter hanteras i efterkommande bygglov. Anslutning mellan garageuppfart/parkering och lokalgata behöver utformas med hänsyn till en fungerande geometri, sikt, trafiksäkerhet och tillgänglighet.



### Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Vägbredden är anpassad för att brandfordon ska kunna köra in i området. Vändplanen kan användas för vändning men kräver backrörelser för de större fordonen.



Figur 18. Körspår med typfordon LBn lastbil på 12 meter. För LBn krävs vändning med backning. Bild. Sweco

### Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd.

Områdets topografi är kuperad. När träden tas bort, underliggande marklager exponeras för syre och mark hårdgörs sker växthusgasutsläpp samtidigt som markens förmåga till kolinlagring minskar. Utöver det kräver masshantering också stora mängder energi som normalt leder till ytterligare utsläpp. För att minska påverkan på närmiljö och klimat bör därför befintliga marknivåer i den mån det går behållas. Den kuperade terrängen gör att gatans längslutning kan vara upp till 8 %, vilket gör det svårt att ta sig fram i rullstol utan hjälp på gatan. Det är fortfarande möjligt att som rörelsehindrad ta sig fram på gatan med hjälp av assistans, eller någon form av motorfordon såsom bil eller permobil. Angöring och entréer måste vara helt tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga, och vid de platserna kan marknivån därför behöva anpassas mer.

## Sociala frågor

### Sociala förutsättningar

Gunsta är ett bostadsområde som i huvudsak består av enbostadshus i form av villor, parhus och radhus. Upplåtelseformen är huvudsakligen äganderätt för villorna medan det finns bostadsrättslägenheter samt rad- och parhus som upplåts med hyresrätt.

Det pågår en större utbyggnad i Södra Gunsta med olika etapper, både söder och väster om planområdet, med olika former av bostäder och upplåtelseformer. Söder om planområdet finns en antagen detaljplan för bostäder sedan 2016 som successivt byggts ut. Västerut finns en antagen detaljplan för skola och idrottshall där byggnation ännu inte påbörjats, samt ett pågående planarbete för bostäder och centrum.

### **Barnperspektivet/barnrättsperspektivet**

Ungefär 200 meter från planområdet ligger en park med lekplats. Vägen dit sker på mindre villagator med blandtrafik.

Närmsta skola (Funbo skola) ligger cirka 1,5 km nordöst om planområdet, på norra sidan av väg 282. Skolbuss trafikerar området intill planområdet. Det finns två förskolor i planområdets direkta närhet.

## **Klimatfrågor**

### **Planområdets användning och disponering**

Genomförandet av detaljplanen innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse och att träd kommer att tas ner och en del mark hårdgöras för att skapa bland annat en infartsväg. Det innebär minskad kolinlagring i både mark och växtlighet.

Bebyggelsen och ny infartsväg ska anpassas efter topografin för att undvika onödig sprängning eller fyllning.

### **Transport**

Avståndet till centralstation är ca 15 km. Klimatpåverkan för persontransport med bil som orsakas av planen begränsas något genom att planområdet har tillgång till viss service inom en kilometer och närhet till god kollektivtrafik med regionbussar. Det pågår också planläggning för ett centrumområde och ytterligare bebyggelse som ger möjlighet till större serviceutbud.

## **Mark och geoteknik**

Planområdet utgörs idag av större delen tät skog med delvis öppen mark. Området är mycket kuperat och det finns berg i dagen på flertalet ställen samt sten och block i markytan.

Grundvattennivå har kontrollerats i ett nyinstallerade grundvattenrör och har observerats vara torrt. Vilket innebär att ingen vattenyta har påträffats inom cirka 2,5 m under befintlig mark.

En geoteknisk utredning gör bedömningen att grundläggning av byggnader ska kunna utföras med plattgrundläggning eller på utbredda sulor i naturligt förekommande morän och berg. All organisk jord och fyllning samt eventuella finkorniga jordar ska grävas ur. Ytlig grundläggning förutsätter dock att lasterna kommer ner jämnt samt att mäktighet på underliggande friktionsjord är jämn under byggnaden. Grundläggning ska utföras radonsäkert.

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred inom det undersökta området på grund av att jorden utgörs av största del friktionsjord och berg.

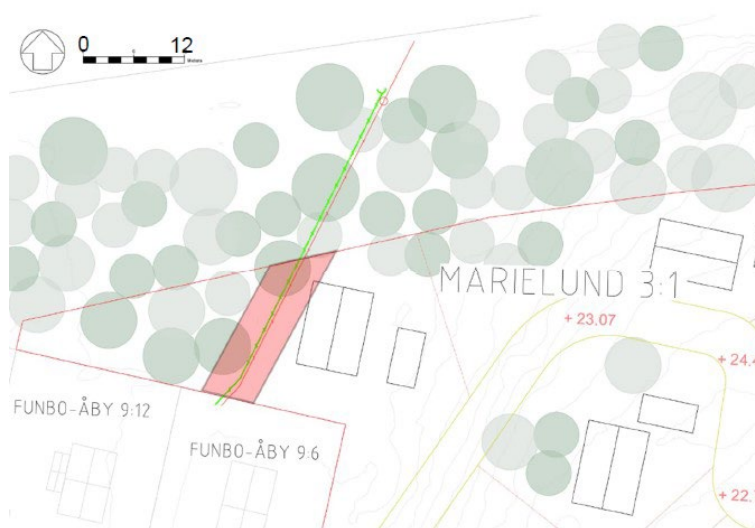


Figur 19. Jordlagerföljd och karterat berg, Sweco. Röda linjer markerar berg i dagen. Gul linje markerar undersökningsområdet.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Dagvattenhantering – MKN ytvatten och grundvatten

