

Plan- och byggnadsnämnden

Handläggare:
Amanda Docherty

Diarienummer:
PBN 2022-002466

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Språkmästaren

Standardförfarande



Figur 1 Bilden visar planområdet markerat med röd, streckad linje.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Samrådshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan	7
Detaljplaner	9
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	13
Kulturmiljö.....	22
Park och natur	23
Trafik och tillgänglighet	25
Sociala frågor	31
Mark och geoteknik	31
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	32
Hälsa och säkerhet	39
Teknisk försörjning.....	46
Motiv till detaljplanens regleringar	48
Användning av mark och vatten	48
Genomförandefrågor.....	52
Fastighetsrättsliga frågor.....	52
Tekniska frågor	53
Ekonomiska frågor	54
Organisatoriska frågor	55
Planens konsekvenser.....	56
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	56
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§.....	56
Hälsa och säkerhet	57

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	59
Översiktsplanen	59
Miljöbalken	59
Medverkande	60

Inledning

Sammanfattning

Det övergripande syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att fortsätta utvecklingen av sydvästra delen av stadsdelsnoden Rosendal. Detaljplanen innebär en omvandling av kvarteret Språkmästaren, från småskalig kontorsverksamhet till bostadskvarter med inslag av service och mötesplatser i enlighet med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplan, där området ingår. Planen medger bebyggelse i form av flerbostadshus med cirka 150–200 nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet samt kontorsytor. Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser, goda cykelvägsförbindelser och en god tillgång till rekreation och natur.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande skogs- och kulturmiljön. Planens bestämmelser syftar till att medge en skala som förhåller sig dels till skogen, dels till lägre bebyggelse nära planområdet och som samtidigt möjliggör en stomkonstruktion i trä och verksamhetslokaler med tillräcklig våningshöjd.

Detaljplanen omfattar även delar av omkringliggande gatumark för att göra det möjligt att anpassa det angränsande stadsstråket Vårdsätravägen till ett framtida hållplatsläge för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Därutöver omfattas en del av den kommunala fastigheten Kåbo 1:18. Detaljplanen innebär att området säkras som ett viktigt naturstråk för artspridning och biologisk mångfald.

Förslaget om planläggning antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

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

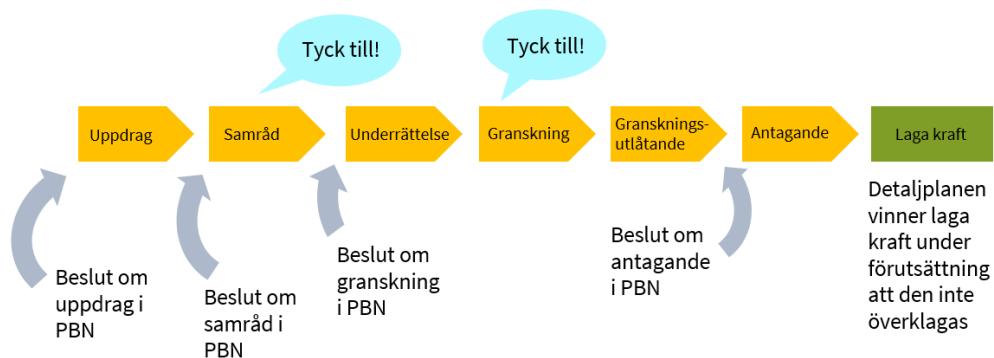
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 2022-08-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

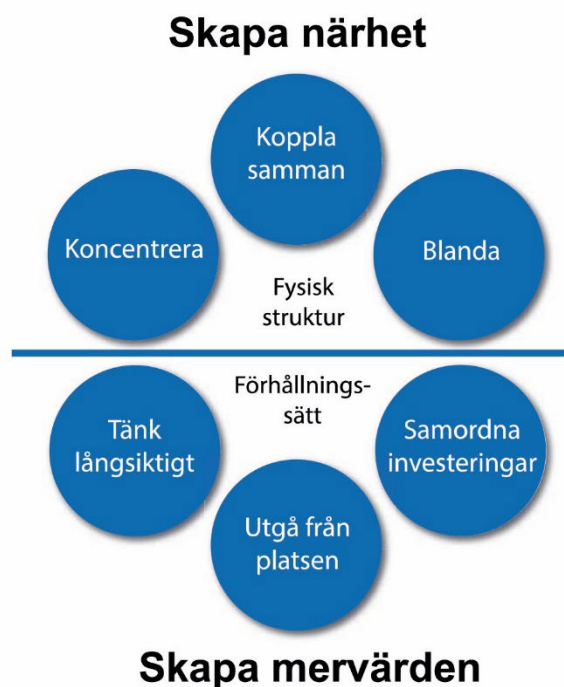
- Undersökning, 2023-11-29
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2023-08-21
- Solstudier, White arkitekter AB AB, 2023-10-25
- Dagsljusstudier, White arkitekter AB AB, 2023-06-27
- Volymstudie, White arkitekter AB AB, 2023-09-04
- Situationsplaner och gatusektioner, White arkitekter AB AB, 2023-10-25
- Kulturmiljöanalys, White arkitekter AB AB, 2023-06-30, med konsekvensbedömning, 2023-10-24
- Social konsekvensanalys, inklusive barnkonsekvensanalys, White arkitekter AB AB, 2023-06-30
- Hållbarhetsbedömning med fokus på klimatpåverkan, White arkitekter AB AB, 2023-10-12
- Kvalitetsprogram, White arkitekter AB AB, 2023-10-25
- Dagvattenutredning, Ramböll AB, 2023-12-07
- Geoteknisk undersökning inklusive geomiljö samt projekterings-PM, Geogrand AB, 2023-07-07
- Naturvärdesinventering, White arkitekter AB AB, 2023-10-23
- Artskyddsutredning, White arkitekter AB AB, 2023-10-23
- Mobilitetsutredning, White arkitekter AB AB, 2023-10-25

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/sprakmastaren Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Prioriteringar, Uppsalaprinciperna, Generella riktlinjer för alla mark- och vattenområden i kommunen och Inriktningar för mark- och vattenområden i Översiktsplan 2016 gäller inom planområdet.



Figur 2 Bilden visar grafik för Uppsalapinciperna för samhällsbyggnad.

Planområdet ligger inom ett i översiktsplanen utpekade utvecklingsområde. Innerstaden ska på sikt kompletteras med fyra stadsnoder av vilken en utgörs av Gottsunda-Ultuna. Tillsammans bildar innerstaden och de fyra stadsnoderna en femkärning stad. I dessa stadsnoder blandas bostäder med arbetsplatser, service och parker.

Rosendal, där planområdet ingår, ska utvecklas till en stadsdelsnod som tillsammans med ett stadsstråk knyter samman stadsnoden Gottsunda/Ultuna och de nya södra stadsdelarna med innerstaden. En viktig del är att ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik planeras längs stadsstråket Vårdsätravägen, där planområdet är lokaliserat.

Inom stråk och noder ska kollektivtrafiken tillsammans med bebyggelseutvecklingen gynna en funktionsblandad stad. Till stråken och noderna koncentreras en blandning av bostäder, verksamheter och service.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i Rosendal, ett av sex utpekade utvecklingsområden som beskrivs i *Fördjupad översiktsplan för södra staden (2018)*.



Figur 3 Bilden visar Rosendalsområdet i beige nyans, med detaljplanområdet markerat med röd prick samt planområdet för den fördjupade översiktsplanen markerat med svart streckad linje. Den gröna pilen visar det viktiga rörelse- och spridningsstråket mellan Stadsskogen och Bäcklösaområdet. Bild från den fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen står att det i samband med stadsutveckling i omgivningarna ska utvecklas ett rörelsestråk mellan Hammarby–Bäcklösaområdet och Stadsskogens naturreservat. I möjligaste mån ska även ett ekologiskt spridnings samband för främst tall bevaras och stärkas mellan Stadsskogen och Sydvästra kronparken.

Mobilitet och hållbart resande

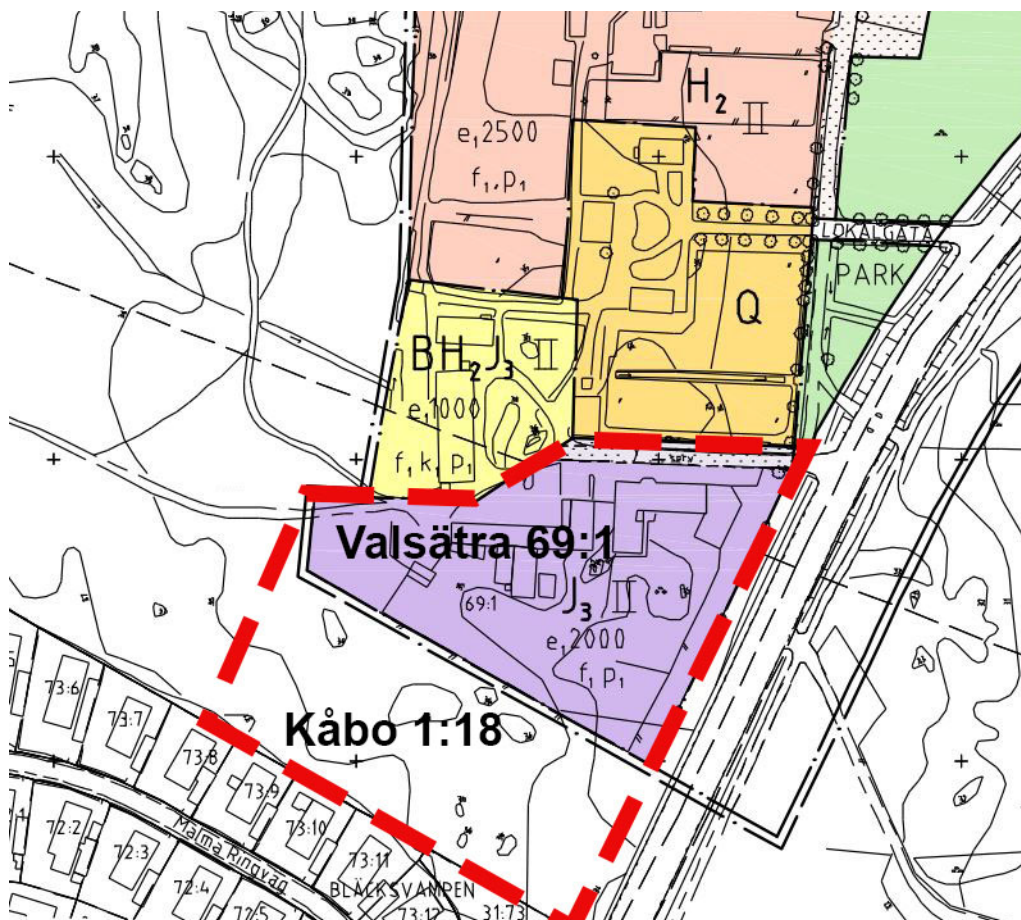
Vidare behandlas mobilitet och hållbarhet i den fördjupade översiktsplanen: ”Ett aktivt arbete med hållbart resande är nödvändigt när bebyggelse i Södra staden och angränsande stadsdelar utvecklas. Med mobilitet menas här strategier och åtgärder som gör att resande med kollektivtrafik, till fots och cykel ökar samtidigt som bilresandet och bilägandet minskar. Tillkommande bostadsområden och verksamheter behöver arbeta aktivt med hållbart resande.

Genom hög bebyggelsestäthet nära hållplatserna och trafik med kapacitetsstark kollektivtrafik ges goda förutsättningar att välja hållbara transportmedel. Övriga gemensamma transportlösningar som leder till minskad privatbilsism är bilpool, cykelpool eller liknande lösningar.”

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av Detaljplan för Rosendalsfältet, aktbeteckning 0380-P2007/7, som fick laga kraft 15 februari 2007. Planen anger att fastigheten Valsätra 69:1 får användas för kontor och småindustri. Vidare får fastigheten bebyggas med högst 2 000 kvadratmeter bruttoarea och byggnader och tomt ska utformas med hänsyn till kulturmiljön direkt norr om Valsätra 69:1. På fastigheten Valsätra 69:5 råder varsamhetsbestämmelsen k1, och Valsätra 69:4 har Q som markanvändning, vilket är kulturreservat, i gällande plan.

Den del av fastigheten Kåbo 1:18 som ingår i planområdet, är inte detaljplanelagd.



Figur 4 Bilden visar en del av gällande plan med ny plangräns i röd, streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Valsätra 69:1 med bostäder i flerbostadshus, kontor, olika boendeformer samt ca 1 000 kvadratmeter för verksamheter i bottenvåningar med därtill anpassad våningshöjd. Det är även planens syfte att möjliggöra en god livsmiljö genom att medge väl gestaltad, variationsrik bebyggelse om högst 7 våningar, som kan innehålla de funktioner som nämns ovan.

Även utemiljö i form av gårdsytor, övrig kvartersmark samt allmän plats ska utformas utifrån de sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter som skapar en god livsmiljö.

Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd i syfte att möjliggöra trästomme, och därmed underlätta för klimatneutral bebyggelse samt tillräcklig våningshöjd för lokaler. Syftet är att våningsantalet ska vara högst 7, och därför regleras även högsta tillåtna bruttoarea.

Syftet med planen är vidare att möjliggöra en hållbar stadsutveckling längs stadsstråket Vårdsätravägen, i direkt anslutning till hållplatsläge för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Slutligen föreslås en del av fastigheten Valsätra 69:1 övergå till allmän plats i form av gata i syfte att bland annat möjliggöra en breddning av Vårdsätravägen och en ny lokalgata inom fastigheten Valsätra 69:1.

Planens huvuddrag

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattar fastigheterna Valsätra 69:1 och en del av Kåbo 1:18 i sydvästra Rosendal. Inom Valsätra 69:1 möjliggör planen markanvändning för bostadsändamål i form av flerbostadshus om 1–7 våningar med cirka 50 – 200 lägenheter. Planen möjliggör även för centrumverksamhet, som kontor, alternativa boendeformer som hotell eller studentbostäder, samt lokaler för verksamheter i bottenvåningarna längs Vårdsätravägen.

Del av Kåbo 1:18 planläggs som allmän plats med användningen NATUR främst för att säkra det viktiga naturstråk som förbinder Stadsskogen med Hammarby-Bäcklösafältet.

