

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-002518Handläggare:  
Eleonore Albenius 018-727 12 27

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Storvreta centrum

Standardförfarande



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 .....	6
Översiktsplan .....	6
Fördjupad översiktsplan och Genomförandeplan för Storvreta.....	6
Projektdirektiv.....	7
Detaljplaner .....	7
Tidigare planprocess och nuvarande beslut .....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet .....	9
Stadsbyggnadsvision .....	12
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	13
Skola och förskola .....	18
Kulturmiljö.....	18
Park och natur .....	19
Trafik och tillgänglighet .....	21
Sociala frågor .....	26
Klimatfrågor .....	28
Mark och geoteknik .....	29
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	30
Hälsa och säkerhet .....	35
Teknisk försörjning.....	41
Motiv till detaljplanens regleringar .....	43
Användning av mark och vatten .....	43
Genomförandefrågor.....	51
Fastighetsrättsliga frågor.....	51
Tekniska frågor .....	53
Ekonomiska frågor .....	54
Organisatoriska frågor .....	55
Planens konsekvenser.....	59
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	59

Miljöaspekter .....	59
Hälsa och säkerhet .....	62
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	65
Översiktsplanen .....	65
Miljöbalken .....	65
Medverkande.....	66

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utveckla Storvreta centrum med fler bostäder och centrumverksamheter.

Detaljplanen innebär att cirka 170 nya bostäder kan uppföras, att lokaler om cirka 2 500 kvadratmeter för centrumverksamhet säkerställs och att de byggnader som idag innehåller bibliotek och vårdcentral kan användas för fler ändamål utöver dagens verksamheter. Därutöver innebär detaljplanen att Storvretagården kan bevaras men byggas till. Våningshöjderna inom planområdet varierar mellan i huvudsak två till fyra våningar, i en mindre del kan bebyggelsen bli upp till fem våningar hög.

Detaljplanen innebär också att gatumarken breddas för att möjliggöra bredare gång- och cykelstråk, att parkeringsytan öster om centrum kan utökas med några nya parkeringsplatser och att en ny elnätstation kan byggas.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023), Fördjupad översiktsplan för Storvreta (2012) och Genomförandeplan för Storvreta (2018).

## 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 bygglovprövning.

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

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-06-23 och 2023-06-22. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

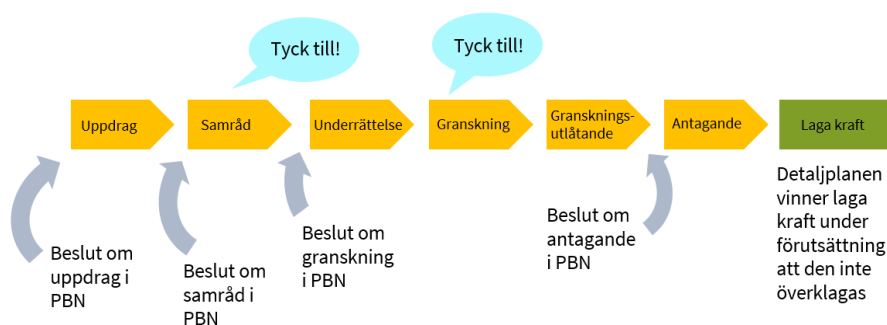


Bild 1 Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen

# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Nedan listas de övriga handlingar som upprättats under planarbetet. Utredningar är beställda och granskade av kommunen om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Antikvarisk byggnadsinventering och åtgärdsprogram 2021-12-02 Tengbom, Beställd av Botrygg, granskad av Uppsala kommun
- Riskanalys 2022-03-08, BSL Brandskyddslaget. Beställd av Arkitema tillika Genova och Botryggs arkitekter, granskad av Uppsala kommun
- Bullerutredning 2022-03-29, Soundcon, uppdragsgivare Botrygg och Genova
- Dagvattenrapport 2022-04-20, rev 3 2024-07-05, Tyréns, Beställd av Botrygg och Genova, granskad av Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB
- PM Hydrogeologi 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad av Uppsala kommun
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2022-09-05, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad av Uppsala kommun
- PM Geoteknik 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad av Uppsala kommun
- Markteknisk undersökningsrapport 2022-04-20, reviderad 2022-08-26, Tyréns, Beställd av Genova och Botrygg, granskad av Uppsala kommun
- Trafik- och parkeringsutredning version 1.8 2024-09-06, Trivector, Beställd av Botrygg och Genova, granskad av Uppsala kommun
- Solstudier 2024-09-12, Arkitema, Beställd av Botrygg och Genova, granskad av Uppsala kommun

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

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Storvreta utpekad som en prioriterad tätort. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.

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 den 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändning, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, dessa redovisas särskilt i planeringsstrategin. Strategin innehåller också ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att främst utnyttja de planerade investeringarna i transportinfrastruktur för de södra stadsdelarna. I de prioriterade tätorterna möjliggörs för så mycket bostadsbyggande som vatten- och avloppssystemet klarar, men också för att passa en lämplig utbyggnad av förskola och skola.

Även om översiktsplanen bedöms vara tillräckligt aktuell för de närmaste åren är det angeläget att göra en revidering och att arbetet med att ta fram en ny översiktsplan fortgår.

## Fördjupad översiktsplan och Genomförandeplan för Storvreta

2012 antogs en fördjupad översiktsplan fram för Storvreta (FÖP Storvreta). Sedan den fördjupade översiktsplanen för Storvreta antogs har avgörande förutsättningar avseende genomförandet av planen förändrats. Övergripande frågeställningar utreddes därför under 2018 i en genomförandeplan som kompletterar genomförandeavsnittet i den fördjupade översiktsplanen.

Genomförandeplanen omfattar bland annat tidplaner, etapputbyggnad och ekonomi. Genomförandeplanen pekar också på att det inom Storvreta finns en begränsning av det totala antalet bostäder som kan tillkomma utifrån ett kapacitetstak i det befintliga vatten- och avloppssystemet och i reningsverket. Det innebär att alla delprojekt inom Storvreta har givits en bestämd andel bostäder som inte får överskridas. Totalt beräknas cirka 2 000 bostäder tillkomma i Storvreta fram till 2040.

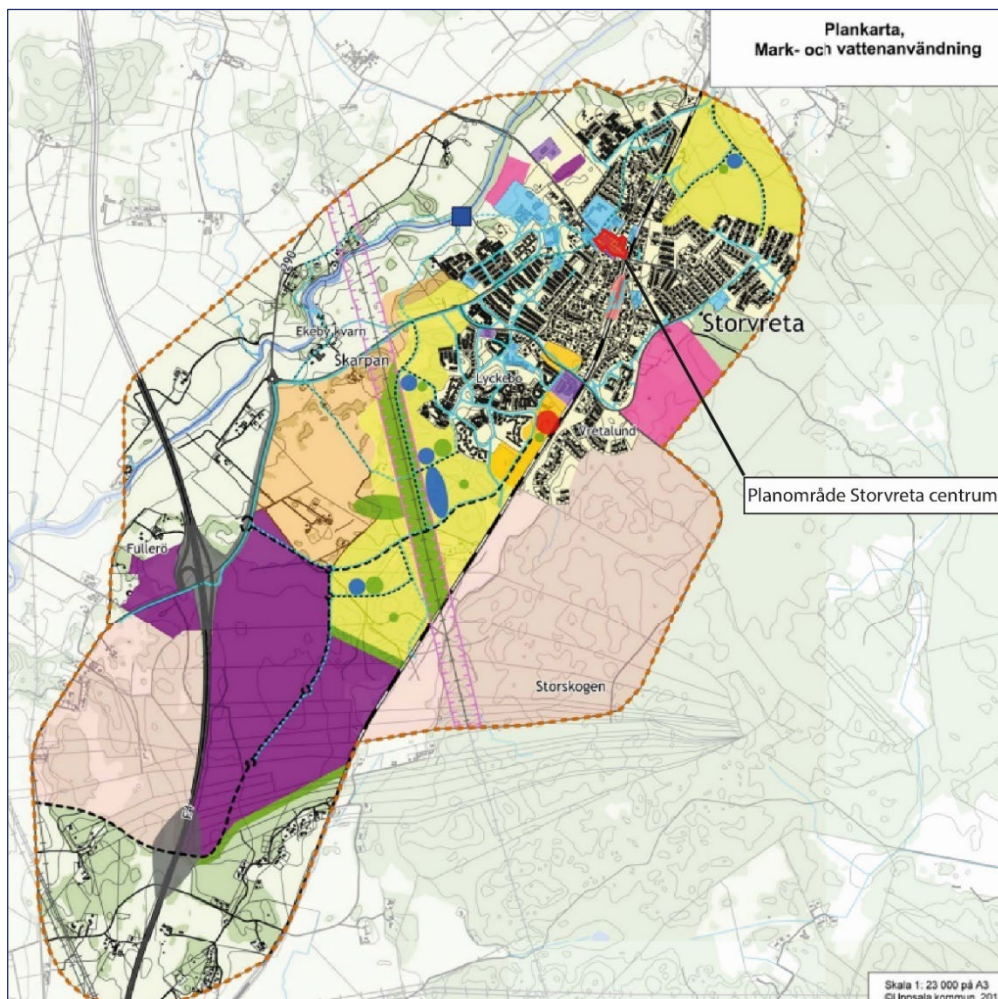


Bild 2 Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Storvreta, plankarta mark- och vattenanvändning med planområdet markerat.

## Projektdirektiv

Utvecklingen av Storvreta Centrum är ett av flera pågående projekt i Storvreta och Fullerö. Projekten omfattar tillsammans cirka 2 000 bostäder och två verksamhetsområden fram till år 2040. Ett samlat projektdirektiv (KSN-2020-00247) antogs i kommunstyrelsen 6 maj 2020.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter:

- Del av Detaljplan för Storvreta centrum och vårdcentralen, laga kraft 1991-08-17 (0380-P91/40)
- Del av Detaljplan för Storvreta centrum, laga kraft 1990-06-01 (0380-P90/30)
- Del av Stadsplan för Storvreta 3:50, 3:51, 3:52 med flera samt del av Årby 4:4, fastställd 1968-12-20 (03-ÅRE-460)
- Del av Detaljplan för Missionsvägen, laga kraft 1993-07-03 (0380-P93/24)
- Del av Detaljplan för Storvreta stationsområde, laga kraft 1992-05-14 (0380-P92/29)



*Detaljplanen för Storstvreta centrum och vårdcentralen* medger i berörd del vårdcentral och bibliotek. *Detaljplanen för Storstvreta centrum* medger i berörda delar handel, bostäder med handel i bottenvåning, kommundelskontor, föreningslokaler, skoldaghem/fritidshem och park samt gatumark. Berörd del av *Detaljplan för Storstvreta stationsområde* medger handel och *Detaljplanen för Missionsvägen* innehåller gatumark, park, skyddsplantering och parkering. *Stadsplan för Storstvreta 3:50 med flera* anger område för bostadsändamål i berörd del.



Bild 3 Kartutdrag som visar gällande detaljplaner inom planområdet.

## Tidigare planprocess och nuvarande beslut

2013 påbörjades ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Storstvreta centrum (diarienummer PBN 2012–020245) som till viss del omfattar samma område som den här detaljplanen. Samråd hölls under 2016. De centrala fastigheter som ägs av Botrygg AB ägdes då av Uppsala kommuns fastighetsbolag. En försäljning inleddes några år efter samråd i syfte att få en långsiktig aktör som vill utveckla och förvalta Storstvreta centrum.

I samband med ägarbytet genomförde Botrygg, och Genova som äger en av fastigheterna i centrum, en medborgardialog. Utifrån dialogen tog aktörerna fram ett projektförslag som låg till grund för ansökan om planbesked. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att inleda nuvarande planarbete i maj 2021, samtidigt som nämnden fattade beslut om att avsluta det tidigare planarbetet.

I juni 2023 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om att ge positivt planbesked för Storstvreta 44:28 och 44:29, som också ägs av Botrygg, och inleda planläggning för fastigheterna inom ramen för arbetet med detaljplanen för Storstvreta centrum.



# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att omvandla Storstvreta centrum med fler bostäder och centrumverksamheter, ett allmänt torg och upprustade gator inklusive gång- och cykelbanor. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning i fråga om höjder och placering. Syftet med det är att tillåta bebyggelse i upp till fem våningar, samtidigt som det ska vara möjligt att uppföra nya hus med trästomme och ha lokaler i bottenvåningen som har tillräcklig takhöjd.

## Planens huvuddrag

Planområdet omfattar flera kvarter i Storstvreta centrum. Kvartersmarken ägs till stora delar av de privata aktörerna Botrygg och Genova. Övriga delar av planområdet ägs av Uppsala kommun. Detaljplanen innebär att cirka 170 nya bostäder kan uppföras, att lokaler för centrumverksamhet säkerställs i kvarteren närmast torget och att de byggnader som innehåller bibliotek och vårdcentral kan användas för fler ändamål utöver dagens verksamheter. Därutöver innebär detaljplanen att Storstvretagården kan bevaras och rustas upp samt byggas till.

Våningshöjderna inom planområdet kommer att variera mellan en och fem våningar och gatumarken breddas för att rymma bredare gång- och cykelstråk än de nuvarande. Detaljplanen innebär också att parkeringsytan öster om centrum, i anslutning till Missionsvägen, kan utökas med några nya parkeringsplatser. I anslutning till parkeringsplatsen reserveras plats för en ny elnätstation.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Storstvreta, cirka 1,5 mil norr om Uppsala centrum.

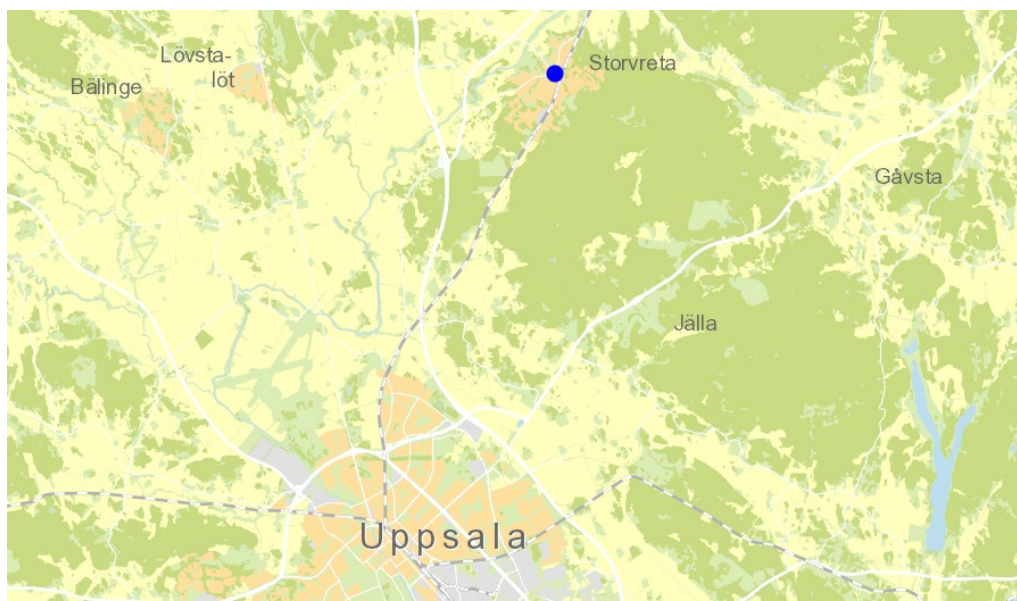


Bild 4 Planområdets läge i Storstvreta och i förhållande till Uppsala.

Planområdet består av delar av Storvreta centrum och är cirka 3,3 hektar stort. Det omfattar fastigheterna Storvreta 44:28, 44:29, 3:87, 3:68, 46:21, 1:103, 3:80, 1:27 samt delar av Storvreta 4:47, 47:1 och Storvreta s:1, s:2 och s:4.