Planområdet befinner sig idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten, dag- och spillvatten. Detaljplaneområdet omfattas av Uppsala Vatten ABs vattentjänstplan och föreslås inkluderas i verksamhetsområdet. Befintliga kommunala dag- och spillvattenledningar finns inom planområdet (Ledningssträckningen, samt korsning över föreslagen illustrationsplan, presenteras i Figur 20 nedan).



Figur 20. Befintliga kommunala ledningar inom och runt planområdet. Bild: Sweco. Röd markering är område som behövs för ledningsschakt.



Figur 21. Uppsala Vattens verksamhetsområde för kommunalt vatten, dag- och spillvatten markerat i grönt. Bild: Sweco.

## Ytvatten

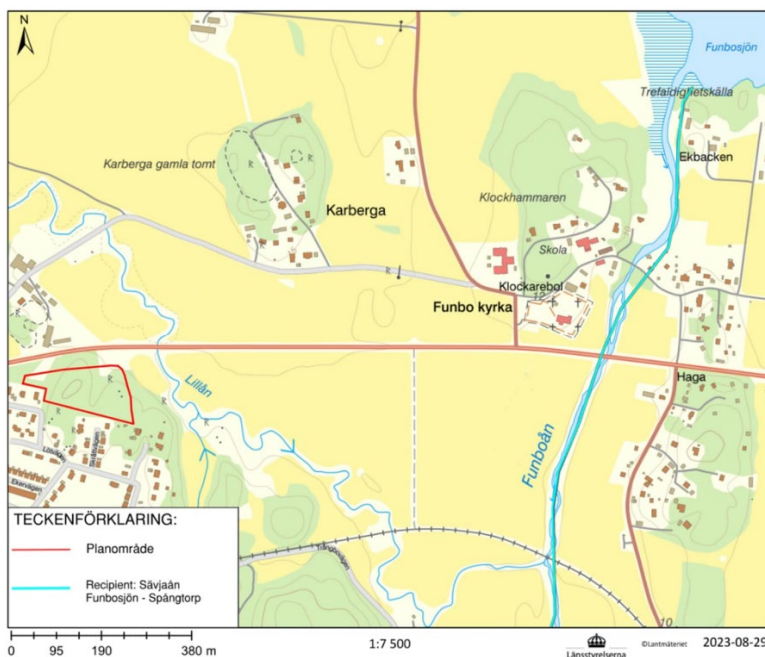
### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet befinner sig i delavrinningsområde Ovan 663692-161438 och rinner till recipienten Sävjaån Funbosjön - Spångtorp (VISS, 2023). Ytliga rinnvägar leder dagvattnet till recipienten via Lillån, se Figur 22. Sävjaån Funbosjön - Spångtorp klassas som en vattenförekomst, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppnås vid en bestämd tidpunkt.

Senaste klassning anger att Sävjaån Funbosjön - Spångtorp har måttlig ekologisk status på grund av följande faktorer:

- Övergödning - Näringsämnen och/eller kiselalger är klassificerad till sämre än god status till följd av höga närsaltshalter.
- Konnektivitet och morfologi - Kvalitetsfaktorn är klassificerad till sämre än god status till följd av fysiska ingrepp i förekomsten.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Denna bedömning baseras på nationella bedömningar av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter inte uppnår god status i någon av Sveriges ytvattenförekomster. Inga andra prioriterade ämnen har bedömts.



Figur 22. Karta över planområdet, biflödet Lillån och Funboån (del av vattenförekomsten Sävjaån Funbosjön - Spångtorp). Från dagvattenutredning av Sweco

### *Föreslagen dagvattenhantering*

Då området idag utgörs av naturmark är det inte möjligt eller ekonomiskt rimligt att rena dagvatten till nivåer som motsvarar före-scenariot. Exploateringen leder således till en ökad föroreningsbelastning mot recipient. I och med att området kommer att bli mer urbant ökar även föroreningsbelastningen som en följd av exploateringen.

Eftersom byggnationen som avses är villaområde görs bedömningen att föreslagen systemlösning uppnår en god rening i relation till den typ av markanvändning som planeras. Recipientens måttliga status beror på problem med övergödning och hydromorfologiska faktorer, något som denna exploatering ej kommer att påverka i en större utsträckning.

Området har inga lokala lågpunkter. Även om det är kuperat bör avrinningen kunna ske utan problem efter exploatering.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en riktlinje som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att om fastigheten ligger i direkt närhet till utlopp i recipient ska dagvattenanläggningen utformas så att 10 mm regn, räknat över hela fastighetens reducerade area, kan fördröjas under minst 12 timmar innan det når det kommunala dagvattennätet. Om fastigheten däremot inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten ska dagvattenanläggning utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Dagvattenutredningen visar på två olika sätt att hantera dagvatten inom området, ett med avledning till recipient och en med utsläpp till dagvattenledning.