Ett bärande element i planen är att möjliggöra och underlätta för ett klimatneutralt kvarter, där helhetens hållbarhet uttrycks i en tänkt CO₂-budget som går i linje med Uppsala kommuns klimatfärdplan, och där hållbarhetsbedömning och kvalitetsprogram visar hur detta kan uppnås.

Förslaget om planläggning är förenligt med översiktsplanen och går i linje med *Fördjupad översiktsplan för Södra staden (2018)* samt antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



Figur 5 Bilden visar planområdets läge, markerat med röd prick, i förhållande till stadskärnan.

Planområdet ligger i sydvästra Rosendal och omfattar cirka 1,8 hektar. Det avgränsas av Vårdsätravägen i öst, fastigheterna Valsätra 69:5 och Valsätra 69:4, som hyser gården Rosendal och är kulturresevat i norr, en förlängning av Stadsskogen i väst (Kåbo 1:18) samt en rad fastigheter längs Malma Ringväg i villaområdet Norby/Malma i söder.

På fastigheten Valsätra 69:1, där två nya bostadskvarter föreslås, ligger idag ett kontorshotell för småföretag, samt en förrådsbyggnad.



Figur 6 Bilden visar ett flygfoto med planområdet markerat med röd, streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger drygt 200 meter från den växande stadsdelen Rosendal i anslutning till Norby, som domineras av småhusbebyggelse, samt snett mitt emot Malma backe med flerbostadshus. I dagsläget är fastigheten där det nya kvarteret föreslås, inhägnad och bildar ett slags barriär i landskapet. Även skogspartiet, som föreslås planläggas med beteckningen NATUR, är svårtillgängligt i dagsläget. Vårdsåtravägen passerar direkt utanför planområdet och kopplar sedan till Dag Hammarskjölds väg som leder vidare in mot stadskärnan. Flera busslinjer trafikerar Vårdsåtravägen. Till Uppsala centralstation tar det drygt 15 minuter med detta färdmedel.

Platsen är också väl sammankopplad med omgivande bebyggelse via ett nät av cykelstråk. Längs med Vårdsätravägen och Dag Hammarskjölds väg löper en snabbcykelled in mot centrum. Snabbcykelleden kopplas samman med flera andra cykelleder, både inom stadens huvudcykelnät och det lokala cykelnätet.

I närmiljön finns idag flera mötesplatser för social samvaro, lek, idrott och fysisk aktivitet. Inom en radie om cirka 800 meter från planområdet finns sex kommunala lekplatser liksom fem idrottsanläggningar med dansstudio, fotbollsplaner, ishall, tennisbanor och ytor för friidrott.

Inom en radie av cirka 400 meter finns Solvallsparken och en stor idrottsarena som drivs av USIF, Uppsala Studenters Idrottsförening. I Solvallsparken finns både småbarnslek och plats för mer utmanande lek samt andra aktivets- och idrottsytor. Därtill finns öppna gräsytor, ett utegym och olika typer av sittplatser. I den intilliggande idrottsarenan finns bland annat ytor för racketsporter och gym.

Något längre bort från planområdet finns ytterligare tre parker med plats för lek och fysisk aktivitet. Siegbahnparken och Carlshage bildar tillsammans en ny stadsdelspark i Rosendal. Där finns en stor äventyrslekplats för alla åldrar. I Elsa Eschelssons park finns gräsytor, en dagvattendamm med en sittbrygga liksom aktivitetsytor.

I framtiden tillkommer också ett nytt stadsdelstorg kallat Rosendals torg, med byggstart 2025. Vid torget planeras för ett multihus med idrottshall, bibliotek och lokaler för kulturskolan, som beräknas öppna 2024.

I planområdets närmiljö finns flera viktiga vardagsfunktioner. Inom en radie av 1 000 meter från planområdet finns 10 förskolor, varav den närmaste ligger cirka 200–300 meter bort. Inom samma radie finns även tre grundskolor; två skolor med årskurserna F–6 och en med F–9. Cykelstråk finns inte alltid hela vägen mellan planområdet och förskola/skola, men till stora delar. Det ger goda förutsättningar för barn att cykla till förskola/skola på ett säkert sätt, själva eller i en vuxens sällskap.

Planområdet gränsar till och omfattar en del av ett naturområde som cirka 500 meter längre norrut övergår i Stadsskogens naturreservat. I närheten finns även Kronparken och Gula stigens skid- och vandringsleder och på östra sidan om Vårdsätravägen fortsätter naturstråket mot Hammarby-Bäcklösaområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldre bevarad bebyggelse, i form av gården Rosendal, ett kulturresevat som ger platsen ett lantligt inslag, trots närheten till centrala Rosendal.

I Rosendal finns även ett växande utbud av kommersiell service, så som butiker, restauranger, caféer och mataffärer. Närmaste mataffär finns i Rosendal cirka 500 meter från planområdet och i Norby, cirka 700 meter bort, ligger ytterligare en mataffär.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

I samband med planarbetet har ett förslag till bebyggelse samt ett kvalitetsprogram tagits fram av White arkitekter AB. I deras vision ingår att kvarteret Språkmästaren utformas för att upplevas som ett skogskvarter snarare än ett stadskvarter liksom bebyggelsen i centrala Rosendal. Gestaltningen ska ge uttryck för projektets höga

hållbarhetsambitioner. Målet är att kvarteret ska gå i linje med kommunens klimatfärdplan och bli klimatneutralt. Samtidigt föreslås förhållandet till Vårdsätravägen vid hållplatsläget för kapacitetsstark kollektivtrafik vara stadsmässigt och bebyggelsen ansluta direkt till gatan. Markplan och eventuellt plan ett och två mot Vårdsätravägen föreslås innehålla ytor för kontor och/eller andra boendeformer, såsom hotell eller studentlägenheter.

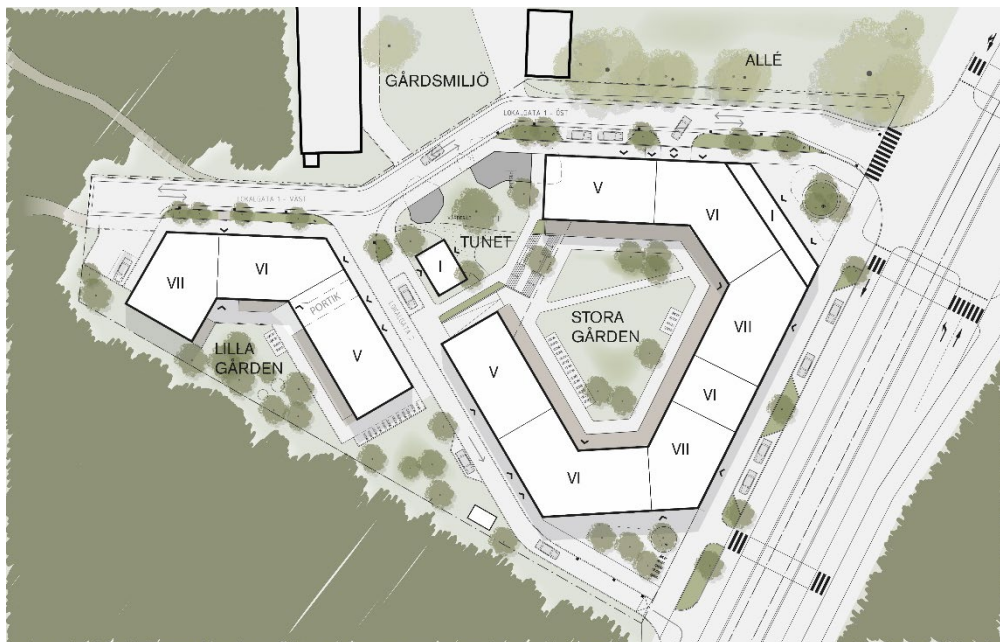
Den föreslagna planstrukturen har en fri form som för tanken till det organiska. Varierande höjder och indrag i fasad föreslås för att ge en variation i volym. Fasaderna är i förslaget huvudsakligen i trä och taket föreslås förses med solceller, terrasser och sedum. Takformen ska ge goda förhållanden för solceller.



Figur 7 Bilden visar projektets föreslagna struktur med Vårdsätravägen i nederkant. Källa: White arkitekter AB.

De två högsta huskropparna föreslås placeras i strategiska lägen. Den ena vid infarten till kvarteret, som en markör för den nya bebyggelsen och den andra i kvarterets borte läge mot väster, i fonden mot Stadsskogen. Den är tänkt att utgöra en pendang till högdelen vid infarten och bidra till att kvarteret får en dynamik och variation. Träden i den intilliggande Stadsskogen är höga, generellt 20 - 25 meter. Sjuvåningshusen i exploatörens förslag relaterar i skala till skogen och har en högsta höjd på drygt 25 meter. Det ska motsvara sju våningar, med det extra utrymme som en trästomme kan behöva.

Planstrukturen är bearbetad för att ge siktlinjer och platsbildningar i strategiska lägen. Det nya kvarteret knyts ihop med den befintliga gårdsbebyggelsen norr om planområdet genom en grön gemensamhetsyta för de boende, *Tunet*, som möter den gamla gårdsplanen samt knyter an till gården Rosendals kulturreservat. Se bilderna nedan.



Figur 8 Bilden visar en illustrationsplan av förslaget, med gårdarnas utbredning och det gemensamma Tunet. Källa: White arkitekter AB.

SAMMANHANG
Platsen för Kv Språkmästaren har stora inneboende kvaliteter med kopplingen till skogen, till miljön runt Rosendals gård och mycket goda kommunikationsmöjligheter. Den nya bebyggelsestrukturen har tagits fram för att tillvarata kvaliteterna och bidra till platsen med positiva inslag.

VARIERADE HUSHÖJDER MÖTER UPP OMGIVANDE SKALA
Genom varierade hushöjder möter kvarteret upp småskaligheten i den intilliggande gårdsmiljön såväl som den högvuxna skogen.

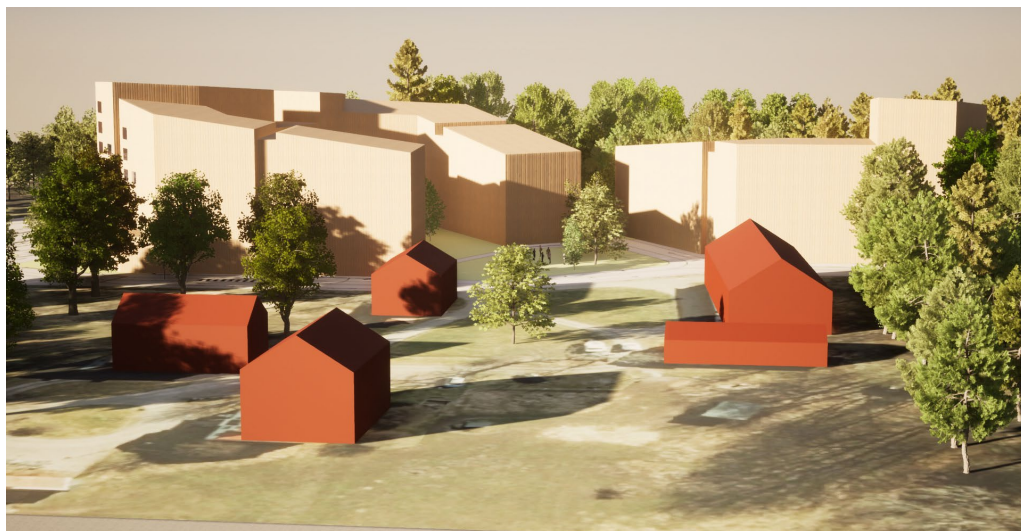
EN FÖRLÄNGNING AV GÅRDSMILJÖN
Den karaktärsgivande gårdsmiljön i norr speglas i kvarteret och det skapas ett tun som är gemensamt för de boende. Tunet och dess möte med bostadsgårdarna utformas för att bjuda in till vistelse och sociala aktiviteter.

SKOGEN BJUDS IN
Planstrukturen tillåter att skogen spiller över på kvarteret och mjukar upp den strikta skogsgränsen.

INDRAGNA KVARTER
Husvolymerna skapar platsbildningar där omgivningens kvaliteter tas tillvara. Indrag mot skog och gårdsmiljö skapar gröna och sociala rum. Mot Vårdsåtravägen skapas mer stadsmässiga småtorg med plats för verksamheter.

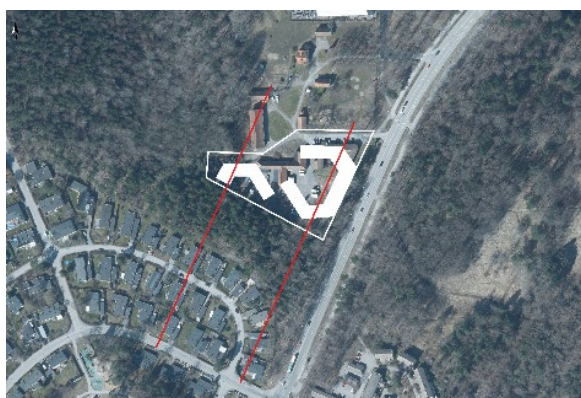
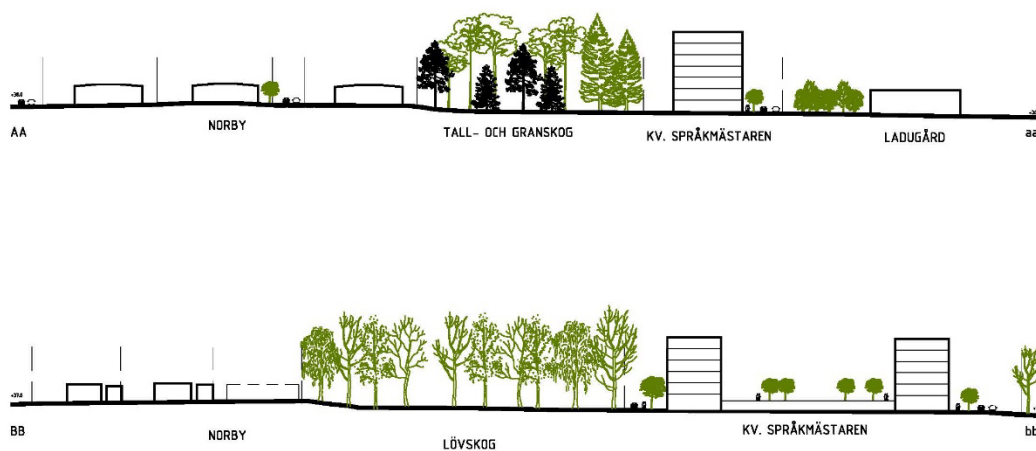
VIKTIGA SIKTLINJER
Planstrukturen är utformad för att behålla och förstärka viktiga siktlinjer mellan Vårdsåtravägen, skogen, gårdsmiljön och den befintliga ladån.