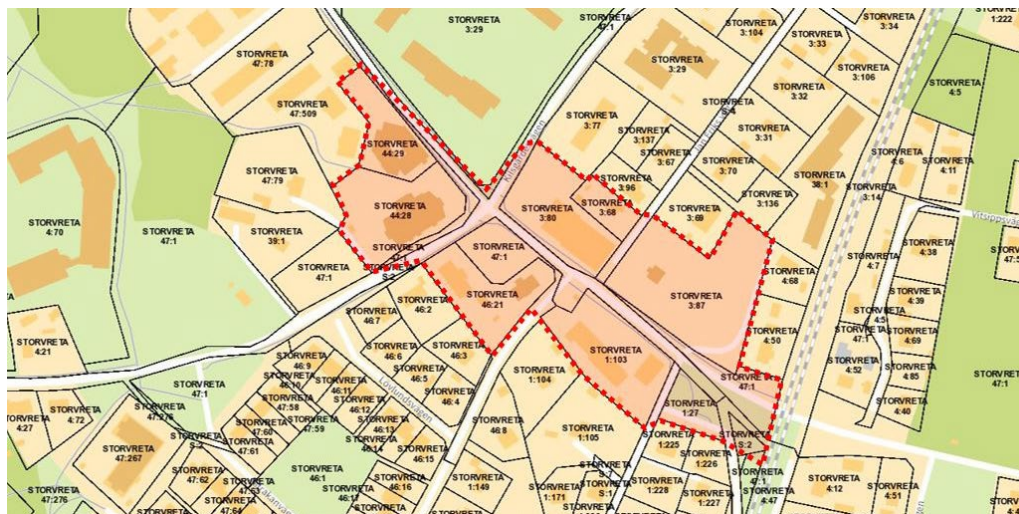


Bild 5 Planområdet omfattar fastigheterna Storvreta 3:87, 3:68, 46:21, 1:103, 3:80, 1:27 samt delar av Storvreta 4:47, 47:1 och Storvreta s:1, s:2 och s:4.

### Allmän områdesbeskrivning

Storvreta är en utpräglad bostadsort som ligger i gränsområdet mellan skogs- och jordbrukslandskap. Orten har god tillgång till rekreativa värden och bebyggelsen består främst av en tät och låg bebyggelse med småhus, kedjehus och radhus från 1960-, 1970- och 1980-talet. I de centrala delarna av samhället finns den gamla bykärnan med villabebyggelse från 1800-talet och i den södra delen av samhället finns utöver småhus även områden med flerbostadshus.

I Storvreta finns offentlig service i form av bland annat, skolor, bibliotek, sporthall och idrottsplatser. Den kommersiella servicen utgörs av bland annat två dagligvarubutiker, möbelaffär, diversehandel, frisörsalonger, gym och restauranger. I Fullerö, som ligger i södra Storvreta, finns en drivmedelsstation med restaurang.



Bild 6 Storvreta centrum hösten 2022

Inom planområdet återfinns bland annat en av ortens två livsmedelsbutiker, ett par restauranger, vårdcentral, tandläkarmottagning, bibliotek, en blomsterhandel och ett



apotek. Planområdet omfattar en stor del av Stolvreta centrum samt delar av Ärentunavägen, Jan Eriks väg, Vattgårdsvägen och Fullerövägen/Kilsgärdesvägen. Öster om planområdet sträcker sig ostkustbanan och tågstationen ligger några hundra meter sydost om planområdet.



Bild 7 Ärentunavägen genom Stolvreta centrum, hösten 2022. Till vänster i bild skymtar Stolvretagården, och till höger syns livsmedelsbutiken Coop.

I nära anslutning till Stolvreta centrum finns flera skolor. Norr om planområdet finns Fridhemsskolan och i väster, på andra sidan Kilsgärdesvägen, ligger Stolvretaskolan. Även Pluggparadiset och Ärentunaskolan ligger väster om planområdet. Norr om planområdet, mellan Kilsgärdesvägen och Jan Eriks väg, ligger Vretens förskola och sydväst om planområdet ligger Astrakanens förskola.



Bild 8 Det finns flera skolor och förskolor i planområdets närhet. Planområdet är inringat med röd linje.

### *Befintlig bebyggelse*

Ärentunavägen går genom centrum, och det finns bebyggelse med centrumverksamheter och bostäder på båda sidor om gatan. Planområdet utgörs av sex delområden som i den fortsatta beskrivningen kommer kallas kvarter 1–6 enligt kartan på nästa sida. Det finns byggnader i fyra av de sex kvarteren.





Bild 9 Planområdet indelat i olika delområden/kvarter.

I kvarter 1 återfinns Storvretagården och det före detta kommundelskontoret, där folktandvården har verksamhet sedan en tid tillbaka. I kvarter 2, som består av två fastigheter finns en låg handelsbyggnad (Coop) på den ena fastigheten. Den andra delen av kvarteret utgörs av en bostadsfastighet där det tidigare fanns en villa. I kvarter 3 finns trähusbebyggelse i två våningar. Bebyggelsen innehåller lokaler i markplan och bostäder ovanpå. Kvarter 4 utgörs av två rivningstomter och ett mindre parkområde. Inom området fanns tidigare en äldre villa och en handelsbyggnad (Vivo), men båda byggnaderna är rivna sedan flera år tillbaka. På andra sidan Fullerövägen (kvarter 6) ligger Storvreta bibliotek och vårdcentral.



Bild 10 Storvretagården, ligger i kvarter 1. I bakgrunden skymtar Coop som ligger på andra sidan Årentunavägen, i kvarter 2.

## Stadsbyggnadsvision

Storvreta centrum ska vara en levande och attraktiv miljö med service, handel och bostäder och med närhet till en väl fungerande knutpunkt för kollektivtrafiken.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bostäder och centrumverksamhet är de dominerande markanvändningarna inom planområdet. Bebyggelsen på den norra sidan om Ärentunavägen utformas med en hög andel bostäder i flerbostadshus, och med centrumlokaler i delar av bottenvåningarna. Söder om Ärentunavägen finns ett större fokus på lokaler, även om bostäder tillåts i nästan alla byggnader.

De allmänna platserna utgörs av små parker och torg som kopplas samman genom rörelsestråken längs gatorna. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park.

### Stadsbyggnadsstruktur

Detaljplanen innebär att Storvreta centrum kan utvecklas med mer bebyggelse. Omvandlingen innebär att centrum kan kompletteras med cirka 170 nya bostäder i flerbostadshus och fler lokaler för centrumverksamhet.

Stadsbyggnadsstrukturen utgår från det bebyggelseförslag som byggaktörerna tog fram inför ansökan om planbesked 2021. Det förslaget bygger vidare på resultatet av den medborgardialog som ägde rum under 2020–2021. Strukturen har sedan under planarbetet bearbetats ytterligare utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar.



Bild 11 Visionsbild som visar hur centrala Storvreta kan utvecklas med flerbostadshus och lokaler. Detaljplanen styr bebyggelsens höjd och utbredning, det vill säga hur mycket mark som får bebyggas. Den slutgiltiga utformningen av byggnaderna, som till exempel färgsättningen behandlas i senare skeden. Illustration Arkitema



### Kvarterstruktur och hushöjder

Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak längs med gatorna för att definiera gaturummet och möjliggöra gårdsmiljöer inne i kvarteren. Byggnadernas bottenvåningar ska upplevas levande och inbjudande med förgårdsmark och entréer mot angränsande torg, gator och stråk. De berörda delarna av Ärentunavägen och Fullerövägen/Kilsgärdesvägen breddas för att göra det möjligt att bygga bredare gång- och cykelstråk, och torget tydliggörs som en allmän mötesplats.

Kvarter 1 har en flexibel utformning i förhållande till övriga kvarter. Byggrätten, det vill säga hur många kvadratmeter av marken som får bebyggas, är begränsad. Den inkluderar det befintliga kommunalstyrelsekontoret som kan byggas ut, kompletteras eller ersättas med en eller flera nya byggnader. Placering och form är flexibel inom byggrätten men tillräcklig yta för att rymma kvarterets behov av parkeringsplatser och dagvattenhantering innebär en begränsning av den byggbara ytan.

Bebyggelsens höjd varierar inom planområdet och i viss mån inom kvarteren, och får som högst uppföras till en höjd motsvarande fem våningar. Detaljplanen styr dock inte hur många våningar som får byggas, utan reglerar hushöjderna genom en bestämmelse om högsta nockhöjd. Nockhöjden är anpassad för att göra det möjligt att bygga stommar av trä (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konstruktioner av betong). Höjdbestämmelserna är också anpassade för att säkerställa att bottenvåningarnas verksamhetslokaler kan byggas med en innertakshöjd som uppfyller dagens standard för lokaler, som exempelvis livsmedelsbutik.

Den högsta byggnaden tillåts i kvarter 2, i hörnet Kilsgärdesvägen–Ärentunavägen, där en fem våningar hög byggnad kan uppföras. I kvarter 2 tillåts bebyggelse i en höjd som motsvarar upp till fyra bostadvåningar. På andra sidan Ärentunavägen, i anslutning till den befintliga centrumbebyggelsen möjliggörs en kompletterande byggnad i tre våningar. I kvarter 1 får Storvretagården, som har två våningar, byggas till och i anslutning till det gamla kommunalshuset i tre våningar kan en ny byggnad alternativt en tillbyggnad i ungefär samma höjd uppföras.



Bild 12 Sektion Ärentunavägen. Den högsta byggnaden tillåts i kvarter 2, i hörnet Ärentunavägen – Kilsgärdesvägen, där 4 bostadvåningar planeras ovanpå en lokal för centrumverksamheter. Illustration Arkitema



Bild 13 Illustrationsplan som visar hur centrala Storvreta kan utvecklas med flerbostadshus och lokaler. De mörkbruna husen illustrerar nya byggnader. Illustration Arkitema

### Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens utformning i detalj. Ambitionen är att skapa en centrumdel med småstadskarakter och att genom detaljplanen göra det möjligt att komplettera Storvreta centrum med ny bebyggelse. De nya byggnaderna ska både samspela med den befintliga centrumbebyggelsen och komplettera Storvretas villabebyggelse med flerbostadshus.

För skapa trivsamma miljöer där människor vill röra sig och vistas längs gator och på torg, bör gestaltningen av bebyggelsen ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningen. Detaljplanen säkerställer till exempel förgårdsmark med plats för grönska och vistelse samt lokaler i bottenvåningen. För att ytterligare skapa händelser i bottenvåningen säkerställer planen i viss mån att bostadsentréer vetter mot allmän plats, vilket också bidrar till att befolka gatorna. Där bottenvåningen upptas av lokaler för centrumändamål är det viktigt att även bostadstrapphus får utrymme för att skapa god tillgänglighet. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet, de kan skapa variation och kvaliteter i kvarterens utformning och i stadsbilden. Planen möjliggör portiker och öppningar inom ramen för alla byggrätterna, men det är inte tvingande.



Bild 14 Perspektivbild, Ärentunavägen från öster. Illustration Arkitema

För att skapa variation i byggnaders utformning, och kvaliteter i upplevelsen av gatumiljön och vid bostadsentréer, kan fasadlivet dras in från byggrättsgränsen. Under vissa förhållanden kan byggnadsdelar även kraga ut från fasaden. De får dock inte kraga ut över allmän plats.

Takformen sadeltak regleras i kvarter 2, 3 och 4. Syftet är att anpassa de nya bostadshusen till Storvretas småstadskarakter med en traditionell utformning och en takfot som bidrar till att bryta ner fasadernas skala. Sadeltak kan också bidra till att öka solinstrålningen på gårdarna.

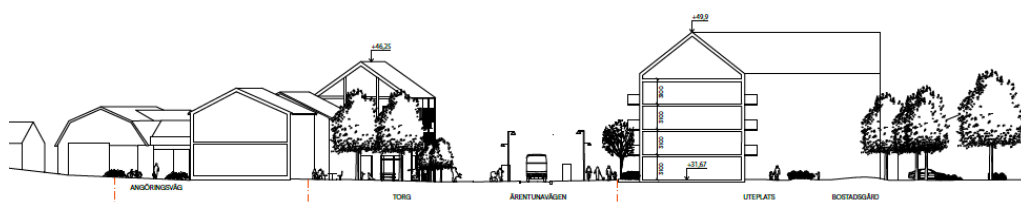


Bild 15 Sektion genom Ärentunavägen i höjd med torget. Illustration Arkitema

### Användning av kvartersmark

Bostäder tillåts inom nästan hela planområdet. Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, träningsbostäder och liknande. Projektförslaget redovisar cirka 170 nya bostäder, företrädesvis i kvarter 2 och 4.

Centrumverksamhet tillåts i alla kvarter. Det är en bred bestämmelse som möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, caféer, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral och bibliotek. I bostadskvarteren

(kvarter 2, 3 och 4) ställer detaljplanen krav på att delar av bottenvåningarna utformas med lokaler för centrumverksamhet.

På illustrationsplanen visas ett möjligt alternativ där Storstretagården i kvarter 1 byggs ut i syfte att rymma bostäder och där kommundelskontoret kompletterats med en byggnad som är tillräckligt stor för att rymma till exempel en vårdcentral. Scenariot är ett av flera lämpliga scenarion. Planens flexibilitet innebär att flera andra scenarion/kombinationer är möjliga. Hela kvarteret kan bli ett bostadskvarter alternativt ett kvarter med enbart olika centrumverksamheter. Om även kommundelskontoret byggs om till bostäder och/eller ersätts/kompletteras med ett bostadshus rymmer kvarteret uppskattningsvis 20–30 fler bostäder, medan antalet lokaler skulle bli färre.

### *Bostadsgårdar och förgårdsmark*

Den nya bebyggelsen norr om Ärentunavägen ramar in skyddade bostadsgårdar. För att bidra till en god boendemiljö ska bostadsgårdarna rymma grönska, lek och vistelseytor. Gårdens yta, även ytorna med växtlighet, ska vara tillgängliga för alla och gården ska kunna användas för både lek och rekreation. Gårdsmiljön i kvarter 2 är begränsad till sin storlek och därtill uppdelad i olika nivåer (under förutsättning att hela byggrätten utnyttjas). Det är därför extra viktigt att de ytor som finns utformas med kvalitet och att den gemensamma gårdsytan kan kompletteras med ändamålsenliga privata uteplatser och/eller balkonger. En gemensam takterrass ska anordnas i kvarterets östra del, i syfte att komplettera bostadsgården på mark samt den gård som ska anordnas på bjälklag (om hela byggrätten nyttjas).

För att säkerställa att gårdarna utformas för de boendes vistelse begränsas möjligheten att bygga komplementbyggnader på gården. Cykelparkering ska i huvudsak ske inomhus så att inte parkerade cyklar dominerar bostadsgårdarna. Delar av kvarteren kommer användas för bilparkering, men även dessa bör planeras så att de inte dominerar eller begränsar gårdens vistelseytor i för stor utsträckning. Parkering är därför inte tillåtet överallt.

Längs flera gatusträckor reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark. Förgårdsmarken är avsedd för planteringsytor samt entréplatser till bostäder och verksamheter. Den kan användas för hantering av dagvatten och entréplatserna kan till exempel innehålla sittplatser och korttids-/besöksparkering av cyklar.

### **Utformning av allmän plats**

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och parkmark. Större delen av den nuvarande privatägda torgytan söder om Ärentunavägen blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. På torget finns buskar och träd samt några bänkar. Ytorna är i behov av upprustning och ambitionen är att torget tillsammans med övrig allmän plats (gator och parkmark) ska byggas om.

Mindre allmänna platser i form av ett litet torg vid biblioteket och en liten så kallad "fickpark" vid Storstretagården planeras också. Den slutliga utformningen av de allmänna platserna är inte bestämd, och de illustrationer som visas i denna handling bör endast ses som exempel. Avsikten är att göra en förprojektering av allmän plats innan detaljplanens granskningskede.

## Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen innebär en möjlig utveckling och utökning av service i Storvreta centrum. Bottenvåningar runt torget, i såväl befintliga som tillkommande byggnader, ska i huvudsak rymma centrumverksamhet av publik karaktär. Markanvändningen C, centrum, möjliggör ett brett verksamhetsutbud med flexibilitet över tid. I användningen ingår exempelvis butiker, restauranger, gym, apotek, café, samlingslokaler etcetera. Planen möjliggör sammantaget minst cirka 2 500 kvadratmeter lokalyta.

Nuvarande vårdcentral- och biblioteksbyggnader ges också markanvändningen centrum (C). Syftet är att bredda användningen så lokalerna kan användas till andra verksamheter än nuvarande om behov uppstår. Den byggnad som innehåller vårdcentral kan dessutom ställas om till bostäder för ytterligare flexibilitet.

Markanvändningen centrum är möjlig i alla kvarter (utom på pendlarparkeringen). Det skapar flexibilitet och möjlighet att i ett senare skede ändra fördelningen av bostäder och lokalytor.