Ämne	Före exploatering		Efter exploatering - TORRDAMM		Efter exploatering - GRÄSDIKE+TORRDAMM	
	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)
<b>P</b>	100	0,3	200	1	180	0,9
<b>N</b>	1100	3,2	1200	5,9	1100	5,8
<b>Pb</b>	4	0,01	8,6	0,04	6,1	0,03
<b>Cu</b>	7	0,02	31	0,1	25	0,1
<b>Zn</b>	19	0,1	190	0,9	130	0,7
<b>Cd</b>	0,1	<0,001	0,3	0,001	0,2	<0,01
<b>Cr</b>	2	<0,01	6,3	0,03	5	0,03
<b>Ni</b>	1,5	<0,01	4,9	0,02	3,7	0,02
<b>SS</b>	17000	48	20000	100	13000	71
<b>Olja</b>	140	0,4	46	0,2	27	0,1
<b>BaP</b>	<0,01	<0,001	0,09	<0,001	0,09	<0,001

Figur 25. Föroreningsbelastning från planområdet efter exploatering, med två reningsförslag. Källa SWECO

## Grundvatten

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att avloppsledningar och tillhörande brunnar som nyinstalleras ska vara täta samt underhållas så att risk för förorening av grundvattnet undviks.

Markarbeten får inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Erforderliga arbeten för nyanläggning och underhåll av vatten-, avlopps-, el- och teleledningar får dock utföras under iakttagande av den försiktighet som krävs för att grundvattnet inte ska påverkas.

Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planområdet hör till grundvattenförekomsten Gunsta.

Enligt Vatteninformationssystemet VISS har grundvattenförekomsten god kemisk grundvattenstatus och god kvalitativ status.

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

## Översvämning

*Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att undvika skada bör även färdig golvhöjd för bostäder vara över denna nivå. Marken vid nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2% från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset.

Planområdet ligger på en höjd och cirka 13 meter ovanför det intilliggande vattendraget, Lillån.

Sweco har gjort en analys av lågpunkterna som visar att topografin inom planområdet skapar naturliga rinnvägar och gynnar dagvattenflöden mot vägdiket vid väg 282 och mot Lillån. Resultatet indikerar att det, med dagens höjdsättning, inte finns några större instängda områden inom planområdet som kan översvämmas vid skyfall. Mark och gata bör projekteras så att de naturliga rinnvägarna bevaras och inga nya instängda områden skapas.

*Översvämningsrisk vid extrema regn*

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

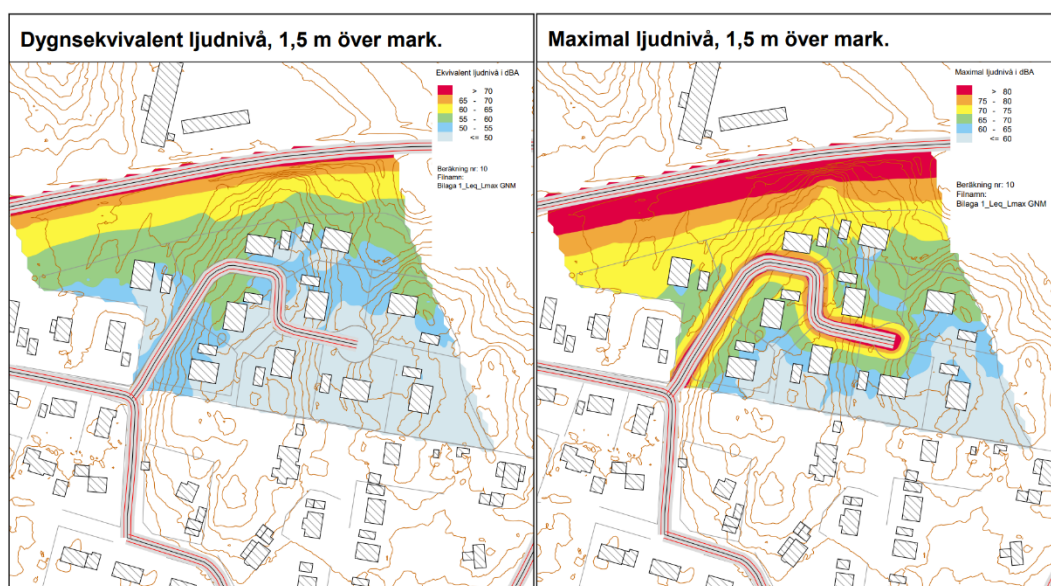


Figur 26. Ytliga rinnvägar och instängda områden i lokala lågpunkter vid skyfall (68 mm, motsvarande 100-årsregn med 60 minuters varaktighet, klimatfaktor 25%). Rinnvägar presenteras med blå pilar. Sweco