Figur 9 Bilden visar sex piktogram som illustrerar sammanhang, skala, gårdar, skog, struktur och siktlinjer. Exploatörens förslag. Källa: White arkitekter AB.



Figur 10 Bilden visar projektets föreslagna, trappande struktur i relation till kulturmiljöns lägre bebyggelse runt gården Rosendal. Källa: White arkitekter AB.

Det är den intilliggande stadsskogen i söder och väster som ligger till grund för projektets föreslagna utformning och skala. Skogen är högvuxen med stora kvaliteter, en blandning av lövträd och tallar där de högre träden är cirka 25 meter. Drygt 50 meter söder om kvarteret finns ett område med låg villabebyggelse. Skogspartiet mellan det befintliga och det nya bildar en ridå där tätheten varierar med årstidernas växlingar och trädens lövverk. De högsta nockhöjderna för byggnaderna i kvarteret är anpassade efter skogsbrynets höjd.



Figur 11 Bilderna visar hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till villaområdet i söder. Källa: White arkitekter AB.

Stadsbilden påverkas av genomförandet av detaljplanen och förslagets koppling till centrala Rosendals kvartersstruktur, men även av att allmän platsmark i form av gata, öppnar upp och tillgängliggör platsen och den bortomliggande skogen för fler än idag.

Det planerade hållplatsläget för kapacitetsstark kollektivtrafik, i direkt anslutning till Valsätra 69:1, stärker projektets förutsättningar att bli ett hållbart och funktionsrikt stadskvarter med god livsmiljö.

Klimatpåverkan och koldioxidbudget

En klimatanalys har tagits fram inför planarbetet i syfte att beskriva de åtgärder och mål som ingår i projektet för att underlätta en klimatneutral livsmiljö i kvarteret Språkmästaren. Klimatanalysen utgår från kommunens klimatfärdplan för klimatneutralitet 2030 samt White arkitekter ABs specialistkompetens.

I ett detaljplaneskede kan det vara svårt att avgöra när byggnaden kommer att stå färdig, då det finns många osäkerheter avseende hur snabbt detaljplane- och bygglovsprocessen går. Det kan även finnas andra omständigheter som gör att byggnaden inte färdigställs enligt ursprunglig plan. För en fastighetsutvecklare innebär detta att man i framtagandet av en detaljplan behöver skapa sig marginaler som möjliggör projekt med lägre klimatskuld än det år som byggnaden förväntas stå färdig.

Nedan visas kommunens mål för koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea ny bebyggelse samt anläggningsarbeten för varje år fram till 2030.

Färdig byggnad	Klimatbudget byggnad (A1-A5)*	Klimatbudget mark & anläggning (A1-A5)*
2025	224 (165) kg CO ₂ e/m ² BTA	48 kg CO ₂ e/m ² BTA
2026	198 (153) kg CO ₂ e/m ² BTA	42 kg CO ₂ e/m ² BTA
2027	173 (141) kg CO ₂ e/m ² BTA	37 kg CO ₂ e/m ² BTA
2028	152 (129) kg CO ₂ e/m ² BTA	33 kg CO ₂ e/m ² BTA
2029	149 (117) kg CO ₂ e/m ² BTA	29 kg CO ₂ e/m ² BTA
2030	149 (105) kg CO ₂ e/m ² BTA	25 kg CO ₂ e/m ² BTA

* modul A1-A5 enligt standarden SS-EN15978

Figur 12 Bilden visar en tabell över nya projekts klimatbudget beroende på färdigställandeår.

Tabellen visar att ett projekt som står klart exempelvis år 2027, får ha högst 173 kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea för bebyggelsen och 37 kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter bruttoarea för mark- och anläggningsarbeten för att följa klimatfärdplanen. Det ger en inriktning för projektets genomförande och i klimatanalysen beskrivs de sätt som detaljplanen kan underlätta att nå dessa mål.

För detta projekt kommer klimatberäkningarna att utföras i linje med de avgränsningar som anges i klimatfärdplanen och dess bilagor. Lämplig klimatbudget för projektet föreslås att sättas i samråd med kommunen och efter att en första uppskattning av ungefärlig klimatskuld är beräknad för projektet. Detta bör göras inför ansökan om bygglov.

Markanvändning, transporter och energi ur klimathänsyn

Den mest klimatsmarta kvadratmetern är den som inte byggs eller anläggs. Vid nyproduktion kan detta översättas med att utvärdera vilka funktioner som ska inrymmas i byggnaden och i vilken utsträckning, samt vilka funktioner som inte behövs. Ett sådant exempel är mobilitet. Hur många olika resesätt är tillgängliga för denna plats, hur möjliggör vi mer hållbara transporter och vilket behov har vi av parkeringsplatser? För Kvarteret Språkmästaren har en mobilitetsutredning gjorts där behovet av antal parkeringsplatser har reducerats till 4,8 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea med hänsyn till läge, närhet till kollektivtrafik och att Fresh Air avser att genomföra en rad mobilitetstjänster såsom bland annat bilpool, cykelpool och tillgodose utrymme för leveransskåp inom bostadshuset. Planen reglerar antalet möjliga parkeringsplatser genom egenskapsbestämmelser samt andel genomsläpplig markyta.

På samma sätt som trafik och tillgänglighet regleras inom Plan- och bygglagen så regleras tillvaratagandet av naturförutsättningarna i kapitel 8, paragraf 9. Att anpassa byggnadens placering och utsträckning på platsen efter naturvärden kan därför ses som naturligt. Men även att utvärdera hur byggnaden möter marken, där schaktning och sprängning i största mån bör undvikas är bra tumregler. Förutom att arbetet och transporter innebär en klimatpåverkan så släpps inbunden kol fri från marken när man gräver ur för att göra plats för grundläggning, källare och byggnad.

I Kvarteret Språkmästaren ligger den nya bebyggelsen i stor utsträckning på redan ianspråktagen mark även om viss naturmark tas i anspråk. Ett fåtal stora träd kommer att behöva avverkas och synligt berg kan komma att behöva sprängas bort för att göra plats för den nya bebyggelsen. I programhandlingarna rekommenderas att fortsätta utreda möjligheten att balansera behovet av sprängning och trädavverkning med behovet av den nya verksamhetens funktioner.

För detta projekt är det mest aktuellt att anpassa utemiljöerna då befintlig bebyggelse inte är ändamålsenlig för de nya behoven. Vid demontering rekommenderas att materialet återbrukas om möjligt. Viss anpassning av marken kommer att krävas och då är tumregeln att arbeta för att omfördela massor på platsen.

För att minska klimatskulden vid nyproduktion så är materialvalen viktiga. Byggnader med trästomme har i dagsläget generellt en lägre klimatpåverkan än byggnader med betongstomme. Att i detaljplanen möjliggöra för att byggnaden kan byggas med en trästomme är därför avgörande för att komma ner i klimatpåverkan vid byggnation.

När man jämför vilka delar av byggnaden som har störst klimatpåverkan framgår det att källare har en större klimatpåverkan än de delar som byggs ovan mark. Förutom klimatpåverkan från materialet som krävs för att bygga källaren så innebär arbetet med att gräva/ spränga bort mark och uppkomna schaktmassor en stor klimatpost. Därför är en god tumregel att alltid försöka att bygga ovan mark i stället för under.

I Kvarteret Språkmästaren föreslås en underbyggd gård för det ena kvarteret. Goda marginaler för jorddjup som räcker för växter och mindre träd skapas genom skillnaden på rumshöjd mellan garage och intilliggande verksamheter i bottenplan. Garaget föreslås placeras i bakkant av bostadshuset mot Vårdsåtravägen, där golvnivå

för vägen och garaget är på samma nivå. Marknivån stiger något västerut vilket leder till att viss schaktning ändå behövs. Jämfört med garage helt under huskroppen minskas klimatpåverkan, både från ett mindre behov av schaktning och möjligheten att välja andra material än betong vid de delar av garaget som inte vetter mot marken.

Slutligen är energieffektivisering viktigt att få i projektet. Planen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till sol- och dagsljus samt tillräcklig jordmån för växtlighet som kan skapa ett gott mikroklimat på bostadsgårdarna. Planen möjliggör även för solceller och beaktar tak- och fasadutformning. Planen beaktar att tillräckliga väggjockelekar får plats inom användningsområdena

Detaljplaneskedet är bara en del av arbetet med att förverkliga klimatneutrala projekt. I klimatanalysen finns därför rekommendationer och medskick inför genomförandeskedet som är till för att underlätta det fortsatta arbetet. Dessa handlar om att arbeta och planera för demonterbara byggnader med flexibla användningar, att återanvända eller sälja material från de befintliga byggnader som ska rivas, arbeta med smart logistik vid byggnation samt planera för energieffektiva livsmiljöer.

Olika kompensationsåtgärder som kan vara intressanta för projektet är följande:

- Kolinlagring via byggmaterial.
- Export av egenproducerad el via solceller.

Vardagsliv/service

Det finns ett gott utbud av både kommersiell och offentlig service, liksom platser för rekreation, lek, fysisk aktivitet och kultur på nära avstånd från planområdet. Det skapar i sin tur goda förutsättningar för en socialt hållbar livsmiljö där de boende enkelt kan nå viktiga vardagsfunktioner med kollektiva färdmedel, gång och cykel.



Figur 13 Bilden visar föreslagen bottenvåning, med en mindre platsbildning ut mot Vårdsättravägen. Källa: White arkitekter AB.

I planen regleras en minsta yta för lokaler i bottenvåningarna ut mot Vårdsätravägen om cirka 1 000 kvadratmeter bruttoarea, som skapar förutsättningar för bostadsnära service. I hörnen ut mot Vårdsätravägen och det nya hållplatsläget finns i projektförslaget också två mindre torg, som är tänka att få karaktären av publika rum för vistelse. Det kan i sin tur bidra till att skapa liv och rörelse ut mot gatan och öka tryggheten i gaturummet. Detta regleras också i plankartan.

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren har ingen större inverkan på tillgången till platser för samspel, lek och lärande. Nya sociala ytor för de boende tillförs, till exempel i form av bostadsgårdarna och den gemensamma grönytan Tunet, som blir en samlande mötesplats för de boende i de två tillkommande bostadsvolymerna. Se ovan.

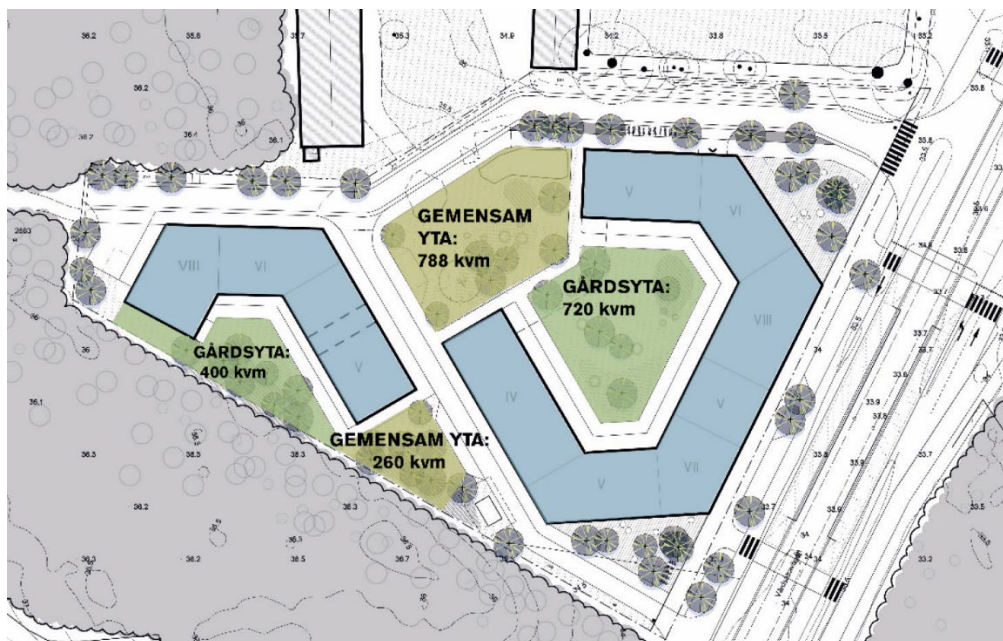
Bostadsgårdar

I jämförelse med många täta stadsmiljöer blir bostadsgårdarna i förslaget relativt rymliga, även om ingen av gårdarna når upp till 10 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea boyta.

Som ett komplement till bostadsgårdarna föreslås en samlande, gemensam mötesplats för de boende. Den föreslås ligga i direkt anslutning till det större kvarteret närmast Vårdsätravägen (se bild ovan). Det innebär att de boende kan nå gemensamhetsytan direkt utanför bostadsgården, utan att passera några gator. Slår man ihop gårdsytan i det större kvarteret med gemensamhetsytan blir den sammanlagda ytan per 100 kvadratmeter bruttoarea boyta 13 kvadratmeter. Räkna man däremot in bostäderna i det mindre kvarteret hamnar siffran i stället på 8 kvadratmeter. För att ta sig till gemensamhetsytan från det mindre kvarteret måste man passera över en enkelriktad gata med blandtrafik, vilket minskar tillgängligheten något. Dock handlar det om mycket låga trafikflöden varför ytan ändå har förutsättningar att fungera som ett komplement till bostadsgården.



Figur 14 Bilden visar en vision av bostadsgårdarna med föreslagen paviljong för de boende samt den befintliga gårdsbildningen i förgrunden. Källa: White arkitekter AB.



Figur 15 Bilden visar en karta med arean på kvarterens gårds- och gemensamhetsytor. Källa: White arkitekter AB.