## Skola och förskola

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i centrala Storvreta, företrädesvis lägenheter i flerbostadshus. Bostäder innebär generellt sett ett behov av förskole- och skolplatser. Då utrymmet inom planområdet är begränsat och det finns många skolor i närheten så planeras det inte för någon förskola/skola inom ramen för den här detaljplanen.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

#### *Riksintresse, kommunal kulturmiljö och fornlämningar*

Nordväst om centrum, på andra sidan om Fullerövägen, finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns och dalgångar (C30). Större delen av planområdet ligger utanför det område som är av riksintresse. Del av Storvreta 44:28 och hela Storvreta 44:29 ligger inom avgränsningen.

Delar av planområdet (Storvreta 44:29, 44:28 och del av fastigheterna Storvreta 46:21 och 47:1) ligger inom avgränsningen för Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar som är en utpekad kommunal kulturmiljö.

I princip samma delar av planområdet ligger också inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämningen utgörs av bytomt/gårdstomt. Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen 2 kapitlet. Ingrepp eller åtgärd i fornlämning får endast utföras med tillstånd från Länsstyrelsen.

#### *Storvretas historia*

Storvreta var ursprungligen en jordbruksbygd men av de sju gårdar som fanns i ”Stor Wreta by” finns inga kvar i sin helhet. I slutet av 1800-talet påbörjades omvandlingen från bondby till stationssamhälle, och från sekelskiftet 1900 började den tidigare



bykärnan förtätas och växa. I de villakvarter som växte fram byggdes trävillor med stora trädgårdar. På 1910- och 1920-talet tilltog industriverksamheten på orten och i nya kvarter blandades bostadshus med industribyggnader. Fram till 1960 fortsatte tillväxten av villaområden och små verksamheter i samma anda som tidigare innan en kraftigare expansion tog vid. Bebyggelsen som uppfördes under 1960- till 1980-talen bestod till stor del av småhus, kedjehus samt radhus och kan beskrivas som tät och låg. Parallellt skedde en omvandling i delar av centrum. Flera gamla byggnader ersattes av nya, bland annat uppfördes nya lokaler för en Konsumbutik (nuvarande Coop) och flera skolor.

### *Storvretagården*

Inom fastigheten Storvreta 46:21 (del av kvarter 1) ligger Storvretagården som i gällande plan är skyddad med rivningsförbud. Storvretagården är det som finns kvar av Storvretas bondgårdar. Den kvarvarande byggnaden utgörs av en mangårdsbyggnad vid en av Storvretas bondgårdar och är enligt uppgift uppförd omkring 1900–1910 på platsen där en tidigare mangårdsbyggnad låg. Den äldre mangårdsbyggnaden och ekonomibygnader finns inte längre kvar.

Storvretagården har under flera år inte använts i någon större utsträckning, och är i stort behov av upprustning.

### **Förändringar**

Detaljplanen innebär att centrum kan utvecklas med ny bebyggelse som kompletterar den befintliga centrumbebyggelsen. Befintliga byggnader som bibliotek och vårdcentral, det gamla kommundelskontoret och Storvretagården avses att bevaras men det är endast Storvretagården som har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde.

Upprustning av Storvretagården är nödvändigt. Byggnadens sockel i granit ska bevaras och exteriören ska i övrigt hanteras varsamt i syfte att bevara byggnadens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Huset får förändras interiört och kan med anpassningar användas för flera olika centrumändamål och bostäder.

För öka Storvretagårdens tillgänglighet för olika verksamheter möjliggör detaljplanen en tillbyggnad. Genom att bygga ut huset på dess sydöstra kortsida går det exempelvis att skapa en tillgänglig entré. Tillbyggnaden måste anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde, och ska förhålla sig till byggnadens träarkitektur och formspråk.

## **Park och natur**

### **Förutsättningar**

Storvreta ligger mellan Fyrisåns kulturlandskap i väster och Storskogens skogslandskap i öster. Tätorten präglas av mötet mellan åker och skog, och samhället har generellt sett god tillgång till park- och naturområden.

Planområdet är till stora delar bebyggt och/eller hårdgjort, men innehåller även parkmark och grönskande ytor inom kvartersmark. I korsningen mellan Ärentunavägen och Fullerövägen, i anslutning till Storvretagården och det före detta kommundelskontoret, finns en park. Även på andra sidan Ärentunavägen finns ett parkområde, och bakom parkmarken ligger en obebyggd tomt (planlagd för skola)

som utgörs av en öppen gräs- och grusyta. I anslutning till Missionsvägen och pendlarparkeringarna finns också ett mindre område med parkmark. Slänterna ner mot Ärentunavägen ligger inom gatumarken.

Bakom biblioteket och vårdcentralen finns ett område med sparad naturmark som ligger inom fastigheten Storvreta 44:28. Området gränsar till planområdet för det pågående planarbetet för Grandins backe och inom ramen för den detaljplanen har en naturvärdesinventering gjorts. Delar av Storvreta 44:28 ligger inom det område som inventerats och undersökts. I samband med fältinventeringen avgränsades två naturvärdesbiotoper och naturmarken bakom biblioteket ingår i den biotop som bedöms hysa naturvärdesklass 4, vilket innebär visst naturvärde (naturvärden delas in i fyra klasser, där 1 är högst och 4 lägst). Biotoper med naturvärdesklass 4 fyller en lokal funktion för biologisk mångfald och det är av betydelse att mängden av dem inte minskar. I inventeringsområdet har fem värdearter påträffats i samband med fältinventeringen. Av de värdearter som registrerats finns två askar inom/på gränsen till fastigheten Storvreta 44:28. Ask är rödlistad enligt *Rödlistade arter i Sverige 2020*.

#### *Biotopskydd – alléträd*

Trädrader med fem träd eller fler kan omfattas av det generella biotopskyddet. Längs Fullerövägen, i kvarter 1, finns en trädrad som består av fem askar. I samma kvarter, längs Ärentunavägen står fem lönnar i rad och längs samma gata, vid torget (kvarter 3) finns ytterligare lönnar planterade i rader. Bedömningen är att dessa träd omfattas av biotopskyddet, då de uppnått såväl tillräcklig ålder som storlek.

För att ta ner skyddade träd krävs dispens från biotopskyddet. Dispens kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet ska vara godkänd innan detaljplanen kan antas.

#### **Förändringar**

Detaljplanen innebär att andelen planlagd parkmark minskar till förmån för kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Ett mindre parkområde säkras i anslutning till Storvretagården. Därtill planläggs torget som allmän plats vilket ger kommunen rådighet över dess utformning. Detsamma gäller platsen mellan biblioteket och vårdcentralen, i korsningen Ärentunavägen – Fullerövägen.

Den sparade naturmarken som finns inom Storvreta 44:28, som är en del av utemiljön runt biblioteket, avses att så långt som möjligt bevaras. Byggnader får inte uppföras inom området och den får inte heller användas för parkering.

Detaljplanen förutsätter att en av trädraderna vid kvarter 1 kan tas ner i samband med planens genomförande. Detta för att bredda gång- och cykelbanan längs Ärentunavägen. Hur och var de aktuella träden kommer att ersättas beskrivs närmare i dispensansökan, som är under framtagande. Detaljplanens genomförande förutsätter *inte* att askarna längs Fullerövägen tas ner, men sannolikt behöver minst ett av träden tas ner om en infart från Fullerövägen till Storvreta 46:21 behöver anordnas. Ask är rödlistad, och har stor betydelse för den biologiska mångfalden vilket är anledningen till att det är bra om de så långt som möjligt kan sparas. Raden med askar växer dock nära gångbanan längs Fullerövägen, och påverkar i viss mån möjligheten att bredda vägen. Ask är därtill hotad av sjukdomar och därför kan andra träd bli aktuella på sikt.

Detaljplanens genomförande förutsätter *inte* att träden vid torget måste tas ner, däremot kan det bli en realitet vid gatan/torget framtida upprustning. Det kommer då att hanteras i en dispensansökan till länsstyrelsen.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet ligger i huvudsak öster om Fullerövägen/Kilsgärdesvägen som utgör det genomgående huvudvägnätet i Storzvreta, undantaget kvarter 6 som ligger väster om Fullerövägen. Ärentunavägen, som ansluter till Fullerövägen och Kilsgärdesvägen, går igenom planområdet och vidare österut under järnvägen. Till Ärentunavägen ansluter lokalgator som Hasselvägen och Vattgårdsvägen. I norr ansluter Jan Eriks väg, men gatan är inte öppen för genomfart för biltrafik. Den är planlagd som gång- och cykelväg den sista sträckan innan Ärentunavägen.

Fullerövägen/Kilsgärdesvägen har hastighetsgränser som varierar mellan 30 och 40 kilometer/timme inom Storzvreta tätort. Ärentunavägen har hastighetsgräns 40 kilometer/timme med undantag för sträckan förbi Storzvretaskolan, vårdcentralen och biblioteket där gränsen är satt till 30 kilometer/timme. På lokalgatorna är hastighetsgränsen 30 kilometer/timme.

Fullerövägen trafikeras förbi biblioteket av drygt 3 000 fordon per årsmedeldygn (år 2022). Mätningar på Ärentunavägen visar på cirka 2 200 fordon (2021) på sträckan förbi vårdcentral och Storzvretaskolan, och knappt 2 000 fordon (2017) på sträckan mellan Fullerövägen och järnvägen. På Vattgårdsvägen gjordes en mätning 2024. Den visar på cirka 750 fordon per årsmedeldygn.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelvägnätet är generellt sett väl utbyggt i Storzvreta, med undantag för vissa sträckor som saknar koppling till det övriga nätet. Merparten av Storzvretas cykelinfrastruktur är utformad som gemensamma gång- och cykelbanor, vilket kan vara en riskfaktor då det ökar risken för konflikter mellan olika trafikslag. I Storzvreta centrum finns gemensamma gång- och cykelstråk, samt sträckor där cyklister hänvisas till lokalgatornas körbanor. För gång- och cykeltrafikanter finns viktiga målpunkter både inom och i anslutning till planområdet som exempelvis tågstationen, busshållplatser, skolor, bostäder, samt handel och service.

Längs Ärentunavägens båda sidor genom centrum finns dubbelriktade kombinerade gång- och cykelbanor. Dessa är av låg standard och uppnår inte rekommenderad bredd på minst tre meter vid oseparatorade gång- och cykelbanor med låga flöden. Längs Fullerövägen och Kilsgärdesvägen saknas sammanhängande gång- och cykelbanor, vissa sträckor har endast trottoar och i vissa fall endast på en sida. Utmed Missionsvägen, som ligger söder om planområdet, är cyklister hänvisade att cykla i körbanan som leds vidare genom befintlig tunnel för gång- och cykeltrafik vid Storzvreta station.

Det övergripande gång- och cykelnätet är relativt sammanhängande men av låg standard med avseende på bredder och säkra gång- och cykelpassager. Gång- och

cykelvägen på den norra sidan om Ärentunavägen är, enligt kommunens cykelkarta, en del av huvudcykelnätet i Storvreta. Stråket på den södra sidan Ärentunavägen utgör en del av det lokala nätet.

#### *Kollektivtrafik*

Storvreta centrum trafikeras av både tåg- och busstrafik. Tågtrafiken utgörs av Mälartåg som trafikerar mellan Uppsala – Tierp – Gävle och går i halvtimmestrafik. Med tåget kan man resa till Uppsala på mindre än tio minuter och till Gävle tar det cirka en timme. Busstrafiken utgörs i nuläget av två linjer, varav en av dem går mellan Uppsala centralstation och Storvreta. Tågstationen ligger cirka 300 meter sydöst om planområdet och busshållplats finns vid torget och vid biblioteket.

#### *Parkering och angöring*

Angöring till de olika fastigheterna sker via Fullerövägen (biblioteket), Ärentunavägen (vårdcentralen, rivningstomten), Kilsgärdesvägen (Coop) och Vattgårdsvägen (Storvretagården, före detta kommundelskontoret, centrumlängan) samt Missionsvägen (centrumlängan).

Inom planområdet, och i dess direkta närhet, finns flera parkeringsytor. Dessa finns både på kvartersmark och inom allmän plats. De på kvartersmark är företrädesvis avsedda för de verksamheter som ligger inom respektive fastighet. Norr om Ärentunavägen, på rivningstomten där det tidigare funnits en livsmedelsbutik, har det uppstått en informell parkering som enligt en genomförd beläggningsstudie används av bland annat skolpersonal och centrumbesökare. En kommunal pendlarparkering finns vid Missionsvägen.

Direkt utanför planområdet, söder om bibliotekets parkering, finns en grusyta som använts som parkering under lång tid och som rymmer knappt 20 bilar. En beläggningsstudie visar att den är välutnyttjad då den används av personal och besökare till närliggande verksamheter samt som boendeparkering. I närheten av stationen finns fler iordningställda pendlarparkeringar.

### **Förändringar**

Att bygga fler bostäder och lokaler i Storvreta centrum innebär fler resor. I samband med planarbetet har en *Trafik- och parkeringsutredning* tagits fram. Utvecklingen av planområdet bedöms enligt utredarna alstra cirka 1 500 resor per dygn, utöver befintlig trafik. Biltrafik bedöms utgöra drygt hälften av dessa resor och resor till fots bedöms utgöra knappt en tredjedel av alla resor, vilket förklaras av närheten till service.

Cirka tio procent av dessa resor bedöms alstras under maxtimmen, det vill säga motsvarande cirka 150 resor (varav ungefär hälften utgörs av bilresor). Påverkan på dagens trafiknät bedöms bli ringa, dels eftersom det inte finns några identifierade kapacitetsbrister i dagens nät, dels eftersom den förhållandevis lilla trafikstringen är fördelad mellan flera olika in- och utfarter.

#### *Gatunät och gators utformning*

Detaljplanen innebär inga strukturella förändringar i gatunätet, inga gator kommer att tas bort eller tillkomma. Detaljplanen innebär dock att gatumarken breddas på bekostnad av kvartersmark i syfte att kunna förbättra gång- och cykelstråken genom

centrum samt att i viss mån möta behovet av angöring. Vägbanan kommer fortsatt vara sju meter för god framkomlighet för kollektivtrafiken.

### Gång- och cykeltrafik

Genom att mer mark inom planområdet blir gatumark kan Ärentunavägen, men även berörd del av Fullerövägen, utformas för att skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister. Bredare och säkrare gång- och cykelvägar är efterfrågat i Stolvreta och särskilt viktigt inte minst då det finns många skolor i närområdet.

Sektionen nedan visar en möjlig utformning av gatuområdet med en 4,5 meter bred separerad gång- och cykelbana längs Ärentunavägens norra sida. På den södra sidan finns plats för en tre meter bred kombinerad gång- och cykelbana. På den södra sidan skapas även plats för plantering och angöringsfickor (3,6 meter breda för parkering för rörelsehindrade).

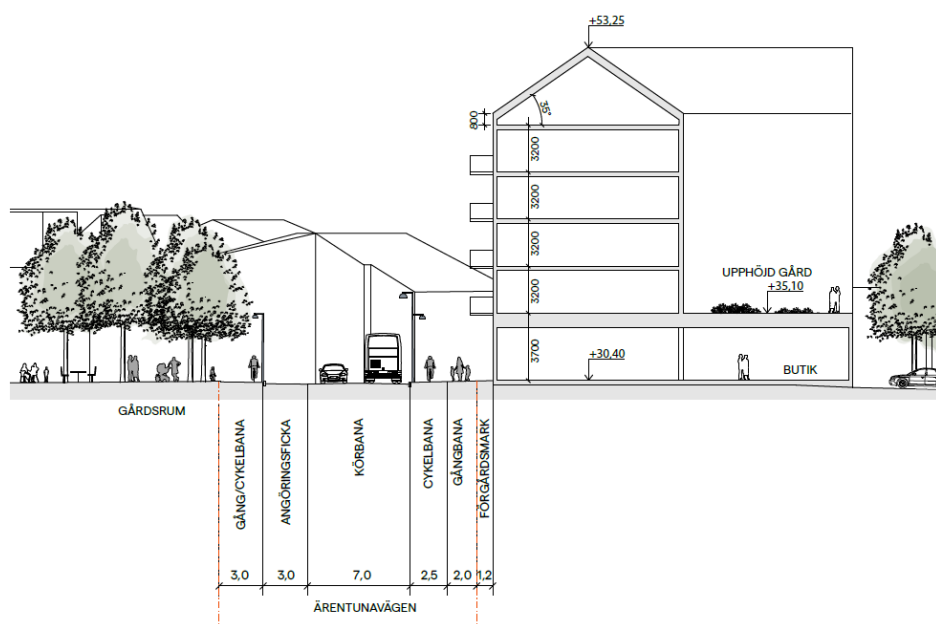


Bild 16 Sektion Ärentunavägen. Detaljplanen innebär ett bredare vägområde för huvudgatorna. Det innebär att sektionen kan byggas om med bredare gång- och cykelstråk. Sektionen ovan visar en möjlig utformning av Ärentunavägen där körbanan, som fortsatt är sju meter, flankeras av en gemensam gång- och cykelbana på den södra sidan och separata gång- och cykelbanor på den norra sidan.