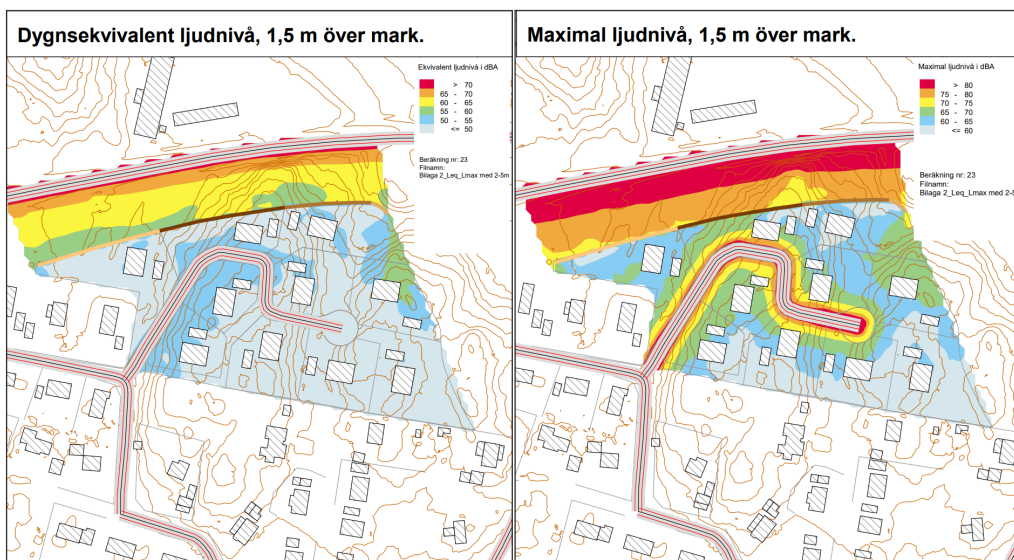
## Hälsa och säkerhet

### Buller

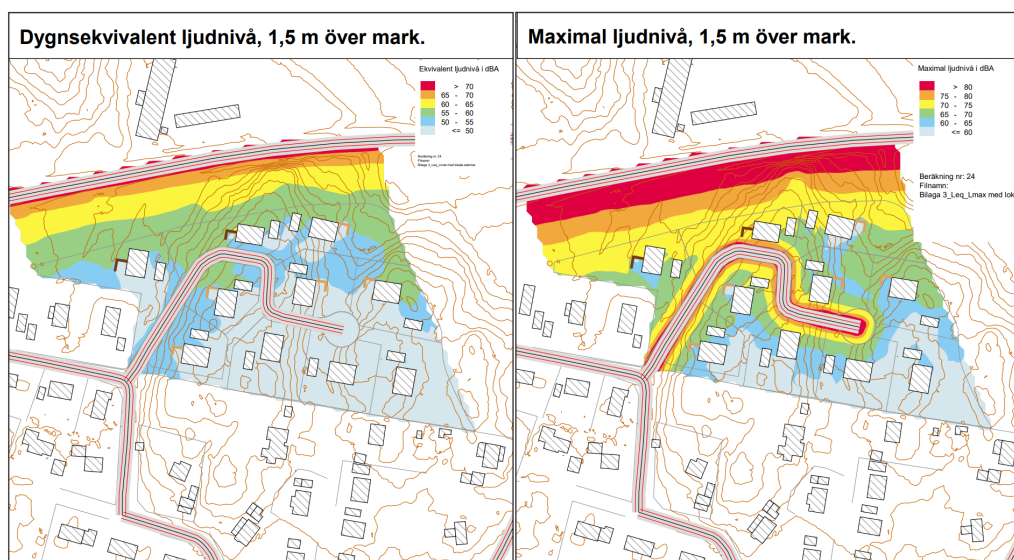
En bullerutredning har tagits fram av Sweco. Utredningen visar att detaljplanens exploatering gällande nya bostäder klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad vid samtliga bostadsbyggnader och klarar därmed riktvärdet avseende ljudnivå vid fasad enligt Trafikbullerförordningen. Inga Anpassningar av byggnader eller planlösningar med avseende på buller vid fasad erfordras. Riktvärdena vid uteplats är 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta uppfylls inte vid samtliga uteplatser utan åtgärder. Med skärm längs detaljplanens norra gräns alternativt lokala skärmar vid vissa uteplatser kan alla bostäder få minst en uteplats där riktvärden klaras.



Figur 27. Ekvivalent och maximal ljudnivå, Sweco.



Figur 28. Ekvivalent och maximal ljudnivå 1,5 meter över mark med 2–5 meter hög bullerskyddsskärm. Sweco



Figur 29. Ekvivalent och maximal ljudnivå 1,5 m över mark med lokala skärmar vid uteplats. Sweco

## Markföroreningar

Finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## Luft

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom planområdet.

## Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus. Den föreslagna bebyggelsen är relativt låg på stora tomter och kommer inte att påverka den omkringliggande bebyggelsen på ett betydande sätt.



## **Mikroklimat**

Områdets mikroklimat förändras då skog görs om till tomtmark. Tomtmarkens utformning styrs inte av detaljplanen och kan därför innehålla träd likaväl som enbart grus.

## **Brand**

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon

## **Klimatanpassning**

Detaljplanens regleringar hindrar inte val av material med lägre koldioxidutsläpp.