Enligt de solstudier som genomförts får bostadsgårdarna i förslaget generellt en relativt god tillgång till solljus. Den mindre gården blir till stora delar solbelyst vid alla tidpunkter på dagen och året medan den större gården inte får fullt lika goda solljusförhållanden. Den större gården kommer till stora delar (50% eller mer) att vara solbelyst under sommarhalvåret medan cirka en tredjedel av gårdsytan blir solbelyst vid vår- och höstdagjämning. Vid den mörkaste tiden på året i december kommer gården i förslaget däremot att vara helt beskuggad.

Då gårdsytan i det större kvarteret föreslås bli underbyggd med garage finns förutsättningar för grönska i form av mindre träd. Den sammanlagda bedömningen är att detaljplanen ger förutsättningar för goda, väl använda gårdar. Utifrån befintlig forskning på området kan gårdarna visserligen betraktas som något underdimensionerade sett i relation till boyta, även om gårdarna framstår som relativt rymliga i jämförelse med många andra gårdar. Det kompenseras i förslaget delvis av den gemensamma vistelseytan på "Tunet" som ligger i nära anslutning till de båda gårdarna.

Orienterbarhet, tillgänglighet och säkerhet

Antalet våningar föreslås variera inom de båda kvarteren, mestadels med 5 - 6 våningar. De högsta volymerna om 7 våningar placeras vid infarten till kvarteret och vid dess avslut mot skogen. Den bortre volymen kan, om den utformas väl, resa sig ur skogen och bidra till ökad orienterbarhet i området genom att fungera som ett landmärke.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i två kvarter, gator och platsbildningar. Biltrafiken inom området kommer att vara begränsad, med låga flöden. Då boendeparkering leds in i garage i kvarteret närmast Vårdsätravägen, kommer trafiken i övriga området främst att bestå av angöring, sopbil, budbil och parkering för

rörelsehindrade. Gatan i planområdets södra del som löper mellan de två kvarteren utformas för enkelriktad körning, på gåendes och cyklisters villkor, vilket gör trafiksituationen mindre komplex samt ökar säkerheten. Se vidare under rubriken Trafik och tillgänglighet.

Åtgärder inom allmän plats hanteras inför genomförandet i ett exploateringsavtal. Se vidare under avsnittet Genomförandefrågor.

Den sammantagna bedömningen är att området i förslaget kan betraktas som tillgängligt och även barnvänligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Andra hälsofrämjande kvaliteter i den boendemiljö som skapas är närheten till natur och platser för rekreation och fysisk aktivitet. Som framgått finns även förutsättningar för att skapa goda bostadsgårdar med tillgång till skugga, solljus och grönska. Trafiken på Vårdsättravägen genererar visst buller, men föreslagen bebyggelse bidrar till att dämpa nivåerna och skapa tysta gårdar.

Kulturmiljö

En kulturmiljöanalys inklusive konsekvensbedömning har tagits fram inför arbetet med denna plan för att utreda hur känslig den befintliga kulturmiljön, direkt norr om planområdet, är för förändring. Vidare beskrivs befintlig bebyggelse på Valsätra 69:1 ur kulturmiljöhänsyn.

Eventuell påverkan beskrivs och bedöms utifrån plan- och bygglagens krav om god helhetsverkan och varsamhet samt förvanskningförbudet. Vidare görs en bedömning av indirekt påverkan på intilliggande kulturhistoriska värden.

Fastigheten utgör en brokig miljö där äldre ekonomibyggnader samsas med en modern kontorsbyggnad, parkering och materialupplag. Marken är delvis hårdgjord, delvis grusad, delvis gräsbevuxen och det förekommer berg i dagen. Den historiska kopplingen till Rosendals gård är avläsbar, men läsbarheten har försvagats i och med kontorshusets tillkomst. Planförslaget medför rivning av en kontorsbyggnad och en lada. Kontorsbyggnaden besitter låga kulturhistoriska värden varför en rivning av den inte har någon kulturhistorisk betydelse. Ladan hör däremot ihop med gårdsmiljön och upplevs som en traditionell agrar byggnad, något som är ovanligt i förkommande så centralt i Uppsala. Rivningen av ladan har viss negativ påverkan på kulturmiljön och den historiska läsbarheten. Planförslaget innebär att fastigheten omdanas till ett bostadskvarter. Det kommer innebära stor förändring av platsens karaktär, i synnerhet på de delar som besitter låga kulturhistoriska värden, det vill säga parkering, materialupplag och 1980-talsbyggnaden.

Planförslaget ligger i direkt anslutning till Rosendals gård som är försedd med Q i gällande detaljplan. Det är en med andra ord en kulturhistoriskt värdefull miljö som läses tillsammans med ekonomibyggnaderna. Fram till relativt nyligen stod denna helhetsmiljö isolerad från annan bebyggelse. På senare tid har gården fått sällskap av olika volymer i form av växthus, tennishall och bostäder.

Den föreslagna omdaning av miljön är enligt bedömningen tydlig. Med en medveten planform och volymbehandling är platsens berättelse fortsatt avläsbar om än försvagad. Respektavståndet mellan föreslagen bebyggelsen och Rosendals gård

bidrar till den kvarvarande läsbarheten. Det bidrar även till att planförslagets indirekta påverkan på Rosendals gårds kulturhistoriska värden bedöms vara acceptabel.

I det kvalitetsprogram som tagits fram, framgår hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till och tar hänsyn till kulturmiljön i skala och kvartersstruktur. Se även ovan om planens innehåll.

I detaljplanen regleras skala och struktur genom högsta nockhöjd samt placering av bebyggelse.

Park och natur

Förutsättningarna i planområdets omgivning beskrivs i avsnittet Allmän områdesbeskrivning, ovan. Fastigheten Valsätra 69:1 saknar generellt sett höga naturvärden idag. Vid den naturvärdesinventering som gjordes inför planarbetet framkom att en allé av grova, rödlistade askar som gränsar till planområdet i norr, har ett högt naturvärde samt ett starkt skydd. Även om träden står på grannfastigheten sträcker sig såväl kronor som rotsystem in över plangränsen, och det är viktigt att de skyddas mot skador vid projektering eller framtida påverkan av annat slag, exempelvis i form av beskuggning eller förändrad vattenbalans. Schakt och anläggning som riskerar skada rötterna eller förändra trädens vattentillgång ska undvikas.

KARTA 2. NATURVÄRDESKLASSADE TRÄD OCH RÖDLISTADE ARTER



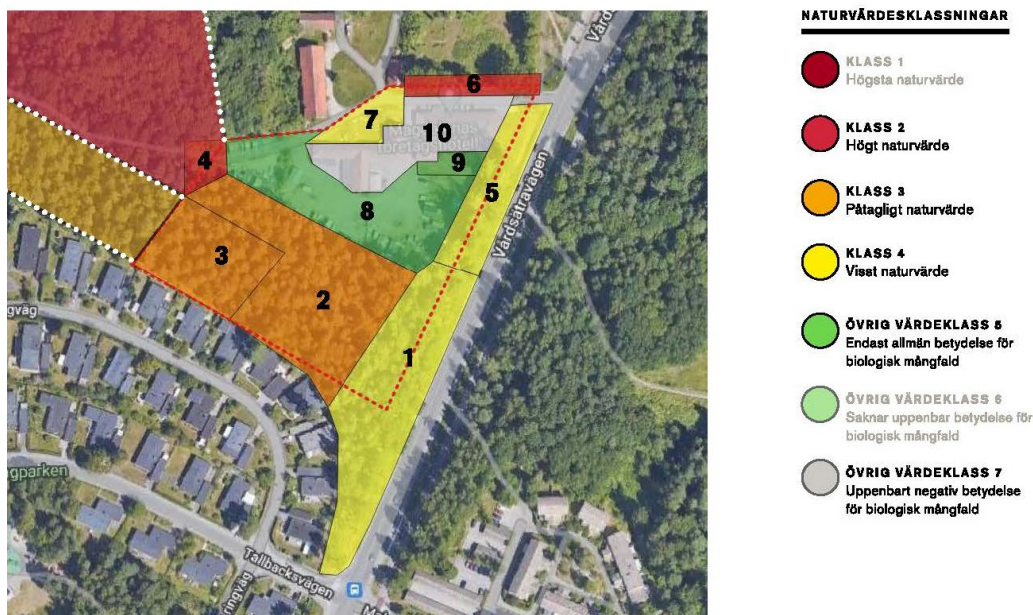
Figur 16 Bilden visar träd med högt respektive påtagligt naturvärde inom och i anslutning till planområdet, markerat med röd streckad linje. Källa: White arkitekter AB.



Figur 17 Bilden visar områden som föreslås bebyggas samt att två träd med klass 3, påtagligt värde och troligen 2 träd med klass 2, högt naturvärde, behöver tas ner eller flyttas. Källa: White arkitekter AB.

I detaljplanen regleras ytor för genomsläpplig mark i syfte att säkerställa tillräckliga ytor för planteringar och hantering av dagvatten. Se vidare under Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.

Planområdet gränsar till och omfattar en del av Kåbo 1:18, som ägs av kommunen. Den del som föreslås planläggas som natur har inventerats i ovan nämnda utredning. Naturområdet, som fortsätter västerut och övergår i Stadsskogens naturreservat, är ett viktigt spridningsstråk samt livsmiljö för bland annat den skyddade cinnoberbaggen. I utredningen delades planområdet upp och beskrevs utifrån struktur och naturvärden, se bild nedan.



Figur 18 Bilden visar indelning av området i naturvärdesobjekt, samt delarnas klassningar. Källa: White arkitekter AB.

Utredningen föreslår att den del av detaljplanen som planläggs som NATUR lämnas för fri utveckling. Vid nedtagning av träd längs Vårdsättravägen, kan ved eventuellt tillföras naturstråket.

I övrigt varken försämrar eller förbättrar planen de förutsättningar som råder idag.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Inom planområdet finns i dagsläget bara en privat väg, till för dem som har ärende till Valsätra 69:1 och Valsätra 69:5 (se figur 6). Inom den del av Kåbo 1:18 som ingår i planområdet, finns ingen väg alls. Vårdsättravägen passerar direkt utanför planområdet och kopplar sedan till Dag Hammarskjölds väg som leder vidare in mot stadskärnan.

Vårdsättravägen trafikeras av ca 12 700 fordon per årsmedeldygn (senaste räkning 5 maj 2021). Vid en utbyggnad av spårväg uppskattas cirka 300 turer passera per årsmedeldygn, medan övrig fordonstrafik schablonberäknas till cirka 4 500 fordon per årsmedeldygn år 2040 enligt framtagna bullerutredning.

Oberoende av detaljplanen, kommer utbyggnaden av den kapacitetsstarka kollektivtrafiken medföra en breddning av Vårdsättravägen, förbättrad trafiksäkerhet genom anpassningar av gång- och cykelvägar och övergångsställen samt korsningslägen längs hela sträckan. Det gynnar barn såväl som övriga medborgare.

Gång- och cykeltrafik

Platsen är väl sammankopplad med omgivande stadsbebyggelse via ett nät av gång- och cykelstråk. Längs med Vårdsätravägen och Dag Hammarskjölds väg löper en snabbcykelled in mot centrum. Snabbcykelleden kopplas också samman med flera andra cykelleder, både inom stadens huvudcykelnät och det lokala cykelnätet.



Figur 19 Bilden visar cykelnätet runt planområdet samt legend.

Cykelstråk finns inte alltid hela vägen mellan planområdet och förskola/skola, men till stora delar. Det ger goda förutsättningar för barn att cykla till förskola/skola på ett säkert sätt, själva eller i vuxens sällskap.

Kollektivtrafik

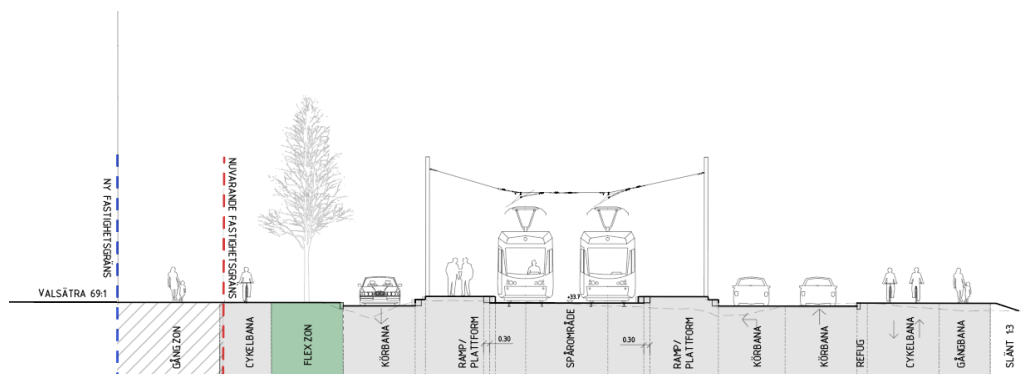
Tre busslinjer trafikerar Vårdsätravägen, vilket gör det möjligt att ta sig till Uppsala centralstation på drygt 15 minuter. Närmaste hållplats ligger cirka 150 meter från planområdets mitt.