Både Stolvretaskolan och Fridhemsskolan ligger i anslutning till planområdet. Fridhemsskolan har en koppling från Ärentunavägen, via rivningstomten. Gående och cyklister kan nå skolan via Jan Eriks väg medan varutransporter, avfallshantering och viss ”hämta-lämna-trafik” angör via den så kallade rivningstomten. Även två bostadsfastigheter angör via rivningstomten. För att göra angöringen via rivningstomten bättre och säkrare för de gående och cyklister som ändå tar vägen via rivningstomten bör den utformas med en separat gång- och cykelbana som sammanbinder gång- och cykelbanan längs Ärentunavägens norra sida med Fridhemsskolan.

Övergångsställe och cykelöverfart bör lokaliseras i Jan Eriks vägs förlängning. Det skapar en naturlig koppling till gång- och cykelstråket och skolvägen längs Jan Eriks väg.



### *Kollektivtrafik*

Planen ger ingen direkt påverkan för kollektivtrafiken, men den breddade gatumarken innebär att det finns utrymme att anlägga busshållplatser på båda sidor om Ärentunavägen. På illustrationsplanen redovisas hållplatsen som en så kallad timlashållplats, vilket innebär att körbanan smalnas av vid hållplatsläget. Detaljplanen tar dock höjd för kantstenshållplats, då utformningen av en eventuell ny hållplats längs Ärentunavägen inte beslutas i det här skedet.

Även längs Fullerövägen breddas gatumarken för en bredare gång- och cykelväg förbi biblioteket och vid angränsande busshållplats. Gatumarkens utbredning gör det möjligt att utforma hållplatsen mer trafiksäkert och leda cykelstråket bakom hållplatsen i syfte att undvika konflikter mellan bussresenärer och cyklister. De breddade gång- och cykelstråket är därefter tänkt att förlängas i den pågående planläggningen för Grandins backe.

### *Parkering och angöring*

Utgångsläget för parkeringstalet i Uppsala kommun är åtta bilplatser per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA), exklusive besöksparkering. Beroende av ett områdes läge i staden kan talet sänkas ner till fem platser per 1 000 kvadratmeter BOA. Parkeringstalen är utformade för centrala Uppsala och avståndet till resecentrum. Storvreta ligger långt från resecentrum men har god tillgång till kollektivtrafik. Därför kan det generella parkeringstalet sänkas från utgångspunkten åtta till ett lägesbaserat parkeringstal om 7,5 bilplatser per 1 000 kvadratmeter BOA. För cykel gäller 40 cykelplatser per 1 000 kvadratmeter BOA. För handelsverksamhet finns inget angivet parkeringstal, då behovet utreds i varje specifikt fall. Genom olika mobilitetsåtgärder finns därutöver möjlighet att reducera antalet bilparkeringsplatser ytterligare.

I trafik- och parkeringsutredningen, som tagits fram under planarbetet, beskrivs hur den planerade exploateringen påverkar nuvarande parkeringssituation inom planområdet och hur parkeringsbehovet kan lösas om detaljplanen genomförs. Utredningen har utgått ifrån det förslag som redovisas på illustrationsplanen, det vill säga vårdcentral och gruppboendestad i kvarter 1, flerbostadshus och livsmedelsbutik i kvarter 2, nuvarande och tillkommande byggnader med verksamheter och bostäder i kvarter 3 samt flerbostadshus i kvarter 4. För kvarter 5 och 6 planeras ingen förändring, biblioteket och nuvarande vårdcentral har parkeringsplatser i anslutning till respektive byggnad.

I kvarter 1 har behovet utgått från de krav Region Uppsala ställer vid upphandling av vårdcentral i liknande läge, det vill säga 25 platser. För gruppboendet har antaganden gjorts utifrån olika underlag vilket resulterat i ett behov om fyra parkeringsplatser för bil. (Om det endast blir bostäder i stället för vårdcentral i kvarter 1 kommer behovet vara något lägre). För övriga kvarter ger beräkningar enligt Uppsala kommuns parkeringstal ett behov av 112 bilparkeringsplatser för både bostäder och verksamheter. Totalt blir behovet 141 platser, om den byggrätt som planen ger nyttjas fullt ut.

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom den egna fastigheten, och exakta placeringar regleras inte i detaljplanen. Fastighetsägarna avser att lösa behovet av parkeringsplatser genom markparkering och den strukturplan som aktörerna tagit fram redovisar på totalen nio platser färre än behovet på 141 platser. Bedömningen är att det går att lösa med någon form av samutnyttjande. Samutnyttjande mellan olika kvarter kan vara praktiskt svårt när det

kommer till boendeparkering men mellan verksamheter är det enklare, och inom kvarteren kan visst samutnyttjande sannolikt prövas för att minska behovet av parkeringsplatser.

När det gäller cykelparkeringsplatser är den beräknade efterfrågan 438 platser totalt. Korttids- eller besöksparkering för cyklar kommer kunna anordnas på förgårdsmark intill entréer ut mot gatorna. En liten andel cykelparkeringar kan anordnas på bostadsgårdarna, men de får inte anordnas på de ytor där parkering inte tillåts. Bostadsgårdarnas huvudsakliga syfte är att i första hand tillhandahålla en kvalitativ utemiljö för de boende. Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter från bostaden. Vädskyddande cykelparkeringar bör placeras i cykelrum i bottenvåning. Cykelparkeringarnas exakta placering eller antalet platser regleras inte i detaljplanen.

Friyta för lek och utevistelse ska enligt plan- och bygglagen prioriteras framför parkering, och parkeringsytorna bör därför så långt möjligt effektiviseras. I trafik- och parkeringsutredningen redovisas en rad mobilitetsåtgärder som respektive byggherre skulle kunna genomföra för att bidra till ett lägre bilanvändande och därigenom ett reducerat parkeringstal. Det handlar bland annat om bil- och cykelpooler, tillgång till eldrivna lastcyklar, servicerum med mera.

Det definitiva parkeringsbehovet fastslås först i samband med bygglov utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess boarea respektive verksamhetsyta. Först då avgör kommunen vilka parkeringslösningar som kommer att godtas och hur stor reduktionen av det generella parkeringstalet blir.

#### *Parkering för personer med rörelsehinder*

Enligt Boverkets byggregler, BBR, gäller att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus och arbetslokaler. Parkeringen ska anordnas om behovet finns eller uppstår hos de boende (eller hos verksamhetsutövare) och måste anordnas inom kvartersmark. Endast allmän besöksparkering/korttidsparkering för rörelsehindrade får upplåtas inom allmän plats. En sådan plats kan till exempel anordnas i möbleringszonen på Ärentunavägen.

Den strukturplan som aktörerna tagit fram redovisar ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade i varje kvarter. Bedömningen är att det går att lösa både angöring och parkeringsplatser inom 25 meter från entré. Ett slutgiltigt förslag redovisas vid bygglov och tas fram vid projektutveckling och projektering, då såväl boarea som entréernas placeringar är bestämda.

#### *Angöring och leveranser*

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker från allmän plats, men inte överallt. Tunga fordon, som till exempel leveranser och avfallshantering, behöver kunna angöra lokaler och avfallsrum. Inom planområdet angör fordonen på olika sätt beroende på läge och typ av gata. Längs huvudgata angör fordonen via avsatta lastfickor. Utmed lokalgatorna förutsätts att avfallsfordonen kan stanna i körbanan. För att avfallsfordonet ska kunna vända på Jan Eriks väg, som inte ansluter till Ärentunavägen för fordonstrafik, säkerställs en vändyta på samma sätt som i gällande plan men med ett något justerad i läge.

Fridhemsskolan och två bostadsfastigheter (Storvreta 4:50 och 4:68) ligger utanför planområdet men angörs från Ärentunavägen via Storvreta 3:87, det vill säga kvarter 4. Det kommer de kunna göra även i fortsättningen. Marken närmast bostadsfastigheterna får inte bebyggas, den är avsedd för infart från Ärentunavägen och angöring till bostäder inom och utanför planområdet samt skolverksamheten. Angöringsväg ska utformas så att även transporter och avfallsfordon rymms.



Bild 17 Illustration som visar hur angöring och parkeringsplatser i kvarter 4 kan anordnas.

Se även avsnitt *Avfall* under *Teknisk försörjning*.

### *Utryckningsfordon*

Gatorna i Storvreta centrum är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter inom planområdet går att nå från allmänna gator. Se även *Hälsa och säkerhet*, avsnitt *Brand*.

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar**

Storvreta är en av Uppsala kommuns större tätorter, med drygt 6 000 invånare. Många bor i småhus, och i de allra flesta delar av Storvreta dominerar just småhusbebyggelse. Äganderätt är den dominerande upplåtelseformen i tätorten, men både hyresrätter och bostadsrätter finns med tyngdpunkt i de södra delarna av Storvreta respektive Fullerö. Områden utanför Uppsala tätort har generellt sett en hög biltillgång, vilket

även stämmer överens med Storvreta även om tillgången är något lägre än i andra tätorter. Resvaneundersökningar visar att många Storvretabor väljer att åka kollektivt.

Det finns både skolor och förskolor i nära anslutning till planområdet, och inom planområdet finns annan service, såväl offentlig som kommersiell. Inom planområdet finns bland annat vårdcentral, tandläkare, bibliotek och livsmedelsbutik.

Storvretaborna har nära till grönområden, det finns både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till skyddade naturområden runt omkring. Invånarna har därmed generellt sett god tillgång till parker och naturområden.

Av Storvretas drygt 6 000 invånare är cirka 15 procent över 65 år och cirka 35 procent är under 19 år. Andelen barn som lever i ett hushåll med låg inkomst (det vill säga disponibel inkomst under 60 procent av medianvärdet för samtliga i riket) är låg, och ligger på 0–9 procent i stora delar av tätorten. Andelen idrottsaktiva barn och ungdomar varierar stort mellan olika delar av Uppsala, i Storvreta är andelen hög.

## **Förändringar**

### *Barnperspektivet/barnrättsperspektivet*

Planområdet ligger nära flera skolor och hållplatser för både tåg och buss. Ärentunavägen utgör ett av flera viktiga stråk mellan bostadsbebyggelse och andra målpunkter, som till exempel idrottsplatser och naturområden, på olika sidor om järnvägen. Många barn och ungdomar passerar därför igenom planområdet på väg till och från skola, fritidsaktiviteter och vänner. Detaljplanen innebär bredare gatumark vilket gör det möjligt att stärka gång- och cykelstråken så att dessa kan separeras från varandra och från motortrafik vilket gynnar alla oskyddade trafikanter, där barnen utgör en stor andel.

Varje bostadskvarter planeras för att rymma vistelseytor nära bostaden, men storleken varierar i de olika kvarteren. Bostadsgårdar ska oavsett storlek utformas tillgängliga för alla och de ska kunna användas för både lek och rekreation. Krav på genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda bostadsgårdarna.

### *Äldreperspektivet*

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Att komplettera Storvreta som domineras av småhusbebyggelse med flerbostadshus är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge och användningsbestämmelsen ”B” (bostäder) innebär att olika typer av bostäder kan byggas inom området, även kategoribostäder, om markägaren så önskar. Exploatörerna har inför samråd inte tagit ställning till om deras respektive projekt kommer att rikta sig till en särskild målgrupp.

### *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. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det kan komma att krävas om- och tillbyggnader av de äldre husen, inte minst Storvretagården, för att klara tillgänglighetskraven. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 (eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter). Beroende på byggnadernas användning kan också hissar behöva installeras, i de fall de saknas. Byggrätten för Störvretagården är anpassad för att medge detta, under förutsättning att det görs med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig i centrum. Såväl barn som äldre behöver trygga och tillgängliga gångstråk för att kunna ta sig fram på egen hand. Den breddade gatumarken gör det möjligt att bredda de gångtytor som idag är smala. Kvarteren har förgårdsmark mot de flesta gator, vilket ger en trygg och trafiksäker zon närmast bostadsentrén. Där byggnader ansluter direkt mot allmän plats ska entréer utformas för att hindra dörrar att slå ut över gångbanan.

## Klimatfrågor

### 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 upptaget 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 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

### Planområdets användning och disponering

Detaljplanen syftar till att utveckla området med fler bostäder och lokaler. Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostads- och centrumändamål. Allmän plats utgörs i huvudsak av torg- och gatumark och i viss mån park. Planen ger förutsättningar att begränsa klimatpåverkan genom att göra det möjligt att bevara befintliga byggnader och inte ersätta dem med nya, samt genom att några av de grönytor som finns i området fortsatt planläggs som parkmark eller kvartersmark som inte får bebyggas. De kan då fortsätta att binda koldioxid. Samtidigt medger planen att flera grönytor kan hårdgöras och bebyggas, något som påverkar klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser. I huvudsak är området planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt och därmed klimatpåverkan även om anpassningar kan behöva göras på några platser.

### Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid en detaljplans genomförande. Detaljplanen möjliggör träbyggnader för all ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån trästomme (som är bättre ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än



betongbjälklag). Detaljplanen medger också att befintliga byggnader som avses att sparas får fler användningsmöjligheter, samt att grönytor i viss mån sparas.

Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Detaljplanen innehåller inga nya gator, men medger att de som finns kan breddas med bredare gång- och cykelbanor. Gröna ytor i gatorna och på torg kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den allmänna platsen utformas, det bestäms i den efterföljande projekteringen.

## Transport

Detaljplanen tillåter flerbostadshus, det vill säga en relativt tät bebyggelse, i ett kollektivtrafikhögt läge. Inom planområdet planeras för flera lokaler, vilket gör att behovet av att transportera sig långt för att uträtta ärenden kan minska. Det hållplatsnära läget, samt de breddade gång- och cykelstråken innebär att många människor får korta avstånd till kollektivtrafiken. Det ger goda förutsättningar för att gå och cykla inom tätorten, till exempelvis skolor och annan service.

## Mark och geoteknik

Planområdet är förhållandevis plant, och marken sluttar svagt från öster mot nordväst, med undantag från där Årentunavägen går i viadukt under järnvägen. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken i planområdet av företrädesvis morän överlagrad av glacial lera. Marken i området närmast järnvägen (del av kvarter 5) består av sandig morän. Detsamma gäller området bakom biblioteket och vårdcentralen i kvarter 6. Jorddjupet är enligt karteringen mellan fem och 20 meter.

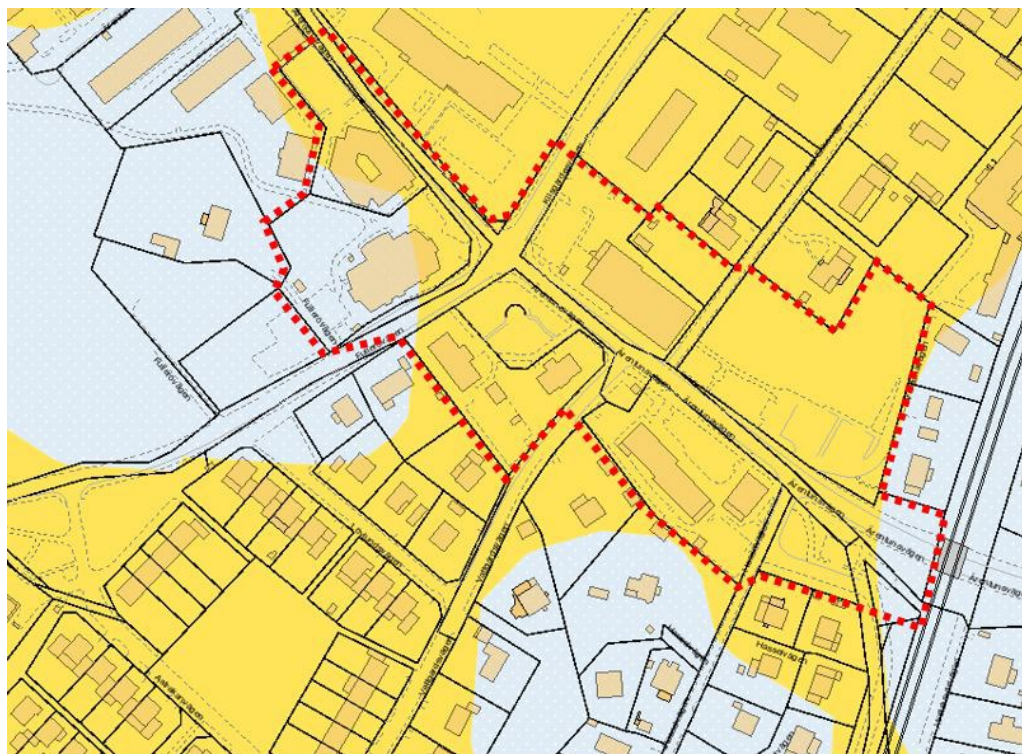


Bild 18. Utdrag ur SGU:s jordartskarta, planområdet markerat. Marken inom planområdet består i huvudsak av glacial lera (gula områden), övriga delar av sandig morän (blå områden).