Området ligger nära kollektivtrafik och cykelvägar och möjliggör därmed för hållbara resor till och från bostäderna.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten, dag- och spillvatten men enligt Uppsala vattens ABs vattentjänstplan kan verksamhetsområdet utökas för att inkludera planområdet.

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg. Vatten- och avloppsledningar ska förläggas i allmän plats och bör inte samförläggas med andra ledningar. Notera även att vatten- och avloppsledningar fordrar minst cirka 8 meter yta i en gatusektion där träd inte får förläggas. Framdragning av ledningar möjliggörs i gatumarken och naturmarken.

#### *Dricksvatten*

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten, dag- och spillvatten men enligt Uppsala vattens ABs vattentjänstplan kan verksamhetsområdet utökas för att inkludera planområdet. Framdragning av ledningar möjliggörs i gatumarken och naturmarken.

#### *Brandvatten*

Inom området finns det brandpost och vattenkiosk inom rimligt tillräckligt avstånd från planområdet och Uppsala Brandförsvaret anser att anläggningarna ska kunna hantera tillkommande exploatering som detaljplanen innebär.

#### *Spillvatten*

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten, dag- och spillvatten men enligt Uppsala vattens ABs vattentjänstplan kan verksamhetsområdet

utökas för att inkludera planområdet. Framdragning av ledningar möjliggörs i gatumarken och naturmarken.

### **Dagvattenanläggningar**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten, dag- och spillvatten men enligt Uppsala vattens ABs vattentjänstplan kan verksamhetsområdet utökas för att inkludera planområdet.

Det finns befintliga dagvattenledningar inom och i anslutning till planområdet. Ledningar inom planområdet skyddas genom u-område på 8 meter samt prickad mark. För hantering av dagvatten planläggs område för dike samt torrdamm som gemensamhetsanläggning

### **Avfall**

Avfallshantering ska kunna ske inom respektive fastighet. Infartsvägen ska förses med vändplan så att avfallsbil kan vända utan backrörelser.

Fastighetsnära insamling, FNI, är ett lagkrav från och med 1 januari 2027. Det innebär att alla hushåll i Uppsala ska kunna få restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar hämtade vid fastighetsgränsen, eller i nära anslutning till den. Under 2025 kommer Uppsala Vatten AB att införa fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar i två fyrfackskärl för villor, radhus, parhus och liknande bostäder.

Uppställningsplatsen behöver ha plats för två kärl. De rekommenderade måtten för uppställningsplatsen är:

Bredd: 1800 mm

Höjd: 1100 mm och med öppet lock 1800 mm

Djup: 1000 mm

### **EI**

Det finns befintliga ledningar inom och intill planområdet. Det går en markförlagd mellanspänningskabel genom planområdet från Skråttvägen ut till väg 282. Det finns även en markförlagd lågspänningsledning i västra delen av planområdet. Ledningarna skyddas med u-områden i plankartan. Det kan finnas behov av flytt av ledningar för att genomföra detaljplanen. Flytt genomförs av ledningsägaren men bekostas av exploitören.

### **Värme**

Det finns inget utbyggt fjärrvärmenät i Gunsta. Uppvärmning av bostäderna behöver därmed ske enskilt.

### **Tele och bredband**

Det finns ledningar för tele och bredband inom och i direkt anslutning till planområdet.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA</b>	<i>Gata</i> Planområdet innehåller en infartsväg med tillhörande vändplan som ska trafikförsörja de nya bostadsfastigheterna. Gatubredden är totalt 8 meter med en vändplan med diameter 20 m. Gatan har enskilt huvudmannaskap

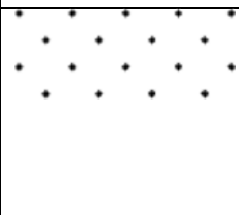
#### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>Bostäder</b>	<i>Bostäder</i> Planens syfte är att möjliggöra bostäder i anslutning till den befintliga villabebyggelsen i Gunsta.

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>+0,0</b>	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter</i> Bestämmelse för att gatumarken ska hamna på en viss höjd som den tillkommande bebyggelsen kan förhålla sig till.

#### Egenskapsbestämmelser för quartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen för att ge företräde åt markförlagda ledningar, dagvattenhantering, gångväg, samt sparande av bevarandevärda växter.
<b>e<sub>1</sub></b>	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Syftet med planbestämmelsen är att begränsa mängden bebyggd yta till förmån för friyta och skapa en luftighet mellan bostäderna.
d <sub>1</sub> 1200	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är 1200 m<sup>2</sup></i></p> <p>Då området är mycket kuperat behöver fastigheterna vara relativt stora för att vara möjliga att bebygga på ett bra sätt. Omkringliggande småhus har också fastigheter i liknande storlek.</p>
p <sub>1</sub>	<p><i>Byggnadsverk ska placeras så att det anpassas efter platsens topografi.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att platsens höjdskillnader till stor del ska bevaras och bebyggelsen anpassas efter platsen. Det kan till exempel ske genom att bygga hus i suterräng och hur byggnader placeras på tomten.</p>
f <sub>1</sub>	<p><i>Endast friliggande enbostadshus</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen till att enbart friliggande småhus får uppföras.</p>
h <sub>1</sub> 7,0	<p><i>Högsta nockhöjd är 7,0 meter</i></p> <p>Planerade byggnader inom planområdet regleras med en högsta nockhöjd, vilket omfattar den högsta delen av byggnaders konstruktion. Den reglerade höjden ska säkerställa att bebyggelsens skala anpassas till områdets karaktär och närbelägna bostadsområden. Nockhöjd beräknas utifrån medelmarknivån och allmän plats.</p>
h <sub>2</sub> 4,0	<p><i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaderna och begränsas därför lägre i höjd.</p>
Markreservat för gemensamhetsanläggningar	
g <sub>1</sub>	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för dagvattenanläggning och gångstig</p>
Markreservat för allmännyttiga ändamål	