Förändringar

Gatunät

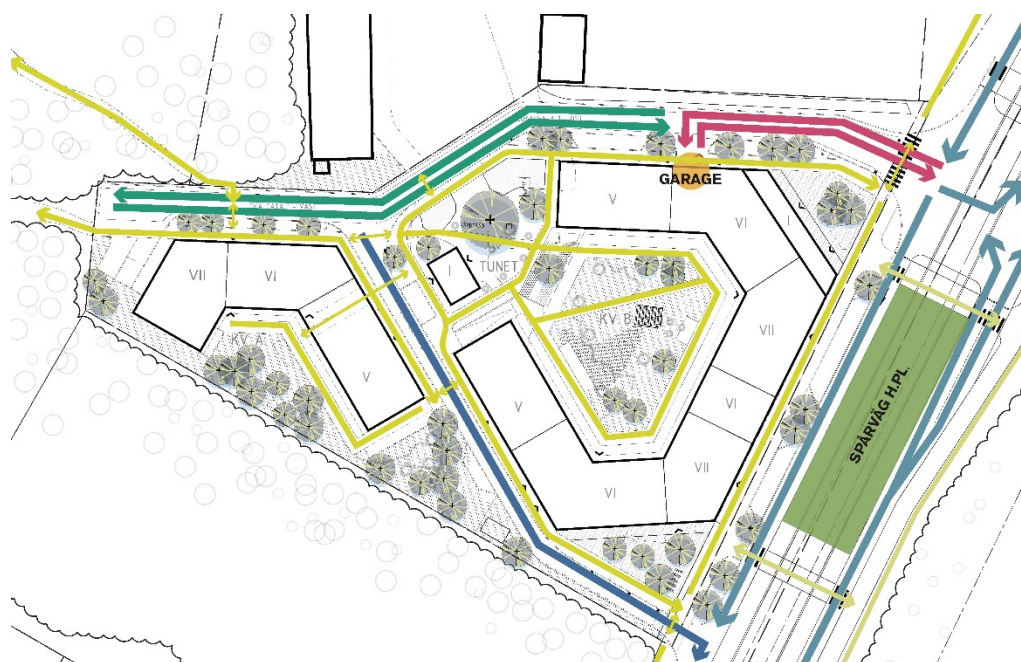
Vårdsätravägens breddning och anpassning till framtida kapacitetsstark kollektivtrafik påverkar planområdet genom att en del kvartersmark behöver övergå till allmän plats. Planens bebyggelse föreslås möta Vårdsätravägen med angöringsfickor kopplade till entréer och verksamheter. Anläggandet av dessa är dock delvis kopplat till genomförandet av Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A-C, diarienummer PBN 2019-002806. I hörnen ut mot Vårdsätravägen och det nya hållplatsläget föreslås två mindre platsbildningar, som är tänkta att få karaktären av publika rum för vistelse. Det kan bidra till att skapa liv och rörelse ut mot gatan och öka tryggheten i gaturummet.

Den nya bebyggelsen skapar ett behov av angöring till fastigheten vid Vårdsätravägen, vilket kan lösas genom en flexzon med besöksparkering och träd och/eller växtbäddar. Detta regleras inte i denna plan utan avtalas inför genomförandet av denna plan och Detaljplanen för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A-C.



Figur 20 Bilden visar förslag på utformning av Vårdsätravägen med kapacitetsstark kollektivtrafik, en gångzon samt flexzon med grönytor och angöring. Vy från söder. Röd linje visar nuvarande fastighetsgräns mellan Valsätra 69:1 och Vårdsätravägen. Blå linje visar föreslagen, ny fastighetsgräns. Skrafferad yta visar förslag på yta som blir allmän plats. Källa: Systra/White arkitekter AB.

Inom planområdet föreslås biltrafik alstrad av boende och arbetande ledas till garage så nära infarten till området som möjligt. Detta för att minska biltrafiken inom området. Detta regleras i planen genom begränsning av ytor för markparkering. Se bild nedan.



TECKENFÖRKLARING

	Dubbelriktad trafik. Främst boende till och från garage. Privatbilsangöring.
	Dubbelriktad trafik. Främst angöring och sopbil. Framkomlig väg för utryckningsfordon.
	Enkelriktad trafik. Främst angöring och sopbil. Framkomlig väg för utryckningsfordon.
	Gående
	Trafikriktning Vårdsättravägen

Figur 21 Bilden visar uppskattade trafikflöden utifrån projektförslag, inom och i direkt anslutning till Valsätra 69:1, samt legend. Källa: White arkitekter AB.

Gators utformning samt gång- och cykeltrafik

Planen möjliggör två gator, som föreslås utformas som cykelfartsgator, varav den ena föreslås bli enkelriktad och därmed enbart användas för utfart med högersväng ut på Vårdsättravägen.

Vidare möjliggörs angöring, parkering för rörelsehindrade samt vändning av exempelvis sopbilar och andra tyngre fordon. Dock är vändning inte nödvändigt eftersom utfart finns i söder med högersväng till Vårdsättravägen. Se bild under rubriken Parkering och angöring.



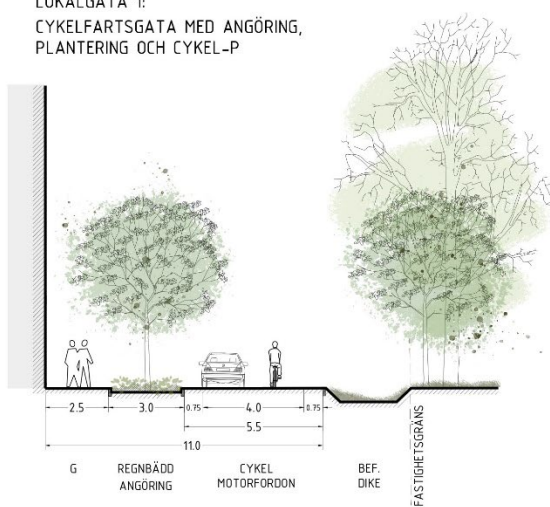
TECKENFÖRKLARING

-  RHP
-  Parkering
-  Angöring
-  Söpbil
-  Framkomlig väg för utryckningsfordon med plats för uppställning

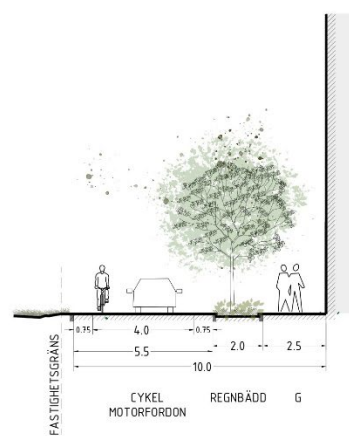
Figur 22 Bilden visar exempel på hur angöring och framkomlighet för servicefordon och annan besöks trafik kan ordnas samt legend. Källa: White arkitekter AB.

Nedan visas en gatusektion som exempel på hur gaturummet kan utformas för att signalera att trafik ska ske på gåendes och cyklandes villkor.

LOKALGATA 1:
CYKELFARTSGATA MED ANGÖRING,
PLANTERING OCH CYKEL-P



LOKALGATA 1, VÄSTRA DELEN:
CYKELFARTSGATA MED REGNBÄDD



Figur 23 Bilden visar föreslagen gatuutformning. Källa: White arkitekter AB.

Gångvägar föreslås utformas med en bredd på 2,5–3 meter medan cykling föreslås ske i blandtrafik. Det låga trafikflödet som väntas inom området gör att det bedöms vara en trafiksäker lösning. Se bilderna ovan.

I övrigt varken försämrar eller förbättrar planen tillgången till säkra gång- och cykelstråk i omgivningen.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik tillkommer inom planområdet, men detaljplanens genomförande bör samordnas med genomförandet av Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka A–C. Den hållplats som föreslås i anslutning till kvarteret Språkmästaren väntas få stor betydelse både för boende och arbetande i området. Hållplatsläget möjliggör lokalisering av större företag med behov av kontorsytor, såväl som service och verksamhet som kräver att ett visst kundunderlag finns i området under dagtid.

Parkering och angöring

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Med flexibla parkeringstal erbjuds fastighetsägare en reducering av parkeringstalet vid genomförande av mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet och minskar både behov och intresse av att äga egen bil. Genom att fastighetsägare uppmuntras till att genomföra och använda mobilitetstjänster skapas förutsättningar för ett hållbart resande samtidigt som kostnaden för nybyggnation hålls nere. Att tillämpa mobilitetstjänster för att få ett reducerat parkeringstal är frivilligt och upp till fastighetsägarna.

Utgångspunkten för aktuellt område är 8 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BOA (Boarea) och 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA. Med planområdets läge i närhet till turtät kollektivtrafik, goda cykelförbindelser samt föreslagna mobilitetsåtgärder i form av bilpool, leveransskåp, cykelpool, cykelverkstad samt gratis kollektivtrafikkort till nyinflyttade, bedöms behovet utgå från parkeringstalet 4,4 platser per 1000 kvadratmeter boarea. Föreslagen bebyggelse beräknas utifrån detta, för båda kvarteren, generera ett behov av cirka 55 parkeringsplatser för bil. Tillkommer två platser för elbilspool samt två platser för verksamheterna. Fastighetsägaren ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör för bostadsparkering i garage under gården i kvarteret närmast Vårdsättravägen, där parkeringsnormen för båda kvarteren bedöms kunna uppfyllas. Det definitiva parkeringsbehovet fastslås först i samband med bygglov utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess BOA. Då avgör kommunen vilka parkeringslösningar som kommer att godtas och hur stor reduktionen av det generella parkeringstalet blir.

Enligt Boverkets byggregler ska en cykel per person kunna förvaras i ett cykelförråd inom 25 meter från bostaden. Utifrån kommunens parkeringstal för cykel i kombination med föreslagna mobilitetslösningar (inklusive ellastcyklar och låncyklar i cykelpool) beräknas behovet av cykelparkeringar uppgå till cirka 400 platser. Tillkommer cirka 40 platser för verksamheterna. Cykelparkeringar kommer kunna

anordnas på bostadsgårdarna samt på torgytornas kvartersmark. Vädskyddande cykelparkeringar samt cykelpool föreslås i cykelrum i bottenvåning. Cykelparkeringarnas placering eller antalet platser regleras inte i detaljplanen. Med föreslagen utformning på kvartersmark uppnås tillräcklig yta för parkering av cyklar.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

Det ska finnas möjlighet att parkera RHP (parkering för rörelsehindrad) och angöra med ett längsta avstånd med 25 meter från varje entré. Detta gäller både bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen möjliggör en sådan utformning. I det östra bostadskvarteret kan parkeringsplatser anordnas i garage, så att dessa kan nå inom 25 meter från trapphus med hiss. I det västra kvarteret finns det utrymme att anordna enstaka platser för RHP på kvartersmark. Verksamheter i bottenvåning kan nås från RHP som anläggs längs med Vårdsätravägen. En av bostadsgårdarna är underbyggd och har en annan nivå än intilliggande gång- och cykelstråk samt kvartersmark. Tillgängliga entréer kan anordnas via trapphusen.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar, barnperspektiv/barnrättsperspektiv, äldreperspektiv

En social konsekvensanalys, inklusive en barnkonsekvensanalys, har tagits fram inför arbetet med denna detaljplan. Den största delen av innehållet; förutsättningarna, analysen, dess resultat och rekommendationer, har integrerats i den allmänna områdesbeskrivningen och i beskrivningen av förslaget och planens innehåll, ovan.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning av fastigheten Valsätra 69:1 har tagits fram i samband med planarbetet. Den visar att platsen är lämplig för föreslagen markanvändning. Jorden på plats består av följande jordtyper mot djupet:

1. Torrskorpelera till cirka 1 - 2 meters djup. Inslag av sand och grus förekommer vilket medför att den ibland kan tolkas som fyllningsmassor. Baserat på skjuvhållfasthet bedöms lagret ha medel fasthet och vara starkt överkonsoliderat.
2. Siltig sand i 3 - 5 meters djup. På vissa delar av området förekommer lera. Lagret bedöms ha mycket låg lagringstäthet. Lagret bedöms som känsligt mot vibrationer och erosion.
3. Friktionsjord på berg. Lagret är ofta tunt och har cirka 1-2 m tjocklek. Lagret bedöms ha fast lagringstäthet. Bergets nivå varierar inom området mellan 1 och 6 meters djup.

Vid mätningstillfället var grundvattennivån +32,8 över nollplanet.

Förutsättningarna för grundläggning varierar alltså och viss schaktning rekommenderas för att undvika sättningar. Jorden bedöms som normal- till svårslutad och släntlutning kan ansättas till mellan 1:1,5 och 2 meters djup och över grundvattennivån. För djupare schakt och schakt under grundvattennivån bör särskild utredning utföras av geotekniker. Se vidare under planens innehåll och grundvatten.

Där berget är nära ytan rekommenderas huset att grundläggas på frischaktat berg med packad fyllning. Där det är djupare och lösare rekommenderas att grundläggningen utförs med pålar. Vid övergången mellan de olika områdena rekommenderas utskiftning av de lösare jordmassorna ned till fastare och ersätts med packad fyllning.

På grund av den uppmätta grundvattennivån, reglerar planen att marklov för schakt får ges först när hydroteknisk utredning gjorts och eventuella tillstånd och eller dispenser har erhållits.

Utifrån undersökning och jämförelse som utförts innehöll marken låga halter av samtliga föroreningsämnen. Se vidare under avsnittet om markföroreningar.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. 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. Vid ett genomförande av planen med föreslagen dagvattenhantering förbättras möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

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 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

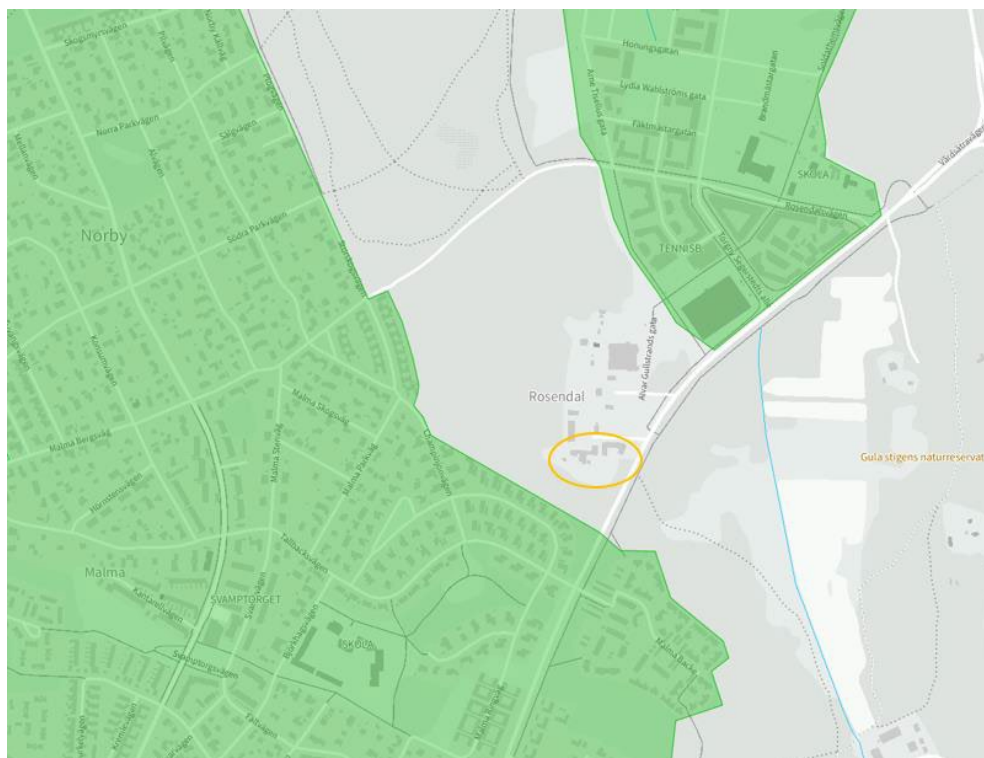
Fastigheten ligger inom Bäcklösdiketets avrinningsområde. Inget dagvatten avleds idag i ledningar på fastigheten. Dagvatten avrinner ytligt på fastigheten, mot omgivande diken. Vattnet leds vidare under Valsätravägen mot Bäcklösdiket. Längsmed fastighetens södra gräns finns ett dike som leder naturmarksflöden från skogsområdet längsmed fastighetens gräns. Även delar av utredningsområdets södra delar avvattnas mot detta dike. I det dike som löper norr om fastighetens infartsväg finns inget synligt utlopp, varför infiltration här antas ske. Vid stora regn antas vatten rinna norrut, över på fastigheten Valsätra 69:4.