Markens beskaffenhet har undersökts närmare i samband med planarbetet, i syfte att klargöra rekommendationer med avseende på bland annat grundläggning, schaktarbeten och anläggande av hårdgjorda ytor. Enligt de fördjupade undersökningarna består jordarna i området av ett cirka fyra till åtta meter mäktigt moränlager som överlagras av en till 1,5 meter lera och 0,5 till en meter fyllnadsmaterial. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger cirka fem meter under markytan enligt utförda mätningar och flödesgradienten bedöms vara från sydväst mot nordväst. De föreslagna förändringarna i planområdet innebär inga uppenbara risker för ras och skred. Baserat på utförda mätningar bedöms marken vara normalradonmark. Det innebär att bostäder ska uppföras radonskyddade.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljökvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation 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 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Utredningen behandlar i huvudsak de delar av planområdet där en förändring planeras. Det innebär att fastigheterna Storvreta 44:28 och 44:29 (nuvarande vårdcentral och bibliotek), som inte kommer att förändras till sin struktur endast nämns översiktligt och att inga dagvattenåtgärder för den delen av planområdet föreslås i detta skede. I övriga delar av planområdet innebär detaljplanen en större förändring. Utredningen har tagit höjd för ett scenario där flerbostadshus byggs i kvarter 2 och 4, där kvarter 3 kompletteras med ett flerbostadshus och där före detta kommundelskontoret och Storvretagården i kvarter 1 byggs till och inreds till vårdcentral.

Behov av dagvattenåtgärder gäller både fördröjning och rening. Eftersom området är exploaterat finns det redan förorenat dagvatten från till exempel parkerings- och körytor. Avrinningen sker på hårdgjord mark och avvattnas till dagvattenbrunnar innanför eller utanför kvartersmark.

Enligt föroreningsberäkningarna ökar föroreningsmängderna från utredningsområdet för samtliga ämnen vid en förtätning av området om inga åtgärder för dagvattenhantering genomförs. Med de reningsåtgärder som rekommenderas blir föroreningshalterna respektive föroreningsmängderna före förtätningen av området desamma eller lägre än värdena före förtätningen.

För enbart kvarter 1 visar beräkningarna att föroreningsmängden fosfor, kväve och olja efter rening överstiger motsvarande nivåer före exploatering. Det beror till stor del på att sjukhusområde är antagen som markanvändning för kvarteret, på grund av möjligheten att bygga vårdcentral. Underlaget för sjukhusområde i beräkningsprogrammet (StormTac) baseras dock på större sjukhusområden där parkeringsytor upptar en större del av ytan än vad som planeras för kvarter 1. Värdena är därmed sannolikt för höga.

För att möta det ökade flödet av fler hårdgjorda ytor inom området, samt pålagd klimatfaktor krävs fördröjning inom kvartersmark. Detta för att inte belasta ledningsnätet. För de berörda delarna av kvartersmarken (inom kvarter 1, 2, 3 och 4) behöver totalt 174 kubikmeter dagvatten fördröjas för att begränsa utflödet till VA-huvudmannens ledningsnät.

Reningsanläggningar behöver anläggas för avrinnande vatten från parkering och körytor. Övrigt vatten (till exempel från tak och gårdsytor) anses tillräckligt rent för att inte behöva genomgå reningssteg. För dagvatten inom känslighetsklass hög ska inget dagvatten infiltreras i den känsliga zonen, utan det ska ledas bort i täta ledningar till dagvattennätet. Reningsanläggningar i form av växtbäddar bör anläggas i närheten av parkeringsytorna så att dagvattnet ytledes kan avrinna dit. För infiltration och fördröjning föreslås magasin under mark.

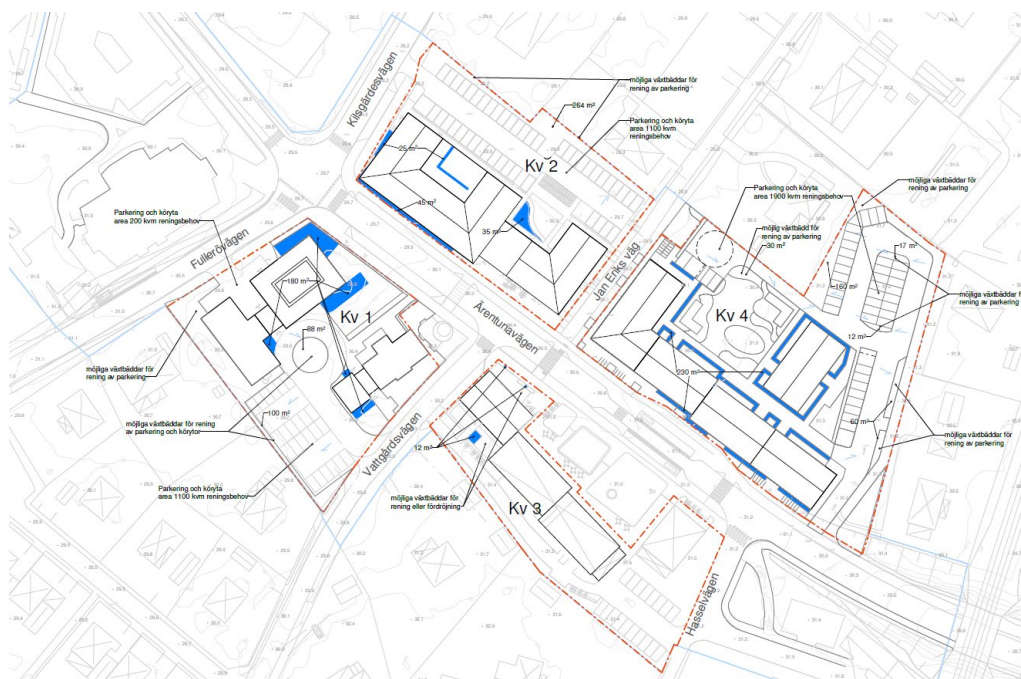


Bild 19. Illustration som visar hur och var renings- och fördröjningsanläggningar kan anläggas för att omhänderta områdets dagvatten. Illustration Arkitema

För allmän platsmark planeras inga större justeringar avseende markanvändningen och därmed antas ledningsnätets kapacitet vara tillräcklig för att ta emot dagvattnet även i framtiden. På grund av gatornas höjdsättning kan endast en mindre del vägdagvatten omhändertas för rening. En liten del vatten skulle kunna ledas mot

öppning i kantsten vid planerad trädrad utmed Ärentunavägen i höjd med kvarter 3. Något mer vatten kan avrinna till växtbäddar med perenner eller träd inom gatumark på södra sidan av Ärentunavägen.

Med föreslagen rening minskas negativ påverkan på Fyrisån som recipient och vattenförekomst. Ingen försämring bedöms ske av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån som statusklassad recipient.

## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvatten*

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer 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 målar.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Detsamma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och



som är en känsligare markanvändning) vilket är bra även för att skydda grundvattnet. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några större risker jämfört med nuläget. Efter att planen genomförts kommer det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt skydd. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

## Översvämning

### *Översvämningsrisk från angränsande vattendrag, Fyrisån*

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.

Storvreta tätort, där planområdet är beläget, påverkas ej av översvämning från Fyrisån vid beräknat högsta flöde i ån, motsvarande ett 10 000-årsflöde i ån.

### *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. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det några lågpunkter inom planområdet. De flesta av kvarteren har inga lågpunkter djupare än cirka 20 centimeter, däremot flera ytliga lågpunkter. Flera av dessa lågpunkter kommer att försvinna när markarbeten jämnar ut och flyttar massor under markförberedelser inför byggskede.

### *Åtgärder kopplade till skyfall och höjdsättning*

Nuvarande höjdsättning av gatunätet innebär att vatten rinner in från Ärentunavägen till Jan Eriks väg samt Vattgårdsvägen. Ärentunavägen föreslås utgöra en tydligare skyfallsväg med syfte att förhindra att sidogator får in ytavrinnande vatten som sedan leds in på kvartersmark och orsakar översvämning. Det kan göras genom kantsten mot gång- och cykelvägen på Jan Erik väg och någon form av höjning i korsningen Ärentunavägen – Vattgårdsvägen. En förprojektering av allmän plats kommer att göras inför granskning av detaljplanen.

För att minimera påverkan inom planområdets kvartersmark, men även påverkan på markytorna nedströms, föreslås höjdsättning med skyfallsvägar i kvarter 1 åt norrut så att vattnet rinner mot Ärentunavägen. Detta eftersom en tillbyggnad i kvarteret riskerar att hindra vattnets rinnstråk ut mot Fullerövägen. Byggrätten är placerad där det idag



finns en lågpunkt. Marken för byggnadens innergård behöver därför höjdsättas så att den är högre än de omkringliggande vägarna, Fullerövägen och Ärentunavägen.

För kvarter 2 föreslås avrinning ske på samma sätt som kvarter 1, men med lutning västerut över parkeringsplatser och utfarten mot Kilsgårdesvägen. Mot grannfastigheten Storstora 3:77 i norr, bör marken höjdsättas avvattnings norrut förändras.

## Hälsa och säkerhet

### Buller från väg och spårtrafik

Kvarteren inom planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator och från järnvägen. Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, som gäller för planer påbörjade efter 1 januari 2015.

Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller (utomhus) vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Utomhus	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 <sup>a)</sup>	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 <sup>b)</sup>
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och</li> <li>minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</li> </ol> <p>b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>		

Tabell 1 Bilden ovan visar riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359. *Soundcon*

En bullerutredning (Soundcon 2022) har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen togs fram 2022 och baserades byggaktörernas bebyggelseförslag vid den tiden och i kombination med trafikprognoser för år 2040 (utifrån trafikuppgifter från Trafikverket och Uppsala kommun). Illustrationsplanen i utredningen skiljer sig något från den i detaljplanen, framför allt i kvarter 1. Detta påverkar inte resultatet i stort, då strukturen är i stort sett densamma. Beräkningarna har därtill baserats på hastighetsbegränsningen 40 kilometer i timmen på samtliga gator, det vill säga högre än vad som är tillåtet på vissa av sträckorna.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader mot Ärentunavägen, där de uppgår till som högst 60 dBA. Inga fasader inom planområdet får ekvivalenta ljudnivåer som ligger över riktvärdet 60 dBA.



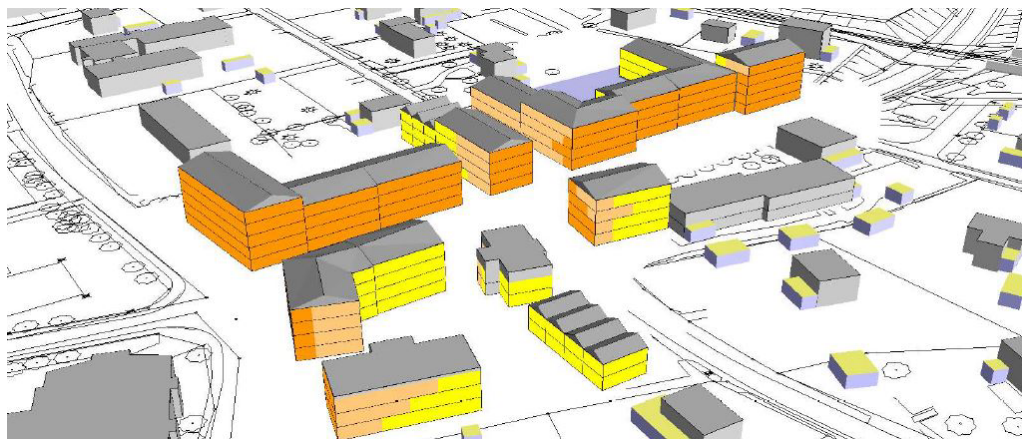


Bild 21 Ekvivalent ljudnivå vid fasader, planområdet sett från norr. Orange färg indikerar 55–60 dBA, ljusorange indikerar 50–55 dBA och gul färg indikerar ekvivalent nivå under 50 dBA. Soundcon

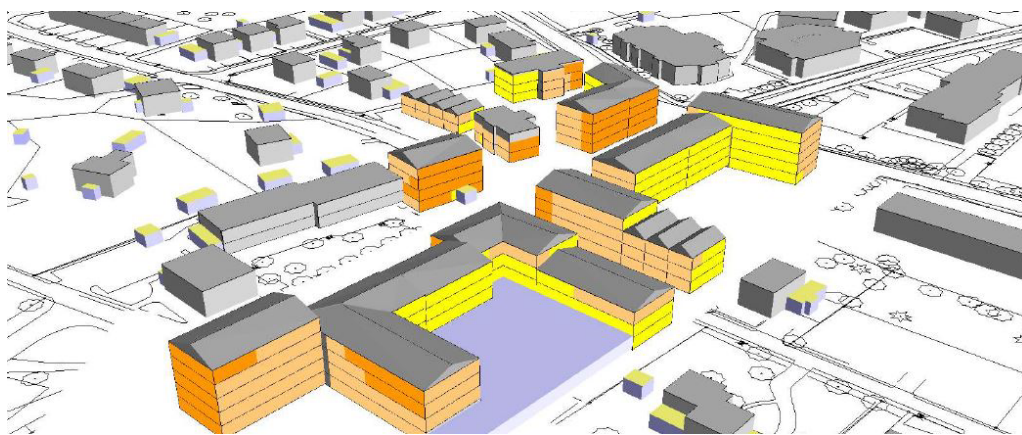


Bild 22 Ekvivalent ljudnivå vid fasader, planområdet sett från söder. Orange färg indikerar 55–60 dBA, ljusorange indikerar 50–55 dBA och gul färg indikerar ekvivalent nivå under 50 dBA. Soundcon

När det gäller uteplatser i direkt anslutning till egna bostaden överskrider riktvärdena på flera av byggnaderna inom planområdet då bullervärdet vid fasad överskrider 50 dBA, företrädesvis längs fasader ut mot gatorna. Enligt förordningen ska de boende i de bostäder som inte klarar kraven erbjudas gemensamma uteplatser, där riktvärdet uppfylls, i direkt anslutning till den egna bostaden. Det innebär att en gemensam uteplats behöver anordnas på respektive gård inom ett område där riktvärdet 50 dBA kan uppfyllas, alternativt utföras med en lokal bullerskyddsskärm för att uppfylla förordningen. Stora delar av gårdarna klarar riktvärdet 50 dBA, det finns med andra ord goda förutsättningar att anordna gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena i alla kvarter undantaget kvarter 3, där andra åtgärder som till exempel skärm kan behöva användas om den tillkommande byggnaden ska användas för bostäder.