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
u <sub>1</sub>	<p data-bbox="722 264 1251 333"><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p data-bbox="722 356 1348 423">Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för befintliga ledningar inom planområdet.</p>



# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartermark sker på initiativ av fastighetsägaren. Texten har inte självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning för genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör bland annat fastighetsbildning och anläggningsåtgärder regleras genom respektive speciallag.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Marielund 3:1 och ägs av en privatperson.

## Gemensamhetsanläggningar

Planområdet får sin trafikförsörjning genom vagnmakarvägen som ligger utanför detaljplaneområdet. Vägen är en del av gemensamhetsanläggningen Gunsta Ga:2, som förvaltas av samfällighetsförening.

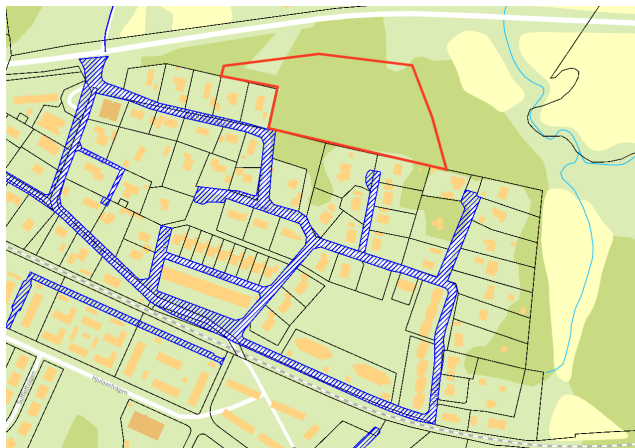
Gatan inom planområdet kommer planläggas som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Förslagsvis ska exploatör inom planområdet bygga ut gatan inom planområdet för att sedan överlämnas till befintlig samfällighetsförening för dess drift och underhåll. Detta ska ske genom en anläggningsförrättning som ska sökas hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Mark reserveras också för gemensamhetsanläggning för dike, dagvattendamm och gångväg. Då dessa anläggningar endast är till för fastigheterna inom planområdet, bör en ny gemensamhetsanläggning skapas för dem.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som fler fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat. Den följer med fastigheten vid försäljning.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala.

Planområdet berörs inte av några samfälligheter innan ny exploatering.



Figur 30. Karta över området som visar Gunsta Ga:2 i blått och planområdet i rött.

### **Servitut och rättigheter**

Det finns avtals servitut för starkströmsledning och nyttjanderättsavtal för teleledning inom planområdet. Inga övriga registrerade servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet.

De föreslagna gemensamhetsanläggningarnas syfte är att vara plats för dagvattenhantering och en gångstig som tjänar tillkommande fastigheter inom planområdet.

Att områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen antas och får laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid en lantmäteriförrättning eller genom en skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelser avseende bildande av servitut/ledningsrätt/gemensamhetsanläggning med berörda fastighetsägare om så är nödvändigt. Exploatören ansvarar för att ansökan skicka in till Lantmäterimyndigheten.

### **Markavvattningsföretag**

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag) eller båtnadsområden.

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

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

Planförslaget innebär att elva fastigheter kan avstyckas från Marielund 3:1 samt att en gatufastighet kan bildas för lokalgatan. Ett reservat för att bland annat gemensamhetsanläggning för gångväg, dagvattenhantering och dike kan bildas säkerställs genom planbestämmelse i plankartan.

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckning, omprövning och ansökan om att bilda servitut och gemensamhetsanläggningar ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

## Tekniska frågor

### 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

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll maj/juni 2024) är:

Uppsala Vatten:

- Spill- och dagvattenledningar inom planområdet. Skyddas med u-område och prickmark i plankartan
- Spill – och vattenledningar utanför planområdet

Global connect

- Fiberledningar utanför planområdet

Skanova

- Kopparledningar genom planområdet (ska avvecklas senast 2026)
- Kanalisationer utanför planområdet

Uppsala kommun:

- Markförlagda ledningar för gatubelysning utanför planområdet

Vattenfall eldistribution AB

- Markförlagd ledning genom planområdet

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 påbörjas. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### Vatten och avlopp

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

### Dagvattenhantering

Dagvatten inom planområdet föreslås avledas till recipient genom fördämt dike och en torrdamm innan ett svackdike leder vattnet vidare till Lillån.

Svackdiket ligger utanför detaljplaneområdet och ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan markägaren av Marielund 3:1 och Uppsala vatten AB för att säkra åtkomst till utloppet och dammen via befintlig väg norrifrån.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar utbyggnad av gator, anslutning/omprövning av vägförening.