Figur 24 Bilden visar befintlig avrinning. Blå pilar visar befintliga rinnvägar för ytvatten. Källa: Ramböll AB.

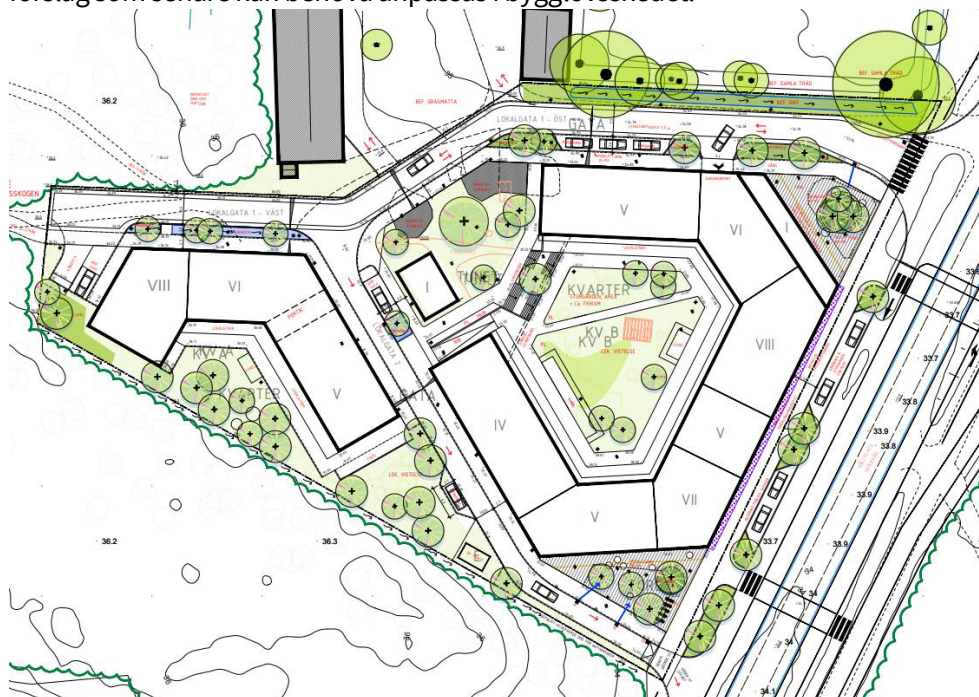
I utredningen förutsätts att det dike som idag hindrar att naturmarksvatten rinner in på fastigheten kommer att finnas kvar och underhållas så att dess funktion att leda vatten runt planområdet, bibehålls även i framtiden.

Verksamhetsområde för dagvatten omfattar övriga delar av Rosendal och området Malma/Norby. Aktuell information från VA-huvudmannen är att detaljplanen kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten efter beslut i Kommunfullmäktige.



Figur 25 Bilden visar verksamhetsområdet för dagvatten i grön färg och Valsätra 69:1 markerad med gul ring. Källa: Ramböll AB.

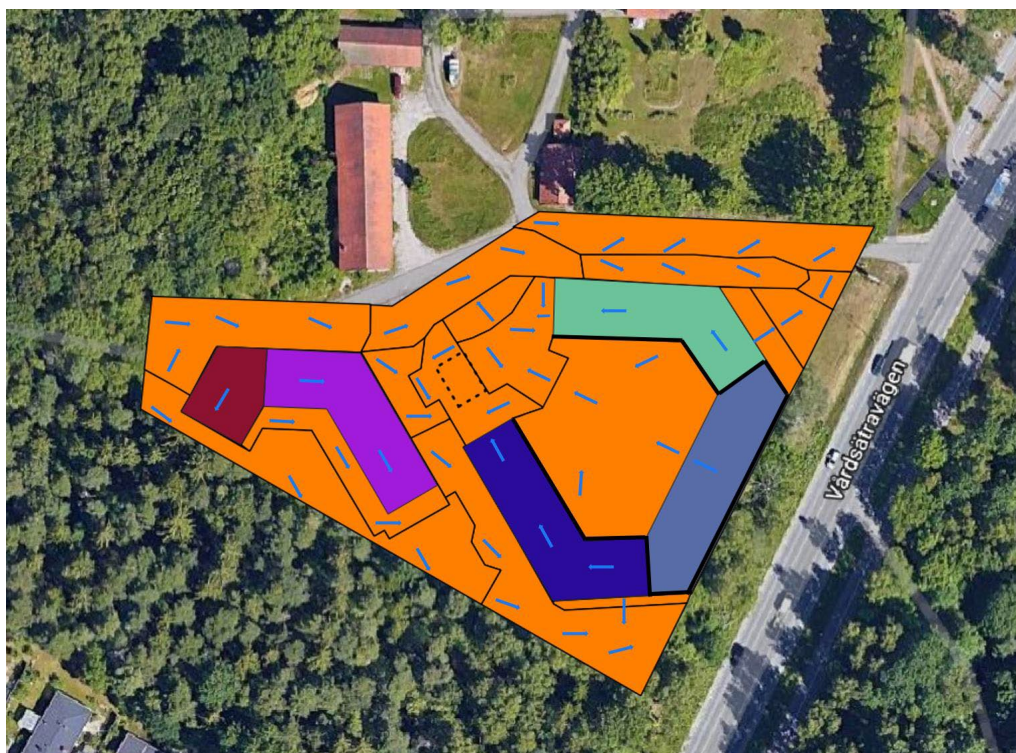
För att detaljplanen ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Notera att åtgärderna är generella förslag som senare kan behöva anpassas i bygglovskedet.



Figur 26 Bilden visar föreslagen dagvattenhantering för allmän platsmark. Källa: White arkitekter AB.

Anläggningarna antas generellt behöva göras täta då den uppmätta grundvattennivån är hög. Grundvattenmätningar har dock endast gjorts i en punkt, och inte under den period på året då grundvattennivåerna vanligtvis är som högst, och vidare utredning behövs för att kartlägga grundvattennivåerna i området.

Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen. Dagvatten på kvartersmark föreslås av White hanteras i regnbäddar på gårdar. Angivet är också att 30 % av takyta får bestå av gröna tak. Den typ av grönt tak som föreslås är sedumtak enligt Veg Tech:s standardupbyggnad. Bygghöjden uppges ligga på 40–109,5 mm (Veg Tech, 2022). Antagen tjocklek för beräkningar är 40 mm för att inte överskatta fördröjningen i de gröna taken.



Figur 27 Bilden visar delavrinningsområden inom utredningsområdet. Avrinningsområdena följer inte uppdelningen mellan allmän platsmark och kvartersmark fullt ut. Källa: Ramböll AB.

Föreslagen dagvattenhantering allmän platsmark:

Dubbelriktad gata: Västra delen avrinner mot regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning, se bild ovan. Området längsmed gatans norra kant, liksom del av dess östra del avrinner mot befintligt dike. Övriga delar avrinner mot planerade regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning längs gatans sydöstra kant. Det befintliga diket längs den gatan har idag inget synligt utlopp. Infiltration antas därför vara möjlig i denna del av planområdet.

Enkelriktad gata och E-område: Den norra delen av gatan avvattnas mot regnbädd med 20 centimeters nedsänkning. Resterande del samt E-området avvattnas mot skelettjord under det sydöstra torget.

Torgytor: torgytorna avvattnas mot regnbäddar i torgens mitt.

Föreslagen dagvattenhantering kvartersmark:

Grönt tak på 30 % av takytan minskar fördröjningsbehovet i marknivå. Huvudlösningen är regnbäddar med 20 centimeters nedsänkning. Arean för dessa ytor har uppskattats i dagvattenutredningen.

Hårdgjorda ytor inom kvartersmark – parkeringsplatser, prickmark och del av trottoar – som på grund av marklutningen leds mot allmän platsmark föreslås beläggas med genomsläppligt material för att minimera avrinning från dessa ytor. Den sammanlagda fördröjningsvolymen från dessa ytor uppgår sammanlagt till knappt 2 kubikmeter.

Det avskärande diket behöver finnas kvar och underhållas för att förhindra att naturmarksvatten från skogsområdet söder om plangränsen rinner in på fastigheten.

Takytan längsmed den enkelriktade gatan, samt övrig hårdgjord yta som avrinner mot den, bedöms kunna ledas till ett underjordiskt magasin beläget under gångyta vid tunet. Se bild nedan.



Figur 28 Bilden visar föreslagna dagvattenanläggningar inom utredningsområdet. Källa: Ramböll AB.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersökning (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande mållår. Vid ett genomförande av planen med föreslagen dagvattenhantering förbättras möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten.

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 extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet återfinns inom ett område som klassas ha måttlig känslighet, vilket innebär följande gällande vattenhantering:

- Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i tex växtbäddar innan det tillåts infiltrera.
- Pumpstationer för spillvatten ska utformas så att bräddningar inte medför infiltration av avloppsvatten i område med hög eller extrem känslighet.
- Mark som används regelbundet för snöupplag ska provtas efter varje säsong så att ansamling av föroreningar kan kontrolleras och åtgärdas (Geosigma, 2018).

Föreslagna åtgärder

Föroreningsberäkningar har genomförts i ett webbaserat verktyg för schablonberäkningar av föroreningstransport och dimensionering av dagvattenanläggningar. Modellen innehåller processer för avrinning, flödestransport, föroreningstransport, recipienter, rening och flödesutjämning. Resultatet visar på en minskning av flertalet ämnen jämfört med idag, gällande belastning från området efter rening. En ökning kan ses för klorid (Cl), vilket bör kunna knytas till antagen halkbekämpning på en större yta väg i området. Halten kan påverkas genom val av metod för halkbekämpning. I modelleringen har ytan för trottoar som ingår i allmän platsmark klumpats ihop med körbaneytan varför belastningsökningen kan antas vara lägre än vad modelleringen visar. För den allmänna platsmarken anger modellen att osäkerheten i beräkningen av föroreningsreduktion av Cl för den yta som renas i växtbäddar är 66 %, den yta som renas i skelettjordar 96 % och den yta som renas i dike 81 %. Den sammanslagna osäkerheten i kg/år uppgår till ca +/- 16 kg Cl för den allmänna platsmarken. Modellresultatet indikerar ingen ökning av föroreningskoncentrationer efter exploatering och rening, jämfört dagens koncentrationer. För samtliga undersökta ämnen ses en minskning av halter, undantaget klorid (Cl), som bedöms vara oförändrad.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

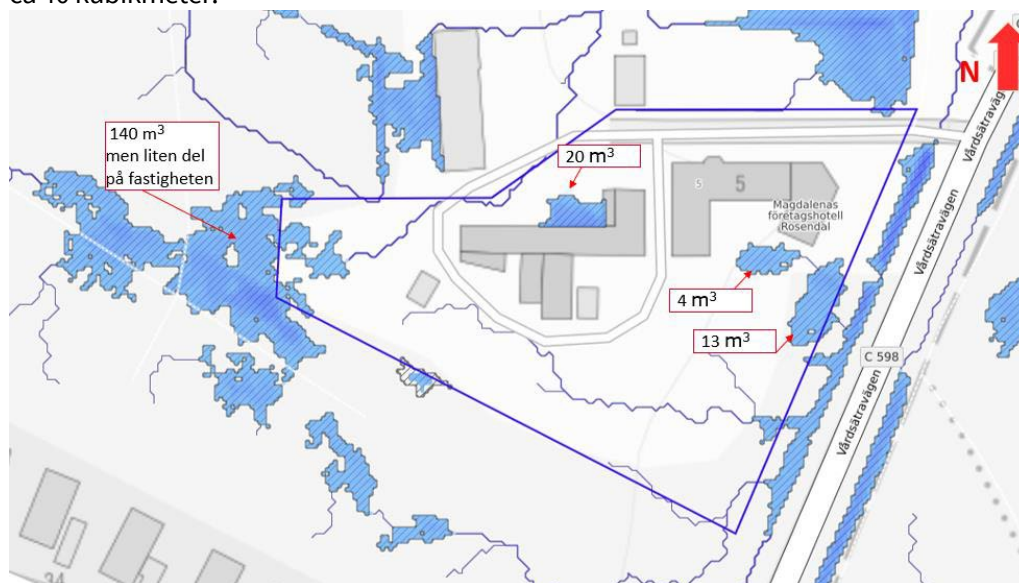
Närmast liggande identifierade ytvatten är Bäcklösadiket. Detta ligger nedströms utredningsområdet och så långt bort att det inte antas utgöra risk för översvämning av utredningsområdet. Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i angränsande vattendrag. Förutsatt att området höjdsätts så att dagvatten vid skyfall kan avrinna mot omgivande avrinningsstråk finns ingen översvämningsrisk, se mer under rubriken *Föreslagen dagvattenhantering*.

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.

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. Utifrån skyfallskarteringen från Uppsala vatten framgår att det finns lågpunkter inom planområdet. För att bedöma hur mycket vatten som ryms i lågpunkterna har en kompletterande lågpunktskartering gjorts. Mätningen visade att den sammantagna

volymen som ryms i de identifierade lågpunkter inom planområdet bedöms uppgå till ca 40 kubikmeter.



Figur 29 Lågpunktskartering i Scalgo Live. Blå indikerar lågpunkter som kan fyllas med vatten. Mörkblå smala linjer är rinnvägar i befintlig terräng. Källa: Ramböll AB.