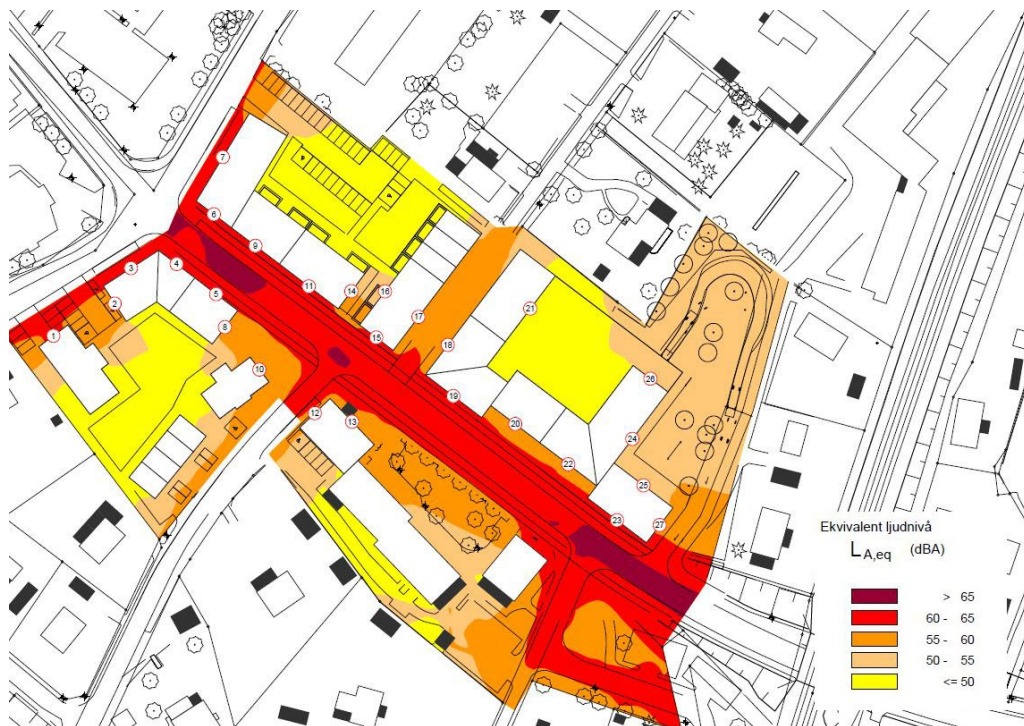


Bild 23 Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (väg och spårtrafik). Soundcon

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den maximala ljudnivån inte bör överstiga 70 dBA. Utredningen visar att riktvärdet överskrids vid godstågspassager. Förordningen anger dock att om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Ljudnivån är ej över 80 dBA på gården vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

### Vibrationer

Vibrationer i mark kan uppstå i lägen nära järnväg. Det finns inget tydligt riktvärde för vibrationer med avseende på komfortstörande vibrationer. Trafikverket har beslutat om att riktvärdet 0,4 millimeter per sekund ska eftersträvas i bostäder och utrymmen där människor vistas stadigvarande. Det finns inga riktlinjer för skola, kontor, industrier och liknande verksamheter.

### Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts under planarbetet. Resultatet från undersökningen av jord visar att föroreningshalterna inom större delen av planområdet är under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning), vilket är ett tillämpligt riktvärde för bostäder.

Inom Storstora 3:80 (kvarter 2) hittades halter av petroleumkolväten över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) och FA (farligt avfall). Grundvattenanalysen i samma punkt visade på halter av alifater som överstiger rekommendation för ångor i byggnader och rekommendationen för bevattning. Även andra petroleumkolväten har detekterats.

Om områden där föroreningar finns ska användas för bostadsändamål behöver föroreningen tas om hand och marken saneras, så att riktvärden för känslig markanvändning klaras. Föroreningen i jord kan avgränsas och åtgärdas till exempel i

samband med förberedande markarbeten innan schakt för grundläggning påbörjas. Analyser med avseende på lakning av ämnen från jorden behöver utföras för korrekt hantering av massorna. I samband med genomförande bör även föroreningarna i grundvattnet utredas vidare för att säkerställa utbredning och omfattning. Åtgärdsbehovet kommer att studeras vidare inom ramen för det fortsatta plan- och/eller projekteringsarbetet.

## **Luft**

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) finns miljökvalitetsnormer för luft. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Det finns normer för högsta tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM<sub>2,5</sub>) och tio mikrometer (PM<sub>10</sub>) i utomhusluft. Utöver högsta tillåtna koncentrationer av dessa partiklar finns det också normer för koncentrationer av olika ämnen och de normer som är svårast att följa i tätorter är vanligtvis de för större partiklar (PM<sub>10</sub>) och de för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

Utöver miljökvalitetsnormer för luft finns även en precisering av miljökvalitetsmålet ”Frisk luft”. Preciseringen innebär mål för högsta halter av olika ämnen och för partiklar (PM<sub>2,5</sub> och PM<sub>10</sub>). Målen innebär ibland lägre koncentrationer än motsvarande gällande miljökvalitetsnorm.

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från 2020 i Uppsala och Stockholms län. Kartläggningen visar att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både partiklar (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>). Såväl normvärden som miljökvalitetsmål klaras och den exploatering som planen tillåter bedöms inte innebära någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet ”Frisk luft” överskrids.

## **Dags- och solljus**

En sol/skuggstudie har gjorts inför samråd. Studien visar förhållandena under vårdagjämning (tillika höstdagjämning), i början av maj samt vid midsommartid. Soltillgången kommer att vara tillfredsställande i planområdet som helhet under stor del av året. De bostadsgårdar som planeras norr om Ärentunavägen (i kvarter 2 respektive 4) kommer dock att skuggas av bebyggelse inom det egna kvarteret delar av dagen och året. Det gäller i synnerhet kvarter 2, där gården hamnar i skugga. Den kompletterande takterrassen i den sydöstra delen av kvarteret, och privata balkonger/uteplatser mot omgivande gator, bidrar till att även solbelysta utemiljöer kan anordnas inom kvarteret.

Om bostäder blir aktuellt även i kvarteret söder om Ärentunavägen (kvarter 1) finns goda förutsättningar att anordna en bostadsgård som är solbelyst under stora delar av dagen, men möjlighet till skugga finns också.

Torget har tillgång till så väl sol som skugga och kommer inte att påverkas i någon större omfattning av den tillkommande bebyggelsen som i huvudsak ligger norr om torget.



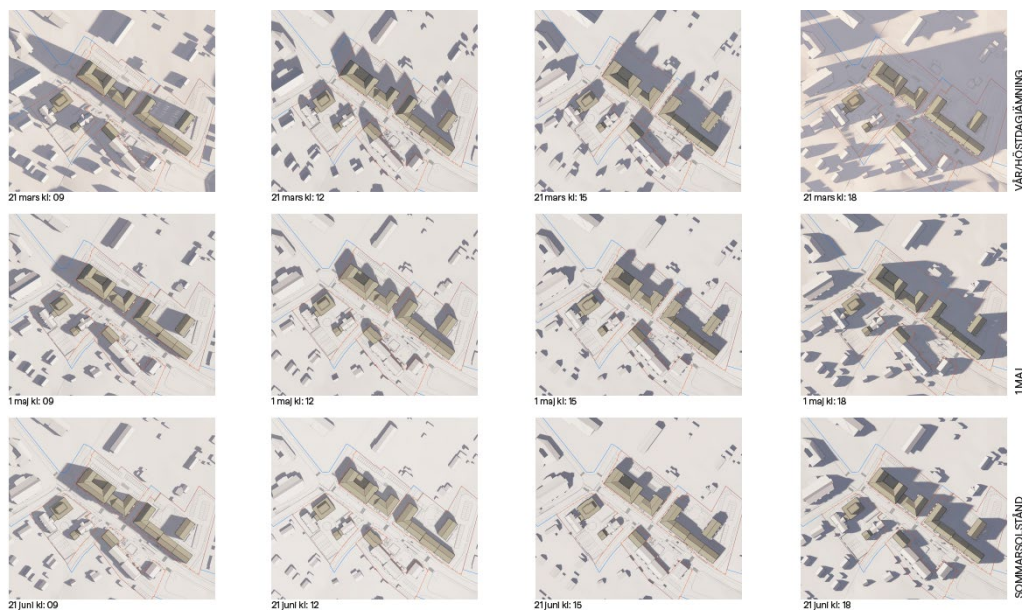


Bild 24 Solstudier över området vid olika tider på dygnet och året. Illustration Arkitema

Någon särskild dagsljusutredning har inte utförts inför samråd. Generellt sett brukar hög bebyggelse (det vill hus med mer än fem våningar) i kombination med smala gaturum innebära svårigheter att uppnå dagsljuskraven. Även innerhörn kan innebära svårigheter, även vid färre antal våningar. Detaljplanen omfattar i huvudsak lägre bebyggelse (2–5 våningar) och förhållandevis breda gaturum. Eftersom bebyggelsen ramar in bakomliggande gårdar kan mörka innerhörn skapas. Där kan särskilda åtgärder bli aktuella för att klara dagsljuskraven. Lägenhetsytor i sådana lägen kan till exempel användas till badrum, förråd eller andra ytor som inte innebär stadigvarande vistelse. Förutom planlösning påverkar fönstersättning, fönsterstorlek, fasadkulör, materialval och balkongsättning dagsljuset inne i lägenheterna.

Konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.

### Mikroklimat

Storvretas gröna karaktär, med sparad naturmark och stora träd, bidrar till ett bra mikroklimat i tätorten. Områden med sparad naturmark, samt gamla och stora träd innebär en förhållandevis god krontäckning. Träd ger skugga under soliga och varma dagar, de jämnar ut temperaturen på öppna platser och binder partiklar i luften. Inom planområdet, som till vissa delar är bebyggt eller hårdgjort och i andra delar grönskande, finns flera stora träd. Några av dessa träd behöver tas ner vid ett genomförande av detaljplanen. Ambitionen är att dock spara så många träd som möjligt, både på allmänna platser och inom kvarteren. Planen ger utrymme och förutsättningar för gröna gårdar, samt planteringar på förgårdsmark och allmän plats. Nya träd och planteringar bidrar också till ett gott mikroklimat i området.

### Magnetfält

Inom planområdet reserveras plats för en ny elnätstation. Nätstationer ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. På plankartan preciseras lägen för nätstationer genom



markanvändningen E – tekniska anläggningar (se mer under *Teknisk försörjning*). Platsen ligger i anslutning till Hasselvägen, på ett minsta avstånd om cirka 15 meter från bostäder.

Inom planområdet finns även en befintlig nätstation strax öster om biblioteket.

## **Risk**

Planområdet gränsar till järnvägen, Ostkustbanan, som trafikeras med både person- och godståg. På järnvägen transporteras även farligt gods.

I samband med planarbetet har en riskanalys tagits fram. En inledande inventering visar att samtliga risker är förknippade med olyckor med farligt gods på Ostkustbanan. Ursparning och tågbrand bedöms inte påverka områdets risknivå med hänsyn till aktuella avstånd till järnvägen.

För bedömning av riskavstånd till transportled för farligt gods tillämpar kommunen de riktlinjer som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram. Enligt dessa riktlinjer ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter från närmaste spårmitt. För bebyggelse som planeras inom 30 meter från spårmitt krävs att ett antal åtgärder för brandskydd, ventilation och nödutrymning säkerställs genom planbestämmelser. Bostäder och detaljhandel rekommenderas inte närmare än 50 meter från järnväg. Däremot kan till exempel kontor uppföras närmare.

Utrymmen utomhus, inom 30 meter från järnväg med farligt gods, bör inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Däremot kan utrymmena innehålla exempelvis parkeringsplatser i markplan. Enstaka parkbänkar utmed till exempel gång- och cykelstråk kan accepteras.

Detaljplanen innebär att avståndet till närmast möjlig bebyggelse inom planområdet uppgår till cirka 50 meter, vilket innebär ett betryggande skydd för merparten av möjliga olyckor samt att rekommenderade skyddsavstånd uppfylls. En markparkering finns inom planområdet. Den kan utökas något på ett närmare avstånd till järnvägen, vilket är en möjlig utformning av obebyggda ytor nära spåret.

## **Brand**

### *Släckning*

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdraging från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Gatorna i Storröta centrum är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter inom planområdet går att nå från allmänna gator och bedömningen är att det finns plats att ställa upp brandbil för släckning på avstånd som inte överstiger 50 meter. Det finns även körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till flera entréer.

## Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna utgöra alternativ utrymningsväg finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden ska ha viss tillgänglighet och utformning. Det innebär att till exempel att det alltid och över tid ska finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Insatstiden i Storvreta är tio minuter, vilket innebär att utrymning via räddningstjänstens utrustning är möjlig. Eftersom insatstiden inte understiger tio minuter finns dock inte tillgång till stegbil. Det innebär att räddningstjänsten *inte* kan nyttjas som alternativ utrymningsväg för hus som är högre än fyra våningar. Byggnader över fyra våningar måste därför utföras med brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus. Hus upp till fyra våningar (högst elva meter till undersida av fönster) går att nå med bärbar stege, under förutsättning att det finns uppställningsplatser för den bärbara stegen.

Eftersom stegen är tung ska den inte behöva transporteras längre än 50 meter från fordon till uppställningsplatsen. Vägen ska vara lättframkomlig, stegen ska inte behöva lyftas över murar, plank eller liknande och vägen ska snöröjas. Uppställningsplatserna upptar en yta om 4 x 6 meter, ytan ska ha ett plant och hårdgjort underlag och får inte försvåras av till exempel uteplatser. Uppställningsplatserna ska därutöver vara tillgängliga under hela byggnadens livstid, eller under den tid som byggnaden är dimensionerad med alternativ utrymning via brandförsvaret.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

Förskolor, skolor och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

## Klimatanpassning

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från några vattendrag eller sjöar. Risk för översvämning vid skyfall beskrivs i avsnitt *Dagvattenhantering*.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp, dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Ledningarna är förlagda i gatorna. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Spillvatten leds till avloppsreningsverket i Storvreta. Kapaciteten är begränsad, vilket innebär att det finns en gräns för hur många bostäder som kan tillkomma. Den exploatering som detaljplanen möjliggör ryms inom de 2 000 bostäder som får tillkomma innan åtgärder krävs.

### *Brandvatten*

Brandvattentillgången och eventuellt behov av fler brandposter utreds närmare inför granskning. För hus som byggs med trästomme kan vattentillgången till eventuella sprinklersystem behöva säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

### **Avfall**

Avfallshantering och källsortering ska kunna ske på ett enkelt sätt, för att underlätta för de boende och minska transporter. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler. Från och med 2024 har Uppsala Vatten och Avfall AB ansvar för insamling av förpackningar från hushållen, vilket betyder att de kommer att införa fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor. Fastighetsnära insamling innebär fyrfackskärl för villor och liknande bostäder, och miljörum med komplett insamling i flerbostadshus. Målet är att både flerbostadshusens hämtning och fyrfackskärl för småhus ska vara färdigt och i bruk under 2025.

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst tio meter lång. Inom planområdet angör avfallsfordonen på olika sätt beroende på läge och typ av gata. Om fordonen måste stanna längs huvudgata angör de via lastfickor. Utmed lokalgatorna förutsätts att fordonen kan stanna i körbanan. För att avfallsfordonet ska kunna vända på Jan Eriks väg, som inte ansluter till Ärentunavägen för fordonstrafik, säkerställs en vändyta på samma sätt som i gällande plan men med ett något justerat läge.

Hämtning av avfall vid villorna öster om Stolvreta 3:87 samt Fridhemsskolan sker via Stolvreta 3:87, både infart och parkeringsyta måste utformas så att det fortsatt är möjligt. Vid nuvarande vårdcentral och bibliotek innebär en möjlig ny utfart/infart via Ärentunavägen att avfallshämtningen kan förbättras.

### **El, värme, tele och bredband**

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. Idag finns det en transformatorstation i den västra delen av planområdet, nära biblioteket. Ytterligare en station finns utanför planområdet, öster om järnvägen. Dessa räcker inte till för den tillkommande bebyggelsen och därför reserveras plats för ännu en station inom planområdet, i anslutning till Hasselvägen. Den placeras inom parkmark, i anslutning till gatumark för god tillgänglighet vid service. Stationen ligger mer än fem meter från annan bebyggelse för att följa elsäkerhetsföreskrifterna och ta hänsyn till elektriska och magnetiska fält i närheten av stationen.