Uppsala vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnaden av den allmänna vatten och avloppsanläggningen samt dagvattenanläggningen. Anslutningsavgifter betalas av exploatör alternativt fastighetsägare.

### **Kostnadsfördelning**

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för inrättande av gemensamhetsanläggning för allmänna platser som ska ha enskilt huvudmannskap.

Ett genomförandeavtal ska träffas mellan exploatören och Uppsala vatten och avfall AB för att hantera utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar samt dagvattenanläggningar.

Kostnader för drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannskap åligger de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av eventuella ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag för berörda fastigheter.

### **Planavtal**

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



## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter att beslutet kungörs.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, gata och natur.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen samt dagvattenanläggningen. Uppsala vatten och avfall Ab tecknar ett samordningsavtal med byggherren för genomförandet av anläggningen på ytan för gemensamhetsanläggning och allmän plats. För delar av dagvattenanläggningen som är belägen utanför planområdet tecknas ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren, som är den samme som byggherren.

### Huvudmannaskap

Detaljplanen avses att genomföras med enskilt huvudmannaskap.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

### Särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap för allmän plats

Gatorna i den här delen av Gunsta ingår i en gemensamhetsanläggning (Gunsta Ga:2). Genomförandet av detaljplanen är beroende av en av vägarna i gemensamhetsanläggningen då den ansluter till den vägen för genomfart. Planförslaget utökar gatunätet i den befintliga gemensamhetsanläggningen med ytterligare en gata. Vägen inom planområdet har ingen genomfart och leder inte till något av allmänt intresse.

Utifrån detta är det motiverat att detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap

### Exploateringsavtal

Då kommunen inte har några anläggningar inom planområdet kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen ledningsrättslagen, väglagen (när kommunen inte är huvudman).

### Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis och kan vara svåra att förutsäga.

### Övriga

Arkeologisk undersökning har gjorts inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, geoteknik, grundvattenmätning, bullerberäkningar mm.

# Planens konsekvenser

## Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 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).

### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-01-19, har upprättats. Undersökningen visar att planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för totalförsvaret i fråga om stoppområde för höga objekt.

Fornlämningar enligt kulturmiljölagen finns inom planområdet.

Bebyggelsen kommer vara under 20 meter över mark så denna detaljplan har ingen påverkan på riksintresset för totalförsvaret.

Avrinning sker via Lillån till Sävjaån som är Natura 2000-område och därmed ett riksintresse.

Enligt utförd naturvärdesinventering finns rödlistade fåglar (Björktrast och kråka)

Inventeringsområdets omgivning är artrikare än själva planområdet och troligen föredras det öppna området norr om väg 282 framför själva inventeringsområdet.

Det växer fridlysta kärlväxter (blåsippa och gullviva) inom planområdet, vissa lokaler kan komma att påverkas av exploateringen och behöva flyttas till annan plats.

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.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## Miljöaspekter

### Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet möjliggör ytterligare småskalig bebyggelse intill befintligt bostadsområde, samtidigt som det kvarstår en trädridå mellan planområdet, väg 282 och det öppna landskapet. Påverkan på riksintresset blir därför begränsad.

## Forn- och kulturhistoriska lämningar

Planområdet innehåller fornlämningar som kommer att påverkas av genomförandet av detaljplanen. En arkeologisk undersökning behöver göras och en ansökan om borttagande av fornlämning behöver lämnas in till länsstyrelsen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Naturmiljö

Inom planområdet växer gullvivor och blåsippor som är fridlysta enligt artskyddsförordningen 9§. Gullvivorna behöver flyttas då de växer där infartsvägen planeras att starta. Det bedöms gå att flytta lokalen till en annan plats i närområdet. Blåsipporna ligger på mark som i planen inte får bebyggas, vilket gör att de kan finnas kvar på sin nuvarande plats. Även om växterna skulle försvinna kommer inte dess status på lokal eller regional nivå påverkas negativt.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Sävjaån som är ett Natura 2000-område. Dagvatten ska hanteras genom rening och fördröjning i dike och torrdamm innan det leds ut till Lillån för att sedan nå Sävjaån.

## Mark och vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde - yttre zon. Det innebär att skyddsföreskrifter gäller. Det innebär bl. a att schaktning inte får ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta grundvattennivå. Den som vill utföra sådana arbeten ska genom särskild utredning visa läget av denna nivå.

## Klimatpåverkan

### *Kommunens klimatmål*

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

### *Detaljplanens klimatpåverkan*

Detaljplanens genomförande innebär utan vidare åtgärder ökade koldioxidutsläpp. Utsläppen sker i byggskedet såväl som driftskedet. Genomförandet av detaljplanen innebär att trädbevuxen naturmark bebyggs vilket ger en minskad kolinlagring inom området mot vad det har idag. Markbearbetning kommer behövas för att få till vägar och angöringar, vilket genererar ytterligare utsläpp både då kol i marken reagerar med syre när massor förflyttas och för att maskinerna kan förväntas använda fossila bränslen. Framställning av vanliga byggmaterial till anläggningar och byggnader genererar utsläpp. Därefter tillkommer driftskedet, där uppvärmning generellt



genererar störst andel utsläpp. Till sist tillkommer eventuella livsstilsfaktorer som detaljplanen indirekt kan bidra till, såsom användande av bensindrivna bilar. Planområdet har dock också goda förutsättningar för andra, mer hållbara transportmedel.

#### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Exploatören kan planera byggnader och angöringar för att minimera markarbeten och spara så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen. Planen reglerar detta i viss mån genom bestämmelsen om att byggnation ska anpassas efter topografin. De massor som ändå behöver förflyttas kan återanvändas lokalt, vilket också är viktigt att planera för från början så att inga massor behöver köras till eller från området.

Byggnationerna i sig kan projekteras med låg energianvändning såsom passivhus och med förnyelsebara byggmaterial med låga klimatutsläpp såsom trä och lera, eller återbrukat material. Även vid val av material för vägar och anläggningar kan man sträva efter att använda material med lägre klimatutsläpp. Bostäderna kan planeras för uppvärmningssystem med lägre klimatpåverkan, solceller och växtlighet på taken och med laddstolpar för elfordon vid parkeringsplatser, färre parkeringsplatser per bostad samt eventuellt bilpoolssystem. Inget av detta kan regleras i en detaljplan, men detaljplanen försvårar eller förhindrar inte heller någon av dessa åtgärder.

Byggnationerna i området är ännu inte planerade så långt att det går att säga om någon av dessa möjliga åtgärder kommer göras.

## **Hushållningsbestämmelser**

#### *Oexploaterade områden*

Genomförande av detaljplanen innebär att oexploaterad mark ianspråkats för bebyggelse. Området föreslås bebyggas relativt glest med stora fastigheter och mycket naturmark kvar inom fastigheterna. Detaljplanen kan dock inte reglera om naturmarken bevaras eller inte inom privata fastigheter

#### *Resurshushållning*

Planområdet ligger i ett idag etablerat bostadsområde och blir en naturlig mindre utveckling av det. Det huvudsakliga vägnätet finns på platsen och det finns både kollektivtrafik och teknisk försörjning i planens direkta närhet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Då planområdet är litet och exploateringsgraden därmed är begränsad ökar inte trafikmängden i området betydande.

Den nya bebyggelsen utsätts för trafikbuller från väg 282. Med vissa åtgärder går det dock att skapa uteplatser med en god ljudmiljö.

**Luft**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

**Sociala aspekter****Trygghet**

Utbyggnaden planeras med en återvändsgata, vilket kan bidra till ett tryggt område då de boende får god lokalkännedom om vilka bilar som hör hemma inom området.

Biltrafiken är begränsad på smala gator vilket håller hastigheterna nere och ger en god trafiksäkerhet trots blandtrafik.

**Tillgänglighet**

Planområdet är mycket kuperat och vägen kommer inte att kunna uppnå god tillgänglighet för personer med funktionshinder. Det är ändå viktigt att entréer görs tillgängliga från varje fastighets angöringsplats med till exempel tillgängliga gångvägar mellan entré och parkering som är belägen max 25 meter från entrén.

**Upplåtelseformer**

Detaljplanen styr inte vilka upplåtelseformer som bostäderna ska upplåtas med.

**Barnperspektiv och barnrättsperspektiv**

Fastigheternas storlek säkerställer att friytor finns till bostäderna för utevistelse. Inom gångavstånd finns det en park med lekplats som nås via befintliga gator i blandtrafik.

Inom 2 km nås flera målpunkter så som skola och förskola samt idrottsplats med fotbollsplaner, utomhusgym och elljusspår.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

## Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Riksintresset för totalförsvaret påverkas inte då ingen bebyggelse över 20 meter tillåts, riksintresset för kulturmiljö påverkas inte i fråga om siktlinjer från kulturmiljölandskapet. Fornlämningar hanteras genom anmälan till länsstyrelsen efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen berör också indirekt Natura-2000 området Sävjaån som också klassas som riksintresse då dagvattnet rinner dit via Lillån. Exploateringen bedöms inte ha påverkan på MKN vatten i Sävjaån. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Då området tidigare utgjordes av naturmark är det inte möjligt eller ekonomiskt rimligt att rena dagvatten till nivåer som motsvarar före-scenariot. Exploateringen leder således till en ökad föroreningsbelastning mot recipient. Eftersom byggnationen som avses är villaområde görs bedömningen att föreslagen systemlösning uppnår en god rening i relation till den typ av markanvändning som planeras.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde, yttre zon vilket innebär att skyddsföreskrifter gäller. Ett biotopskyddat dike lämnas utanför detaljplaneområdet och bedöms därmed inte påverkas.

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Det finns lokaler av gullviva och blåsippan inom planområdet som till viss del kan påverkas genom att de kan behöva flyttas till annan plats, beståndet bedöms inte påverkas negativt vare sig lokalt eller regionalt och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatören tillika fastighetsägare och initiativtagare.

Medverkande konsult har varit White arkitekter.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White och Sweco.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Mörk och Elin Hedström.

Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

David Fors, mark- och exploateringsingenjör

Karl Näslund och Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2024-09-09

Pernilla Hessling  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2024-09-26