Det är viktigt att utformning och höjdsättning av planområdet sker så att dagvatten kan avrinna ytligt vid extrema regnhändelser då dagvattensystemens kapacitet överskrids, på ett sådant sätt att inte byggnader och viktiga samhällsfunktioner skadas eller störs. För att uppnå detta bör byggnader placeras högre än angränsande ytor som exempelvis vägar och grönytor. Mark bör också luta ut från byggnader. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in entréer eller garage innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur området.

Från planområdet föreslås skyfallsvatten avledas längs planerade gator ut på Vårdsättravägen. Samordning kommer att krävas med det angränsande planprojekt Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka B.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet berörs framför allt av trafikbuller från Vårdsättravägen. I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det gällande regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA

maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

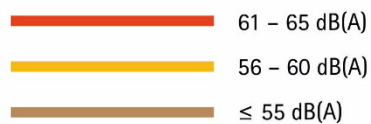
Bullerutredningen visar att för att innehålla målet högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader krävs att vägtrafiken på Vårdsätravägen minskas med 2/3. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet efterlevas. Flera av byggnaderna får lägre än 50 dB(A). Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas på gården. Detaljplanen reglerar att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att alla bostadsrum får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad i bostadslägenhet större än 35 kvadratmeter eller att minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Den dygnsekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvadratmeter.

Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde



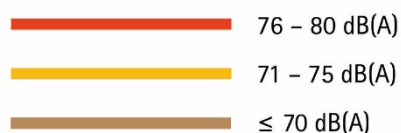
Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde



Figur 30 Bilden visar ekvivalent ljudnivå vid fasad, med prognosår 2040. Källa: Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB.



Maximal ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde



Maximal ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde



Figur 31 Bilden visar maximal ljudnivå vid fasad med prognosår 2040. Källa: Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB.

Inga övriga bullerkällor har identifierats.

Vibrationer

Vid genomförandet av denna plan och Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A–C måste ytterligare undersökningar göras för att säkerställa att eventuella vibrationer från exempelvis spårväg inte skadar föreslagen bebyggelse närmast Vårdsåtravägen.

Markföroreningar

Vid framtagandet av den geotekniska utredningen analyserades provtagningar från fem borrhål på fastigheten Valsätra 69:1. Laboratorieanalysen visade på låga nivåer för samtliga föroreningsämnen.

Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från år 2020 i Uppsala och Stockholms län. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

Den nya bebyggelsen ligger längs med ett vältrafikerat huvudstråk, Vårdsättravägen. Då gaturummet är ett öppet gaturum som saknar bebyggelse mot gata på intilliggande fastigheter bedöms luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

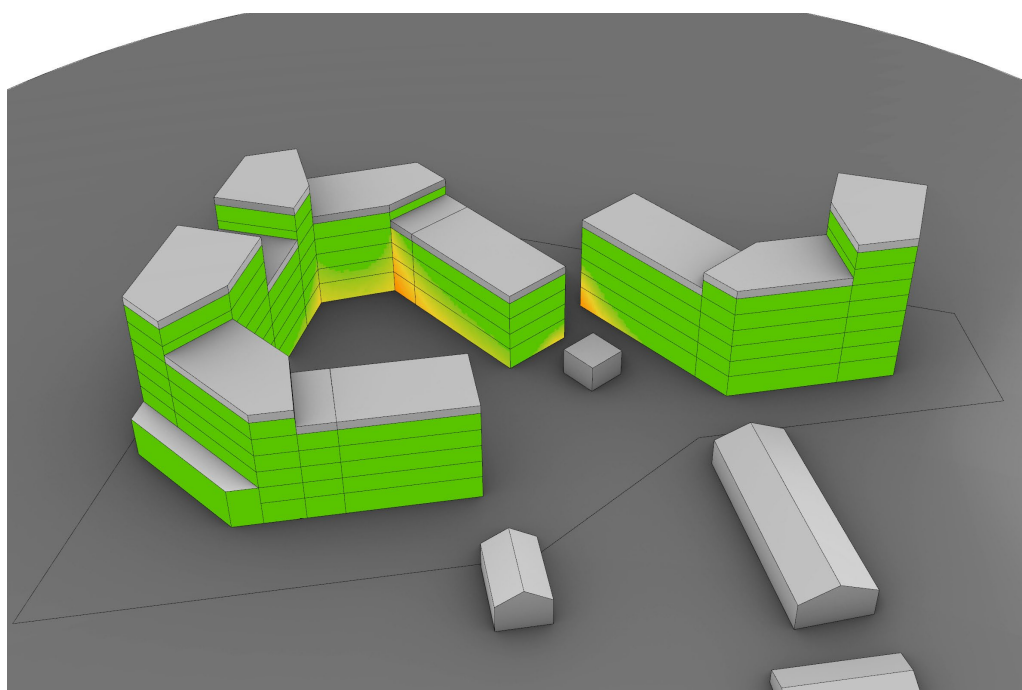
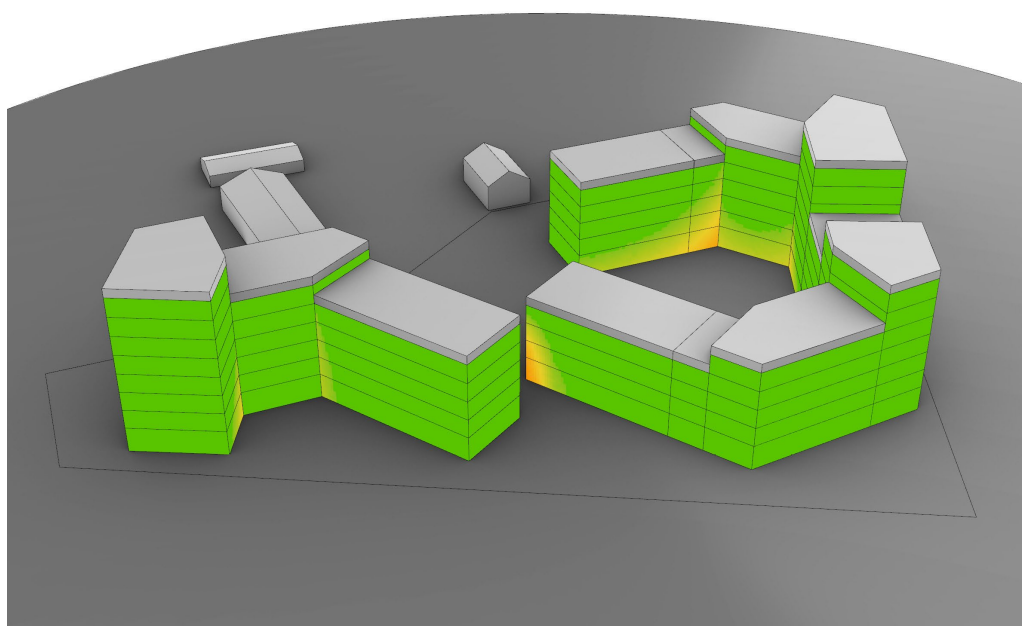
Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för Luft och miljömålet Frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte försämrans i samband med ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Dags- och solljus

Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram. Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

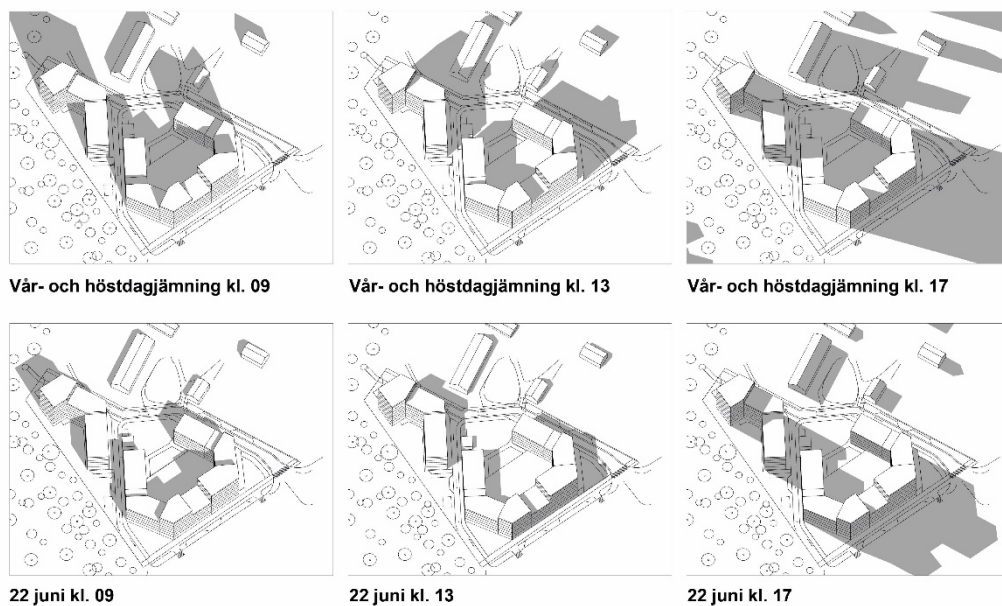
Bedömningen är att alla lägenheter i den planerade bebyggelsen klarar kraven gällande dagsljus.

De gula och orange områdena i bilderna nedan visar de mest kritiska lägena gällande dagsljus. Men även i dessa lägen finns förutsättningar att klara kraven då byggnaderna har en relativt öppen vinkel vilket gynnar dagsljusförhållandena i bostäderna.

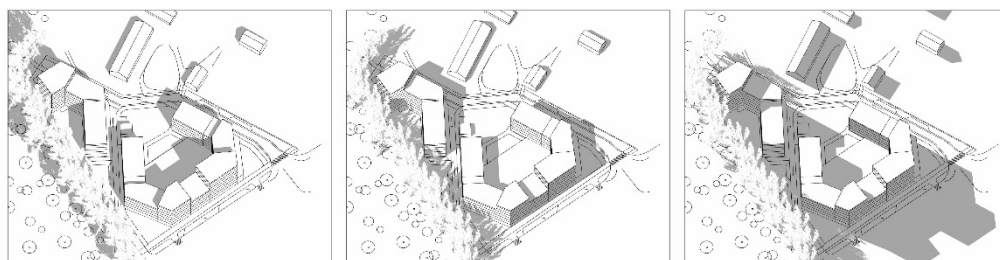


Figur 32 Bilderna visar resultatet av dagsljusstudien. Gul och orange färg indikerar kritiska punkter. Källa: White arkitekter AB.

En solljusstudie har tagits fram av White arkitekter AB. Den visar att de nya bostadsgårdarna kommer vara solbelysta under större delen av dagen. Det större kvarteret har något sämre förutsättningar då byggnaden i söder skymmer gården under delar av året. Den mindre gården kan beskuggas ytterligare av lövträd under sommarhalvåret. Se bilderna nedan. Konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.



Figur 33 Bilden visar sol- och skuggförhållanden vid olika tider på dygnet och året. Källa: White arkitekter AB.



Figur 34 Bilden visar en uppskattad skuggning av lövträden i söder på sommaren. Källa: White arkitekter AB.

Magnetfält

En nätstation möjliggörs inom planområdet. Ingen stadigvarande vistelse planeras emellertid inom stationens skyddsavstånd. Inte heller elektromagnetisk strålning från Spårvägen bedöms påverka boende inom planområdet då det ligger längre från planerad spårmitte än angivet skyddsavstånd.

Brand

För att brandförsvaret ska kunna säkerställa en 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 ha viss tillgänglighet och utformning. Det innebär till exempel att det alltid och över tid ska finnas plats avsedd för räddningstjänstens behov. Det kan vara antingen genom uppställningsplatser för stegfordon eller att byggnader uppförs med brandsäkra TR1- eller TR2-trapphus. I detaljplanen möjliggörs bägge alternativ genom att tillräckliga ytor för uppställningsplatser och trapphus reserverats.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Uppsalavatten AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att besluta inkludera planområdet i verksamhetsområdet, varvid spillvatten leds till Kungsängsverket. Ledningar förläggs inom allmän plats. Därför bedöms inga områden för underjordiska allmänna anläggningar behöva regleras i plankartan.

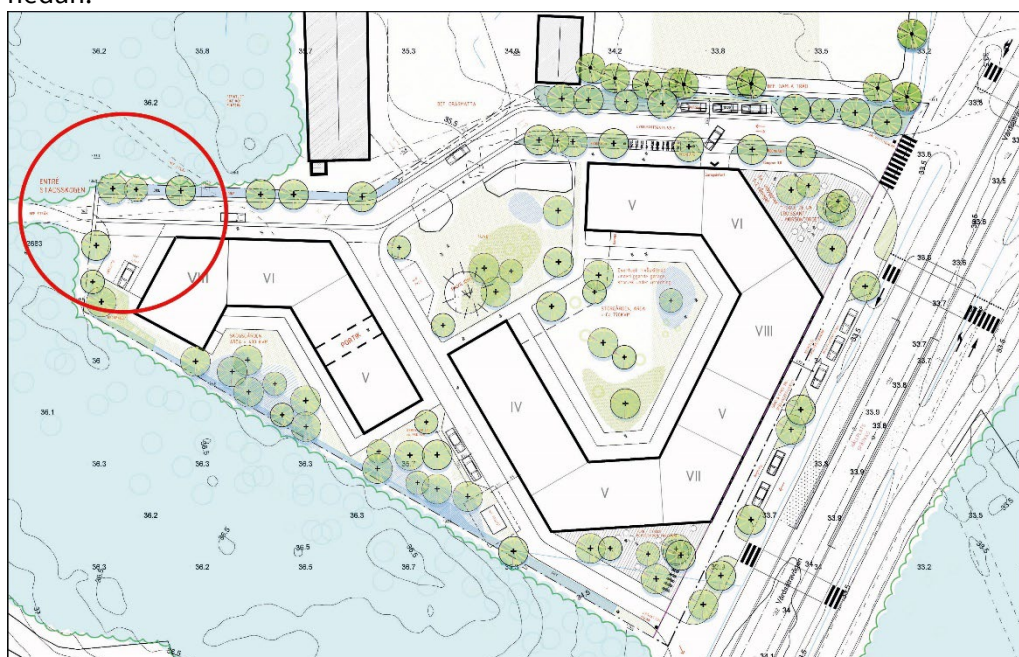
Dagvattenledningar

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten. Uppsalavatten AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att besluta inkludera planområdet i verksamhetsområdet. Ledningar förläggs inom allmän plats. Därför bedöms inga områden för underjordiska allmänna anläggningar behöva regleras i plankartan.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl bör vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Avfallshämtning för de nya flerbostadshusen föreslås längs med de nya lokalgatorna. Inga vändningar är nödvändiga, men det är ändå möjligt att vända större fordon, exempelvis sopbilar, som önskar lämna området med vänstersväng. Eventuell vändning av fordon innebär backrörelse ut mot skogen, i den del där konflikt med annat fordon och oskyddade trafikanter är minst sannolik. Se bild nedan.



Figur 35 Bilden visar läget för vändplats för större fordon, som sopbilar, markerat med röd ring. Källa: White arkitekter AB.

Återvinningsstation för sortering av avfall med olika fraktioner finns cirka 800 meter från planområdet, vid Svamptorget i Norby.

El

Planområdet försörjs med el via Vattenfalls nät. En ny nätstation behövs för att möta boendes behov och föreslås förläggas i planområdets sydöstra del. Stationen planläggs för tekniskt ändamål.

Värme

Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet, men andra lösningar är också möjliga. Detta regleras inte i planen.

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
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen GATA är allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med denna bestämmelse är att säkra utrymme för gång- och cykeltrafik längs Vårdsätravägen och angöring till planerade bottenvåningslokaler. Användningen är även flexibel för eventuella framtida förändringar av Vårdsätravägen. Vidare är syftet att möjliggöra för lokalgatorna inom övriga planområdet.</p>
TORG	<p><i>Torg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för mötesplatser i anslutning till lokaler med verksamhet i bottenvåningen.</p>
NATUR	<p><i>Natur</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkra ett viktigt grönområdes fortsatta användning genom planläggning.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus i 1 – 7 våningar.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****BC***Bostäder och Centrum*

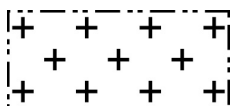
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra både bostäder och centrumverksamhet i 1–7 våningar. Centrumverksamhet möjliggörs i syfte att bidra till ett ökat serviceutbud som medför liv och rörelse längs med Vårdsätravägen. Användningen centrum ska tillämpas för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår här i användningen.

E*Teknisk anläggning*

En transformatorstation/nätstation möjliggörs i syfte att förse och ta emot ström till och från planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Marken får inte förses med byggnad*

Bestämmelsen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till gatan och säkerställer förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Förgårdsmarken kan utnyttjas för cykelparkering eller andra entréfunktioner, utan att ianspråka utrymme på allmän plats. Prickad mark används även för att säkerställa att tillräckliga ytor för dagvattenhantering finns samt att parkering för rörelsehindrade ryms inom kvartersmarken.

*Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar, lekredskap, uteplatser och avskärmande plank mellan uteplatser*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader, såsom en gemensam paviljong för de boende, uteplatser och liknande. Bestämmelsen används även för att reglera att tillräckliga ytor för dagvattenhantering finns.

*Endast garage under mark*

Bestämmelsen möjliggör ett överbyggt parkeringsgarage på bostadsgården. Gården får ovan

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h ₁	<p>parkeringsgaraget tak anordnas med uteplatser och lekredskap och endast bebyggs med mindre komplementbyggnad såsom mindre växthus eller bod eller liknande. Syftet är att säkerställa gröna, bilfria bostadsgårdar för nära utevistelse.</p> <p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Syftet med nockhöjden är att möjliggöra för minst en och högst sju våningar med träkonstruktion samt tillräcklig våningshöjd i lokaler för verksamheter. Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen och anläggningar (exempelvis solceller), förråd samt takterrass med pergola/väderskydd sticka upp. Syftet med bestämmelsen är även att begränsa höjden på komplementbyggnader.</p>
S ₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning mot Vårdsåtravägen och torgen ska möjliggöra centrumändamål</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att minst 8 % av byggnadens högsta tillåtna bruttoarea kan användas för verksamheter i bottenplan, avseende exempelvis tillräcklig våningshöjd.</p>
S ₂	<p><i>För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mer bullerutsatta delarna i kvarteret.</p>
n ₁	<p><i>Marken får inte användas för parkering</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för bostadsnära utevistelse och att bostadsgården inte tas i anspråk för parkeringsplatser.</p>
n ₂	<p><i>Marken ska vara genomsläpplig och är avsedd för plantering och dagvattenhantering</i></p> <p>Delar av marken säkerställs med denna bestämmelse att dessa ytor ska vara genomsläppliga för att kunna hantera dagvatten från kvartersmarken.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n ₃	<p><i>Marken eller terrassbjälklaget är avsedda för utevistelse, lek och plantering</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att bostadsgårdarna ska utformas för de boendes möjlighet till bostadsnära utevistelse.</p>
n ₄	<p><i>Jordmån för växtlighet ska vara minst 0,5 meter</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer ett jorddjup på minst 0,5 meter för att möjliggöra plantering på gård ovan parkeringsgarage.</p>
f ₁	<p><i>Balkong får kraga ut maximalt 1,6 meter över allmän plats. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över allmän plats</i></p> <p>Det ska vara möjligt att anordna balkonger på fasader mot allmän plats. Bestämmelsen säkerställer fri passage under balkongerna.</p>
f ₂	<p><i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att göra kvarteret levande med framsidor som öppnar upp sig mot gaturummet. En koppling till bostadsgården från trapphuset är viktig av tillgänglighetsskäl för att exempelvis barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva gå ut på gatan och runda kvarteren. (Eventuell nivåskillnad mellan gata och gård upptas av hiss.)</p>
f ₃	<p><i>Fläktrum samt övriga komplement på tak får finnas på högst 30% av takytan, med minst 2,5 meters indrag från fasad</i></p> <p>Bestämmelsens motiv är att begränsa utbredningen av anläggningar på tak.</p>
e ₁ 5 300,0	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter inom användningsområdet</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flerbostadshus om 1–7 våningar med träkonstruktion inom användningsområdet.</p>
e ₂ 12 400,0	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter inom användningsområdet</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostads- och centrumändamål inom användningsområdet genom</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	1–7 våningar med träkonstruktion samt ytor för centrumändamål.
e ₃	<p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 kvadratmeter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna.</p>
e ₄	<p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnad i form av en paviljong (exempelvis samlingslokal och växthus) för de boende.</p>
O ₁	<p><i>Minsta takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utformning anpassad dels för takkomplement i form av terrasser solceller, dels sluttande skala ner mot lägre, befintlig bebyggelse i norr.</p>
O ₂	<p><i>Största takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utformning anpassad dels för takkomplement i form av terrasser solceller, dels sluttande skala ner mot lägre, befintlig bebyggelse i norr.</p>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägförhållanden

Fastigheten Valsätra 69:1 ägs av Fresh Air Fastighets AB och fastigheten Kåbo 1:18 ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar behöver tillkomma då gator och torg planeras som allmän platsmark.

Servitut och rättigheter

Ett officialservitut, akt 0380-94/44.1 med ändamålet väg belastar fastigheten Valsätra 69:1 till förmån för Valsätra 69:5. Vägområdet som är belastat av servitutet kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft vara utlagd som gata, allmän plats. Servitutet fyller därför inget syfte och berörda fastighetsägare kan ansöka om upphävande hos den kommunala Lantmäterimyndigheten.

Det finns inga andra servitut eller ledningsrätter inom planområdet

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet. Området som i denna plan är utpekad som gata ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunal lämplig fastighet. För att möjliggöra en breddning av Vårdsätravägen ska del av fastigheten Valsätra 69:1 övergå till Kåbo 1:18. Se vidare under Planens innehåll, 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.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Vattenfall Eldistribution
- IP Only AB
- Primlight AB

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

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

Dagvattenhantering

Dagvattenåtgärder planeras inom planområdet på kvartersmark innan det kopplas vidare ut på det allmänna dagvattennätet. Med föreslagen dagvattenhantering inom området uppnås erforderlig fördröjningsvolym. Föroreningsbelastningen till recipienten förväntas att minska jämfört med idag. Planen bedöms varken försämra eller förbättra möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Se vidare under avsnittet om Dagvatten ovan.

Exploatören ansvarar för att anläggande och drift av dagvattenanläggningarna inom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

För att säkerställa att dagvatten inom området omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym säkerställs och en reningseffekt bibehålls. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ett ökat föroreningsbidrag till recipienten.

Detaljerad beskrivning av hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske för att planen inte ska strida mot miljö kvalitetsnormerna finns under avsnittet

Vattenmiljö.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

Kostnader för eventuell flytt av ledningar inom planområdet regleras i huvudsak i separata avtal mellan exploatör och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar, elnätsstation och tillhörande anläggningar. Kostnaden för flytt/uppförande av elnätsstation bekostas av exploatören.

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

Ingen ersättning utgår för mark som övergår till allmän plats.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd Fjärde kvartalet 2023

Granskning Tredje kvartalet 2024

Antagande Första kvartalet 2025

Detaljplanen får inte antas innan de tillstånd finns som behövs för att hantera spillvattnet från exploateringen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader över hela planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området och ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut i kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtal med fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel vidare hydroteknisk undersökning.

Dispenser och tillstånd

På grund av relativt hög nivå på grundvattenytan vid mättillfälle kan tillstånd och/eller dispens behöva sökas om schaktningsdjup är närmare än en meter över grundvattenytan. Detaljplanen reglerar att marklov ej får ges förrän erforderliga tillstånd/dispenser har erhållits.

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).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

En undersökning daterad 2023-05-16 har upprättats. 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.

Planens genomförande bedöms leda till att andelen hårdgjord yta inom fastigheten Valsätra 69:1 ökar. Intensiv markanvändning riskerar att påverka yt- och grundvatten samt slutrecipenter för dagvatten negativt. Detta ska förhindras genom skyddsåtgärder samt god och tillräcklig dagvattenhantering. Samtidigt förutsätter en hållbar stadsutveckling effektiv markanvändning. De positiva effekterna är kopplade till mark- och resurshushållning och bedöms öka utifrån planens geografiska läge vid utpekad stadsstråk samt vid hållplatsläge för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Genom att möjliggöra och underlätta för ett genomförande som följer kommunens klimatfärdplan, kan planen medverka till att bebyggelsen och tillkommande anläggning blir klimatneutral.

Genom att säkerställa att dagvatten och andra potentiella miljö- och hälsofaror hanteras i planarbetets utredningar och genom planbestämmelser väntas planens genomförande inte leda till betydande miljöpåverkan.

Genom att säkerställa grönstråkets bevarande med planläggning av del av fastigheten Kåbo 1:18 bedöms inga negativa effekter på ekologiska samband eller rekreation uppstå.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen visar tillsammans med mobilitets- och parkeringsutredningen att genomförandet av planen inte leder till någon större ökning av trafikbuller.

Risk

Planens genomförande bedöms inte öka risker för människors hälsa.

Luft

Planen väntas inte bidra till försämringar av luftkvaliteten.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet. Genomförandet av planen väntas inte påverka detta förhållande.

Sociala aspekter

Trygghet, tillgänglighet och jämställdhet

Planen bedöms få positiva konsekvenser för tryggheten och tillgängligheten jämfört med nollalternativet. Valsätra 69:1 är idag en barriär mellan Vårdsätravägen och det stråk i väster som går genom Stadsskogens utlöpare. Med flera personer, boende, besökande och arbetande, som rör sig under fler av dygnets timmar ökar även

tryggheten. Detta gör att alla har samma tillgång till området, oberoende av kön, ålder och funktionsgrad.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Även för barn bedöms planens konsekvenser bli positiva jämfört med idag, av samma skäl som för vuxna. Se vidare under avsnittet Planens innehåll.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram, som beskriver detta vidare under rubriken Planens innehåll.

Mötesplatser och stadsliv

Planen bedöms få positiva konsekvenser för närområdets stadsliv. Hållplatsläget för kapacitetsstark kollektivtrafik möjliggör för näringsliv att etablera kontor och service i kvarteret Språkmästaren, som därmed har förutsättningar att bli en ny mötesplats i området. Även kvarterets funktion som möjlig entré till Stadsskogens utlöpare kan bli en positiv konsekvens.

Folkhälsa

Planen underlättar för ett klimatneutralt kvarter med blandade funktioner i ett läge med goda cykelförbindelser och i kollektivtrafik i närheten. Att fler får möjlighet att bo på detta sätt kan ge vinster även för folkhälsan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Varken buller eller luft bedöms försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Av de miljöproblem i den mottagande ytvattenrecipienten Fyrisån Ekoln-Sävjaån, som kan knytas till vanligt förekommande ämnen i dagvatten nämns övergödning och miljögifter i påverkansbedömningen. För fosfor, som är det ämne som använts för att bedöma näringsämnesstatus i recipienten, visar modelleringen på ca 50 % minskning av belastning efter rening i föreslagna anläggningar, jämfört med dagens belastning. För antracen, bens(a)pyren, PAH16 och undersökta metaller visas som lägst en minskning på 17 % (kviksilver). Klorid har inte omnämnts som ett problem för Fyrisån Ekoln-Sävjaån. Utifrån detta bedöms att planen, med rening av dagvatten i föreslagna eller likvärdiga anläggningar, inte äventyrar ytvattenrecipientens möjligheter att uppnå satta miljökvalitetsnormer och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. I den del av Kåbo 1:18 som ingår i planen finns skyddsvärda träd och biotoper. Området planläggs som natur för att säkerställa att detta område inte påverkas negativt. Vidare gränsar fastigheten Valsätra 69:1 mot en allé av rödlistade, mycket gamla och grova askar, vars kronor och rotsystem sträcker sig över fastighetsgränsen. Planen reglerar bland annat hushöjd och avstånd till trädraden för anläggningar som kan påverka rotsystemen. Andra aspekter som kan hota allén regleras i exploateringsavtalet. På samma grannfastighet finns Rosendals gård, som är ett kulturresevat. Planen bedöms inte påverka kulturmiljön negativt i större utsträckning och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Den del av Kåbo 1:18 som ingår i planområdet berör miljöbalkens kapitel 8. Den planläggs som natur i syfte att freda den biologiska mångfalden och skyddade arter och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Fresh Air Fastighet AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White Arkitekter AB AB, Ramböll AB, Geogrund AB och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Amanda Docherty. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Gustav Hector, mark- och exploateringsingenjör
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Natalie James, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2023-12-14