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

## 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 kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Berörda delar av Fullerövägen/Kilsgärdesvägen och Ärentunavägen är en del av huvudvägnätet i Storvreta, och planläggs som huvudgata.</p>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<p><i>Lokalgata</i></p> <p>Trafiken från bostadsområdena runt centrum samlas upp på lokalgator som ansluter till Ärentunavägen, en av huvudgatorna.</p>
<b>GC-VÄG</b>	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Jan Eriks väg är stängd för genomfart. Den sista biten innan Ärentunavägen planläggs som gång- och cykelväg, likt gällande plan.</p> <p>Mellan biblioteket och nuvarande vårdcentral går en gång- och cykelväg på kvartersmark. Stråket säkras och blir allmän plats, dess läge justeras något för att skydda gående och cyklister från angöringstrafik.</p>
<b>TORG</b>	<p><i>Torg</i></p> <p>Torget i centrum planläggs som allmän plats, TORG. Utformningen bestäms inte i detaljplanen men ett allmänt torg kan innehålla bland annat hårdgjorda torgytor, fasta sittplatser, planteringar, gång- och cykelbanor. Här finns även möjlighet till uteserveringar. Grundprincipen för denna bestämmelse är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet. Även platsen vid biblioteket, i hörnet Fullerövägen-Ärentunavägen planläggs som allmänt torg.</p>
<b>PARK</b>	<p><i>Park</i></p> <p>Ett litet område i anslutning till Storvretagården liksom området runt parkeringsplatserna i den östra delen av planområdet planläggs som parkmark. Syftet är att stärka stråket längs Ärentunavägen med gröna inslag och möjliga platsbildningar.</p>



## Kvartersmark

### Planbestämmelse

### Beskrivning och motiv

#### B

#### *Bostäder*

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga fler bostäder i Storvreta centrum. Markanvändningen *Bostäder* omfattar alla typer av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, träningsbostäder och särskilda boenden för äldre. Det innebär att olika typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga/gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

#### C

#### *Centrum*

Utöver bostäder syftar planen till att möjliggöra centrumverksamheter. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra för olika former av publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, caféer, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral och bibliotek. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i centrum. I delar av planområdet är lokaler i bottenvåningarna ett krav.

#### E<sub>1</sub>

#### *Transformatorstation*

Strax väster om biblioteket finns en elnätstation, den bekräftas och planläggs för ändamålet. Det behövs ytterligare en elnätstation i centrala Storvreta för att försörja den tillkommande bebyggelsen. En yta avsätts för elnätstation i anslutning till parkeringsplatsen i den östra delen av planområdet.

#### P

#### *Parkering*

Pendlarparkeringen i den östra delen av planområdet är planlagd för parkering. Bestämmelsens utbredning gör det möjligt att utöka/omstrukturera pendlarparkeringen något i syfte att rymma fler platser.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

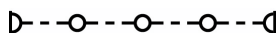
### Planbestämmelse

+0,0 |

### Beskrivning och motiv

*Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter*

Denna bestämmelse finns ännu inte på plankartan. Höjdsättningen utreds inom kommande förprojektering. Syftet är att vid behov lägga fast markhöjder inom allmän plats, framför allt inom gatumark, till exempel för att leda vatten vid höga flöden.



*Utfartsförbud*

Ett mindre område i anslutning till biblioteket planläggs som torg. Torget ligger i korsningen Fullerövägen – Ärentunavägen och ska inte användas för att angöra de angränsande fastigheterna.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Planbestämmelse

+0,0 |

### Beskrivning och motiv

*Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter*

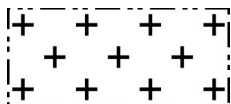
Denna bestämmelse finns ännu inte på plankartan. Eventuellt tillkommer denna inför granskning, till exempel för att säkerställa avrinning.



*Marken får inte förses med byggnad*

Utmed gatorna reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark. Djupet, det vill säga bebyggelsens förhållande till gatan, varierar inom planområdet. Förgårdsmarken får inte förses med byggnad, och syftet är bland annat att göra plats för angöring, entréplatser samt planteringar som bidrar till grönskande gaturum och som även kan hantera dagvatten.

Prickad mark finns även inom kvarteren i syfte att säkerställa angöring och parkering för rörelsehindrade, plats för planteringar, dagvattenhantering och gårdsmiljöer till bostäder eller verksamheter. I kvarter 1 prickas marken runt Stolvretagården i syfte att säkerställa ett bebyggelsefritt respektavstånd till den kulturhistoriskt intressanta byggnaden. I kvarter 3 säkerställer prickmarken angöringsgatan och parkeringsplatsen söder om bebyggelsen, samtidigt som den säkerställer att den lågpunkt som parkeringsytan utgör inte bebyggs. I kvarter 4 får byggnader bland annat inte uppföras inom det område som fungerar som angöringsväg till

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

Fridhemsskolan och angränsande bostadsfastigheter i öster.

Marken runt biblioteket och vårdcentralen i den västra delen av planområdet får inte heller förses med byggnad. Syftet är att säkerställa angöring, parkeringsplatser och grönytor.

På mark med prickar får andra byggnadsverk än byggnader uppföras.

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

Bostadsgårdar ska i huvudsak vara tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek. Andra delar av kvarteren får inte bebyggas för att klara angöring och parkering. För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara ett förråd, växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner som tak över till exempel sopkärl, eller över uteplatser och lekytor i syfte att skugga/skydda från regn. Placeringen av komplementbyggnader har stor betydelse för gårdens rumslighet och funktion, och bör därför ägnas stor omsorg.

**h<sub>1</sub> +0,0**

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

De flesta byggnader inom planområdet regleras med en högsta nockhöjd över angivet nollplan, det vill säga i relation till omgivande mark som i planområdet ligger på omkring + 30 meter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad listan nedan visar, beroende på val av stomme och utformning.

**h<sub>2</sub> 0,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Några byggnader, däribland komplementbyggnader regleras med en högsta nockhöjd i meter.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad som illustreras, beroende på val av stomme och utformning.

<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>I det kvarter (1) där placering eller utbredning av byggrätten är flexibel begränsas byggnadsarean. Bestämmelsen sätts även på plusmark, för komplementbyggnader.</p>
<b>q<sub>1</sub></b>	<p><i>Byggnadens sockel i granit ska bevaras.</i></p> <p>Storvretagården har ett kulturhistoriskt värde, med flera karaktärsskapande byggnadsdetaljer, bland annat grunden av huggen granit.</p>
<b>n<sub>1</sub></b>	<p><i>Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner.</i></p> <p>Bestämmelsen avser i huvudsak förgårdsmark. Marken ska rymma planteringar, men också entréplatser och får användas för cykelparkering (korttidsparkering för boende och besökare). Syftet är att utformningen av funktionerna som behövs vid bostädernas och verksamheternas entréer ska bidra till upplevelsen av gaturummet.</p>
<b>n<sub>2</sub></b>	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering.</i></p> <p>Bostadskvarter ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de boende i kvarteret. Vistelseytor ska inte användas för parkering, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta bilparkering inom hela gården är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter. För att bostadsgården ska kunna innehålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse, ska den inte heller användas för cykelparkering.</p> <p>Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Privata uteplatser vid marklägenheter får anläggas närmast husen.</p> <p>Bestämmelsen gäller även för ett område vid biblioteket. Syftet är att bevara den sparade naturmarken nordväst om biblioteket.</p>
<b>s<sub>1</sub></b>	<p><i>Byggnadens bottenvåning mot huvudgata ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.</i></p>



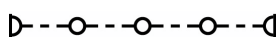
**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

I delar av planområdet ska bottenvåningarna till största del användas till lokaler av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet centrum och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med huvudgatorna. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som till exempel cykelrum.

**S<sub>2</sub>**

*Byggnadens bottenvåning ska till minst 100 kvadratmeter användas för centrumverksamhet av publik karaktär.*

Bestämmelsen säkerställer att en del av bottenvåningen anordnas för lokaler. Syftet är att stärka serviceutbudet i centrum och bidra till liv och rörelse längs gatorna. Bestämmelsen pekar dock inte ut exakt läge inom egenskapsområdet eftersom byggnadens exakta utformning, läge på entréer med mera, inte är bestämd i detalj.



*Utfartsförbud*

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter och styra placeringen av utfarter. Bestämmelsen finns primärt mot huvudgatorna. Syftet är att öka trafiksäkerheten och att inte hindra framkomligheten för kollektivtrafik.

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

*Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnaders siluettverkan har betydelse för hur byggnaden upplevs och taket bör därför utformas med omsorg.

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

*Tak ska utformas som sadeltak.*

I delar av planområdet regleras takformen. Syftet är att låta byggnaderna få ett synligt takfall och en gestaltning som ansluter till Storstads småstadskaraktär. Sadeltaket kan dock vara asymmetriskt och ha en förskjuten nock, för en mer modern gestaltning och variation i stadsbilden. Ett sadeltak bidrar positivt till solinstrålning på gator och gårdar. Takterrasser får uppföras, och därmed bryta takfallet.

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

*Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.*

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

Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén/trapphuset.

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

*Minst en entré till bostäder eller verksamheter ska finnas mot allmän plats.*

Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader, även i lägen där genomgående entréer inte är ett krav.

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

*Gemensam takterrass eller gård ska finnas och utformas med växtlighet och vistelseytor.*

I ett kvarter (2) finns möjlighet att bygga en lägre del innehållande lokaler, i kombination med högre bostadshus runt om. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå lokalens tak, som en takterrass. Om byggrätten inte utnyttjas ska gården anordnas i marknivå.

Bestämmelsen gäller även i den del av kvarteret där lokal i bottenvåningen inte är ett krav. Syftet är att komplettera bostadsgården med en takterrass.

Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Syftet är också att kunna omhänderta dagvatten. För att växtlighet i form av buskar och träd ska kunna finnas ovanpå ett takbjälklag behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräckligt jorddjup. Beroende på bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget.

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

*Balkonger och andra byggnadsdelar får ej kraga ut över allmän plats.*

Balkonger tillåts inom hela planområdet men får inte kraga ut över allmän plats.

**f<sub>7</sub>**

*Tillbyggnad får utföras och ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.*

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

För att göra Stolvretagården tillgänglig och ändamålsenlig för olika verksamheter ges möjlighet att bygga ut huset på dess sydöstra kortsida, bland annat med tillgänglig entré. Tillbyggnaden ska förhålla sig till byggnadens träarkitektur och formspråk.

**k<sub>1</sub>**

*Ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och dess historiska och kulturhistoriska värden. Tak, fasad, listverk, fönster och dörrar ska utformas likt de ursprungliga. Vid omfärgning ska ursprunglig kulör vara vägledande.*

Stolvretagården har ett kulturhistoriskt värde, med flera karaktärsskapande byggnadsdetaljer, bland annat byggnadens form och volym, dess fasadmaterial av dubbelfasspontpanel målad i faluröd kulör med vitmålade lister och omfattningar av trä, tak av lertegel krönt av tegelskorstenar och dess fönstersättning med fönster i trä. Syftet är att bevara gården men göra den möjlig att utveckla för nya ändamål. Till exempel kan olika tillgänglighetsanpassningar krävas för att göra byggnaden ändamålsenlig för olika verksamheter eller bostäder. Även en tillbyggnad tillåts. Vid ändring och tillbyggnad ska stor hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och värden.

# Genomförande frågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet består i huvudsak av fastigheter som ägs av exploatörerna Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och Genova Storvreta AB. Botrygg äger Storvreta 1:103, 3:87, 44:28–29 och 46:21. Genova äger Storvreta 3:68 och 3:80.

Planområdet omfattar även en del kommunal eller samfällad mark. Uppsala kommun äger Storvreta 1: 27 och 47:1 samt är en av delägarna i den samfällda marken Storvreta s:1–2 och s:4. Utöver dessa fastigheter ingår del av Storvreta 4:47 som ägs av Trafikverket.

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

### Servitut och rättigheter

I direkt anslutning till planområdet finns det ett servitut (03-ÄRE-329.1) som möjliggör infart, sophämtning samt leveranser till Fridhemsskolan (Storvreta 38:1) och bostadsfastigheterna Storvreta 4:50 och 4:68. Då infartsvägen i realiteten ligger inom planområdet och dessutom kommer att ändras behöver även servitutets omfattning anpassas. Rättigheten kan även säkras genom att det bildas en gemensamhetsanläggning.

Norr om nuvarande biblioteksbyggnad (Storvreta 44:28–29) finns ett markområde planlagt som ett x-område i *Detaljplan för Storvreta centrum och vårdcentralen*, (0380-P91/40). Ett x-område innebär att kvartersmark reserveras för vissa allmänna ändamål, i detta fall gång- och cykeltrafik. Marken har genom avtal (03-IM1-93/6515.1 och 03-IM1-93/6516.1) avsatts för gång- och cykelbana. I denna detaljplan säkras gång- och cykelstråket genom att området blir allmän plats och avtalsservitutet kan då avregistreras.

Infart till bostadsfastigheten Storvreta 47:79 sker via en väg inom fastigheten 44:28, söder om biblioteksbyggnaden. Servitut (0380-92/10.2) för vägen finns och behålls men behöver justeras då del av området blir allmän plats vid ett genomförande av detaljplanen.

### 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 och bekostas av fastighetsägaren.

Delar av Fullerövägen, Ärentunavägen, Kilsgärdesvägen, Hasselvägen och Vattgårdsvägen utgör idag samfällad mark, Storvreta s:1–2 samt s:4. Dessa delar planläggs som allmän plats och ska överföras till Uppsala kommuns gatufastighet Storvreta 47:1 genom fastighetsreglering, se karta nedan.





detaljplan (0380-P93/24) planlagts som kvartersmark och ska föras över till Uppsala kommuns fastighet Storvreta 1:27 genom fastighetsreglering, se karta ovan.

## 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.

Inom Storvreta 3:80 har halter av petroleumkolväten och farligt avfall hittats. Grundvattenanalysen i samma punkt visade på halter av alifater som överstiger rekommendation för ångor i byggnader och rekommendationen för bevattning. Även andra petroleumkolväten har detekterats. I samband med genomförande bör därför föroreningarna i grundvattnet utredas vidare för att säkerställa utbredning och omfattning.

### Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom och i anslutning till planområdet enligt Ledningskollen juli 2022:

- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Värme
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP-Only Networks AB
- Primlight
- Skanova

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

Ledningsrätt för elnätstation (0380-92/10.1) säkerställs genom ett E-område.

Ledningsrätt (0380-2009/249.1) ligger inom allmän plats, parkmark.

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.

### Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp samt dagvatten. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten och stycket *Dagvattenledning* under *Teknisk försörjning*.

### Skydd av grundvatten

Inom planområdet varierar känslighetsklasserna mellan hög och måttlig känslighet, där större delen utgörs av mark med måttlig känslighet. Delar av fastigheterna

Storvreta 44:28 och 44:29 ligger inom känslighetsklass hög, liksom den östligaste delen av planområdet, närmast järnvägen. Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Gällande föreskrifter ska följas.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### **Kostnadsfördelning**

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Utbyggnaden finansieras genom att exploatörerna erlägger en exploateringsersättning. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatörerna. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok. Exploatörerna ersätter kommunen för faktiska kostnader för åtgärder inom allmän plats.

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan exploatörerna. Dessa åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörernas nytta av detaljplanen.

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).

Kostnader för att lösa in kvartersmark som ska utgöra allmän plats kommer att fördelas mellan exploatörerna.

Kostnader för den fastighetsbildning som är nödvändig för genomförandet av detaljplanen kommer att fördelas mellan exploatörerna.

Detaljplanen är en del av den etappvisa utbyggnaden (plan- och bygglagen kapitel 6 paragraf 42) som beskrivs i Fördjupad översiktsplan för Storvreta. Gemensamma kostnader för övergripande infrastruktur fördelas där mellan flera planområden över tid. Detta innebär att planområdets del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen kommer att fördelas till exploatörerna i exploateringsavtalet.

### **Ledningar**

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## Planavtal

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

## Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Den kvartersmark som kommer att övergå till allmän plats behöver lösas in av kommunen. Ersättning till berörd fastighetsägare sker utifrån aktuellt marknadsvärde samt ett påslag på 25 procent enligt Expropriationslagens 4 kapitel.

Kostnaden för inlösen utgör en exploateringskostnad och kommer att fördelas mellan exploatörerna i exploateringsavtalet.

## Skadeersättning och inlösen enligt 14 kapitlet i plan- och bygglagen

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att detaljplanen fått laga kraft. En av dessa är när bestämmelser införs i en detaljplan i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I detaljplanen införs skyddsbestämmelse för Stolvretagården (q1) som innebär att sockeln i granit ska bevaras. Den berörda byggnaden ägs av Botrygg. Eftersom pågående markanvändning, C, bekräftas genom detaljplanen och dessutom kompletteras med ett B (bostäder) i förhållande till gällande plan finns det preliminärt inget skäl att kräva ersättning med anledning av skyddsbestämmelsen. Detaljplanen innebär inte att pågående markanvändning påtagligt försvåras.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan-och byggnadsnämnden under det fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

- Samråd: Fjärde kvartalet 2024
- Granskning: Andra kvartalet 2025
- Antagande: Fjärde kvartalet 2025
- Byggstart allmän plats: 2026
- Byggstart kvartersmark: 2028–2030

### Etapputbyggnad

Marken består av flera fastigheter och kommer att byggas ut i etapper.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet för en kort genomförandetid är att behovet av fler bostäder och utökad lokalyta i centrum är stort.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Vattenfall El AB är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

### **Föravtal**

Föravtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatörerna för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal. Det innebär främst att en förprojektering ska tas fram där fokus kommer att ligga på höjdsättning av allmän plats och ledningsdragning.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalen ska bland annat reglera fördelning av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande.

Anslutande gator och vägar, gång- och cykelbanor, torg och parkmark inom planområdet byggs om utifrån Uppsala kommuns tekniska handbok. Exploatörerna ersätter kommunen för faktiska kostnader för åtgärder inom allmän plats.



Planområdet ingår som en del i ett större sammanhang, Fördjupad översiktsplan för Storstora, och ska därför ansvara för sin del av kostnader för övergripande gemensam infrastruktur. Exploateringsavtalen reglerar fördelning av exploatörernas del av Trafikverkets kostnader för ombyggnation av Fullerö trafikplats och korsningen mellan väg 290 och Kometvägen.

### **Försäljningsavtal**

Kommunen ska inom planområdet sälja tomtmark, samt medverka till att sälja samfällad mark till Botrygg. I försäljningsavtalet regleras bland annat pris på tomtmarken beräknad utifrån vilken byggrätt som medges i detaljplanen.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar).

#### **Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)**

*Dispens från biotopskydd för alléträd.* Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Uppsala kommun/berörd fastighetsägare avser att ansöka om dispens innan detaljplanens granskning för de träd som måste tas ner för planens genomförande.

*Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning.* Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Hela planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en 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.

*Dispens från artskydd.* 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. Detta kan bli aktuellt om fridlyst art påträffas.

*Anmälan om åtgärd i förorenat område.* Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

### **Övriga**

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. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och ändring av servitut.

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

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

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

# 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 2024-09-27, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen innebär en förtätning av ett redan ianspråktaget och exploaterat område. Markanvändningen är i princip densamma, det vill säga bostäder och centrumverksamhet. Ett förändring av platsen i den riktning planen tillåter kan påverka flera miljöaspekter men inte på ett betydande sätt. Dessutom finns goda möjligheter till förbättringar, till exempel när det gäller dagvattenhantering och markföroreningar.

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

### Kulturmiljö

Större delen av planområdet ligger utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Fastigheten Storröta 44:29 (nuvarande vårdcentral) och delar av Storröta 44:28 (biblioteket) ligger inom avgränsningen, men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets värden. Detaljplanen innebär endast en marginell förändring av de två fastigheterna.

En något större del av planområdet ligger inom avgränsningen för en utpekad kommunal kulturmiljö; Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Del av planområdet ligger också inom område för övrig kulturhistorisk lämning L1939:5274, RAÄ: Ärentuna 365. Lämnningen utgörs av bytomt/gårdstomt.

Storvretagården, mangårdsbyggnaden till en av Storvretas ursprungliga gårdar, finns inom planområdet. Detaljplanen innebär en möjlighet att utveckla gården för olika ändamål, samt att bygga till den i syfte att öka flexibiliteten och användbarheten. Begräsningar av markens bebyggande runt byggnaden, samt bestämmelser om skydd och varsamhet syftar till att bevara många av byggnadens värden, även vid en omfattande utveckling och renovering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av det kommunala kulturmiljöområdet, det vill säga området runt Storvretagården och dess närmaste omgivningar, förändras något. Förändringens påverkan på områdets kulturmiljövärden bedöms inte vara betydande.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen omfattar i huvudsak redan exploaterad mark. En mindre del av fastigheten Storvreta 44:28 utgörs av en bit sparad naturmark som är en del av ett något större oexploaterat område i centrala Storvreta med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Detaljplanen innebär att naturmiljön kan bevaras. Marken får inte bebyggas, den är avsedd för vistelse och växtlighet och får inte användas för parkering.

Inom planområdet finns flera trädrader. Detaljplanens genomförande innebär att några alléträd måste tas ner i syfte att bredda gång- och cykelstråken längs huvudgatorna.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte innebära någon betydande påverkan på naturmiljön inom planområdet eller dess direkta närhet.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet inkluderar inte något rekreations- eller friluftslivsområde. Boende i centrala Storvreta har förhållandevis nära till omgivningens rika utbud av park- och naturmark. Planens genomförande förbättrar möjligheterna till rekreation och friluftsliv genom utökningen av gatumarken som syftar till att bredda gång- och cykelstråken genom centrum.

### **Mark och vatten**

Planområdet avvattnas till Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer.

Planområdet är till stora delar bebyggt eller hårdgjort. Detaljplanen innebär dock att andelen parkmark minskar då den ersätts av gatumark men även kvartersmark med byggnader och gårdsmiljöer. Förtätningen innebär en något förändrad infiltrationskapacitet och ökad föroreningsbelastning i området. Med föreslagen dagvattenhantering blir dock föroreningshalterna respektive föroreningsmängderna, efter förtätningen av området de samma eller lägre än värdena innan förtätningen.

Med föreslagen rening minskar därmed negativ påverkan på Fyrisån som recipient och vattenförekomst. Ingen försämring bedöms ske av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån som statusklassad recipient.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde yttre zon, gällande föreskrifter ska följas.

## Klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att centrala Storröta kan utvecklas och att flera nya hus kan byggas. Planområdet innehåller också mark som inte får bebyggas, samt befintliga byggnader som avses att sparas och ställas om till nya användningar. Begränsningar av den byggbara ytan innebär att det även finns förutsättningar och plats för grönytor och träd som kan binda koldioxid. Att befintliga byggnader inte rivs för att ersättas med nya är positivt ur ett klimatperspektiv. Det kollektivtrafikhärläget och anläggande av bredare gång- och cykelstråk är också positivt, då det underlättar för boende och besökare att göra klimatsmarta val.

Samtidigt innebär planen att parkmark kan exploateras och träd kan behöva tas ner, vilket är negativt ur klimathänsende då det minskar möjligheten till kolinlagring. Att delar av planområdet hårdgörs och bebyggs, påverkar också klimatet vid genomförandet av planen, eftersom anläggningsarbete och byggande medför utsläpp av växthusgaser.

### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan vid ett genomförande av planen. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trästomme kan begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Ett annat sätt är att återanvända material som av olika skäl måste demonteras, gärna inom området eller så nära som möjligt för att minska behovet av transporter. Planen ger möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning. Planen gör det också möjligt att bevara och ställa om befintliga byggnader och ge dem en ny användning.

Utformningen av allmän plats behöver fortsatt utredas i projekteringskedet för att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet. Sammanfattningsvis möjliggör detaljplanens flexibilitet olika innovativa lösningar för att minska klimatpåverkan, men det är i genomförandeskedet som dessa kan åstadkommas.

## Hushållningsbestämmelser

### *Resurshushållning*

Detaljplanen omfattar varken jordbruksmark eller mark som används för skogsbruk. Marken ligger i centrala Storröta och är redan exploaterad.

Att förtäta samhällen är ett sätt att hushålla med resurser. Befintliga tekniska system och tidigare investeringar kan då nyttjas mer effektivt. En blandning av funktioner, och närhet till service och hållplatser ger möjlighet till färre resor i vardagen genom att transportbehovet minskar. Däremot ger förtätning per automatik inte en förändring eller minskning av våra resor eller en påverkan på andra mer miljövänliga val för hur vi lever som individer. Genom att skapa förutsättningar för ett boende där det är enkelt att leva utan egen bil, lätt att resa kollektivt och där daglig service finns nära bostaden ökar möjligheten att de som bor i området kan göra hållbara val.

Detaljplanen bidrar till god resurshushållning genom att möjliggöra att befintliga byggnader kan användas till fler och olika ändamål, i stället för att rivas och ersättas.



Byggnader som behöver tas bort kan demonteras för att kunna återbruka material. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på byggnaders fasadmaterial eller färger, och har förhållandevis få utformningskrav, finns möjlighet att använda återbrukat material i nyproduktionen.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer bostadsbebyggelse och fler lokaler för centrumverksamhet i centrala Storvreta. Det kan innebära en ökad trafikmängd som i sin tur kan ge upphov till trafikbuller. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller. Generellt uppnås en acceptabel till god bullernivå i planområdet, trots närheten till huvudgator och järnvägen.

### Risk

En riskutredning har tagits fram i samband med planarbetet och rekommenderade åtgärder och skyddsavstånd beaktas i detaljplanen.

### Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Detaljplanens genomförande kommer inte medföra någon större påverkan på luftkvaliteten i området. Trots ny och högre bebyggelse längs Ärentunavägen är gaturummet fortfarande relativt öppet, vilket innebär att luften kan cirkulera och att luftföroreningar från till exempel avgaser inte koncentreras.

### Sol- och dagsljus

Den nya bebyggelsen medför att omgivningen kommer att skuggas mer än idag, det är oundvikligt när mer och högre bebyggelse än tidigare tillåts inom ett område. Eftersom större delen av den tillkommande bebyggelsen ligger norr om Ärentunavägen kommer de nya husen i huvudsak att skugga de egna gårdarna, och i viss mån gatorna. Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring gällande direkt soltillgång och dagsljus för befintliga byggnader i och utanför planområdet.

### Markföroreningar

Detaljplanen medger bostäder vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig markanvändning (KM). Det innebär att markföroreningar behöver tas om hand så att halterna inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning inför uppförande av bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark saneras, under förutsättning att bostäder (eller annan känslig markanvändning) byggs.

## Sociala aspekter

### Sammanhållet och jämlikt

Storvreta har enligt tillgänglig statistik en förhållandevis homogen befolkning. Detaljplanen syftar till att utveckla centrum med fler bostäder och verksamheter. Ett genomförande innebär ett tillskott av flerbostadshus i en tätort där villabebyggelse dominerar.

Detaljplanen reglerar inte bostädernas storlek eller upplåtelseform, men ambitionen är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer vilket i förlängningen kan leda till en mer blandad befolkning. Syftet är att kunna erbjuda många olika typer av bostäder i centrala Storvreta, för olika människor med olika behov, och att göra det möjligt att bo kvar i stadsdelen under olika skeden i livet.

Möten mellan människor av olika åldrar och bakgrund bidrar till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder och lokaler kan liksom förtydligandet av torget som allmän plats bidra till att stärka centrum som en mötesplats i Storvreta.

### Tryggt och inkluderande

#### *Trygghet*

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder och verksamheter i centrala Storvreta, bland annat på rivningstomterna norr om Ärentunavägen. Ytterligare bostäder i anslutning till torget och butikerna ger fler ögon på platsen. Att fler människor vistas i området under dygnets alla timmar kan bidra till en högre grad av upplevd trygghet i centrum. Tydligare stråk och kopplingar till omgivningen gör området mer lättorienterat.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. Delar av den obebyggda ytan inom varje kvarter är avsedd för bostadsgård, fredad från parkering. Bestämmelsen om genomgående entréer innebär att den avgränsade och skyddade gården ska kunna nå direkt från bostadshuset, vilket också bidrar till en trygg boendemiljö. Förgårdsmarken mellan gatan och bostaden, bidrar till att berika gaturummet och skapar en halvprivat zon där bostäderna genom entréer och trapphus får visuell kontakt med gatan.

#### *Tillgänglighet*

Det kollektivtrafiknära läget, med tillgång till både buss- och tågtrafik, innebär att området är tillgängligt och lätt att nå med kollektiva färdmedel. De breddade gång- och cykelstråken ökar tillgängligheten för cyklister och gående.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i centrala Storvreta.

#### *Jämställdhet*

Jämställdhet betyder att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster,

intressen och behov och stadsplaneringen bör utgå från det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till en ökad jämställdhet. Möjligheten att utträta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform men hindrar inte en blandning. Detaljplanen innebär breddade gång- och cykelstråk. Enligt statistiken är det främst kvinnor (och barn) som i större utsträckning rör sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik varför en satsning på dessa trafikslag även är positivt för jämställdhet. Bättre gång- och cykelstråk, liksom krav på lokaler, innebär att det finns förutsättningar för att tillgodose olika intressen, behov och rörelsemönster inom planområdet.

#### *Barnperspektiv och barnrättsperspektiv*

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Ambitionen är att de förändringar som blir möjliga genom detaljplanen innebär en bättre stadsmiljö ur ett barnperspektiv. Gatumarken breddas i syfte att göra det möjligt att vid sidan om körbanan bygga bredare och tryggare gång- och cykelstråk. Jan Eriks väg kommer även i fortsättningen vara stängd för genomfart för biltrafik, den regleras som gång- och cykelväg sista biten fram till Ärentunavägen för att minimera antal trafikrörelser på gatan, som är en skolväg för många barn.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar, men ambitionen är en blandning och att även större lägenheter som passar bland annat barnfamiljer kan byggas. Bostadsgårdarna ska utformas för att rymma plats för utevistelse och lek, bland annat i syfte att vara goda utemiljöer för barn. Entréer måste i delar av planområdet vara genomgående mellan gata och gård. Det innebär att man kan ta sig ut från bostaden till gården utan att behöva gå ut på gatusidan. Genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. De barn som flyttar in i de nya bostäderna kommer att ha nära till flera skolor och förskolor.

#### **Mötesplatser och stadsliv**

Inom planområdet planeras allmänna markområden som gator, torg och parker. Bredare gångstråk, ett tydligare torg och krav på fler lokaler ger möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser, som berikar stadsrummet. Utrymme för uteserveringar och viss torghandel på torget bidrar också positivt till stadslivet, och ger förutsättningar för att fler människor kommer att röra sig i centrum under olika delar av dygnet.

#### **Grönt och hälsofrämjande**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till en god folkhälsa genom bland annat fokus på gående och cyklister. Möjligheten att skapa och utveckla mötesplatser, samt bevara och utveckla en kulturhistorisk byggnad är andra aspekter som kan bidra till en god folkhälsa. De för Storvreta förhållandevis höga byggnaderna i delar av området kan innebära utmaningar kopplade till bland annat ljusförhållanden, vilket måste beaktas i kommande skeden när gårdar och lägenheter planeras i detalj.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Storstora. Fler bostäder och centrumlokaler i centrum stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att utveckla kommunens tätorter.

## 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.

## Riksintressen

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Den begränsade del av planområdet som ligger inom avgränsningen förändras endast marginellt vid ett genomförande av detaljplanen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

## Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för luft, ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft.

Planområdets dagvatten har Fyrisån som slutrecipient. Detaljplanen redogör för lösningar som innebär en ökad rening och fördröjning av dagvatten. Planens genomförande innebär sammantaget en förbättring för Fyrisån i förhållande till idag. Detaljplanen bedöms inte äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

## Skyddade områden

Detaljplanen berör inte skyddade områden som områden med strandskydd, naturreservat, kulturresevat med flera men ligger inom ett vattenskyddsområde, yttre zon. Gällande föreskrifter ska följas.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken samt förordning (1998:1252) om områdesskydd. Biotopskyddsdispens prövas av länsstyrelsen och för att få dispens krävs särskilda skäl. Inom planområdet kommer cirka fem alléträd att behöva dispens för att planen ska kunna genomföras. Under förutsättning att dispens erhålls bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

## Skyddade arter

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald, och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägarna tillika och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan och andra illustrationer (vyer, sektioner och visionsbilder) kopplade till byggaktörernas planunderlag har gjorts av Arkitema, på uppdrag av Botrygg och Genova. Tekniska utredningar och kulturhistoriska utredningar har gjorts av Tyréns, Soundcon, och Tengbom. De har beställts av Botrygg och Genova. Kommunen har varit med och kravställt, samt granskat levererade utredningar innan slutleverans.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Eleonore Albenius. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Matsson, kartingenjör  
Karin Varberg, projektledare mark- och exploatering  
Cecilia Friis, trafikplanerare  
Anna Nystedt, landskapsarkitekt och projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2024-10-24
- granskning
- antagande

Laga kraft: