

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2022-003156Handläggare:  
Sara Jergander 018-727 45 76

# Planbeskrivning Norra Sunnersta, Sunnersta 51:22 m.fl.

Utökat förfarande



Figur 1. Illustrationskiss över planområdet.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

# Innehåll

Inledning .....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	6
Samrådshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
Översiktsplan .....	7
Fördjupad översiktsplan .....	8
Program (plan-, struktur-, strategiska).....	9
Detaljplaner.....	9
Andra kommunala beslut .....	10
Planens innehåll.....	11
Planens syfte .....	11
Planens huvuddrag.....	11
Planområdet .....	12
Stadsbyggnadsvision .....	13
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	14
Förskola .....	23
Kulturmiljö.....	25
Park och natur .....	30
Strandskydd .....	37
Trafik och tillgänglighet .....	37
Sociala frågor .....	46
Klimatfrågor – uppdateras ev. efter klimatverktyg.....	51
Mark och geoteknik .....	53
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	54
Hälsa och säkerhet .....	63
Teknisk försörjning.....	67
Motiv till detaljplanens regleringar .....	69
Användning av mark och vatten .....	69
Genomförandefrågor.....	78
Fastighetsrättsliga frågor.....	78
Tekniska frågor .....	80
Ekonomiska frågor .....	82
Organisatoriska frågor .....	84
Prövning enligt annan lagstiftning .....	85

Planens konsekvenser.....	87
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	87
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB .....	87
Miljöaspekter .....	87
Hälsa och säkerhet .....	89
Sociala aspekter.....	90
Trafik .....	93
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	93
Översiktsplanen .....	93
Miljöbalken .....	93
Medverkande.....	95

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med omkring 700 bostäder i anslutning till norra delen av Sunnersta. Byggelsen omfattas huvudsakligen av marknära bostäder i form av friliggande villor och radhus, men även ett antal flerfamiljshus och stadsvillor. Inom planområdet möjliggörs även för nya gatukopplingar och parkeringsmöjligheter, två förskolor med 108 respektive 144 platser, ett antal parkmiljöer, odlingslotter, samt ett torg med intilliggande centrumverksamhet. Detaljplanen syftar även till att bevara flertalet värdefulla naturmiljöer och upprätthåller en buffertzons gentemot Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen.

Inom planområdet återfinns mark med grundvatten av hög känslighetsklassning. Således regleras hantering av dagvatten och släckvatten där ett genomförande av planen inte riskerar grundvattenkvaliteten.

Inom planområdet kommer två nya transformatorstationer etableras och en befintlig transformatorstation ges planstöd. Detta i syfte att försörja hela planområdet med el.

Planområdet inkluderar även fyra villor längs Konvaljegränd som i dagsläget är uppförda på mark planlagd som *småindustri och till verksamheten tillhörande bostadsändamål*. Genom detaljplaneläggning ändras därmed områdets markanvändning till bostadsändamål i syfte att spegla de faktiska förhållandena.

Detaljplanen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen och dess fördjupning för Södra staden.

## Vad är en detaljplan?

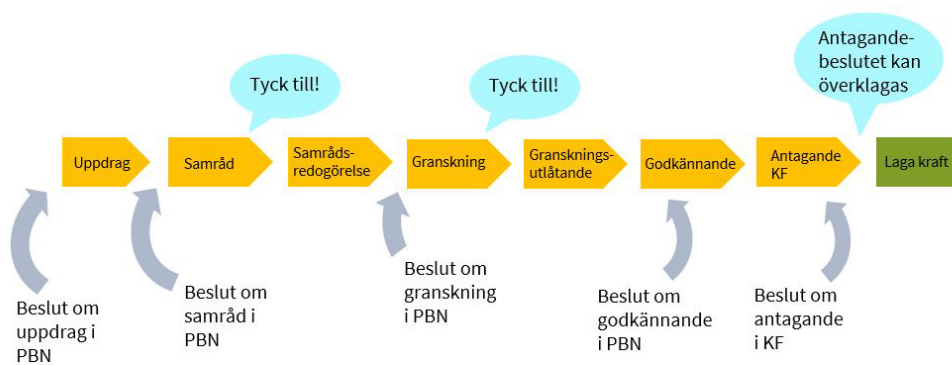
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-10-20. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända av kommunen om inte annat anges.

- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen AB, 2024-10-31. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Fastighetsförteckning\*
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2024-04-16. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning Norra Sunnersta, WRS, 2024-09-19. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Bjerking AB, 2024-01-19. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
  - Bilagor till Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking AB, 2024-01-19
- Rapport Markradonundersökning, Bjerking AB, 2024-01-19. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
  - Bilagor till Markradonundersökning: Rapport – Mätning av radon i mark, Bjerking AB, 2024-01-19. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Naturvärdesinventering, Ecogain AB, 2023-09-12. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Fågelinventering enligt revirkartering och atlasinventering vid Norra Sunnersta, Ekologigruppen AB, 2023-12-06. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Fladdermusinventering, Fladdermusdetektiven, 2024-08-31 rev. 2024-09-12. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Artskyddsutredning för fågel i detaljplaneområde Norra Sunnersta, Ekologigruppen AB, 2024-02-27. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- PM Bäcklösa: Bedömning av risk för påverkan på Natura 2000-området vid genomförande av detaljplanen Norra Sunnersta, Ekologigruppen AB, 2024-10-31
- PM Riskbedömning grundvatten, Bjerking AB, 2024-01-30 rev. 2024-02-22. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Riskanalys avseende grundvattenskydd Sunnersta 51:22, Geosigna AB, 2022-03-23. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

- Kommentar till reviderad känslighetsklassning inom fastighet Sunnersta 51:22, Rejlers, 2024-10-02. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Sunnersta Norra: Arkeologisk utredning steg 1, Upplandsmuseet, 2023:08. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- En härd och en nedgrävning: Arkeologisk utredning etapp 2, Upplandsmuseet, 2024:02. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Gestaltningssystem, Strategisk Arkitektur, 2024-11-05. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2024-10-03. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Visionsmanual: Utveckling av Norra Sunnersta, Strategisk Arkitektur, 2023. Beställd av Uppsala Akademiförvaltning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sunnersta 51:22, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-12-07

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/sunnersta5122](http://www.uppsala.se/sunnersta5122). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

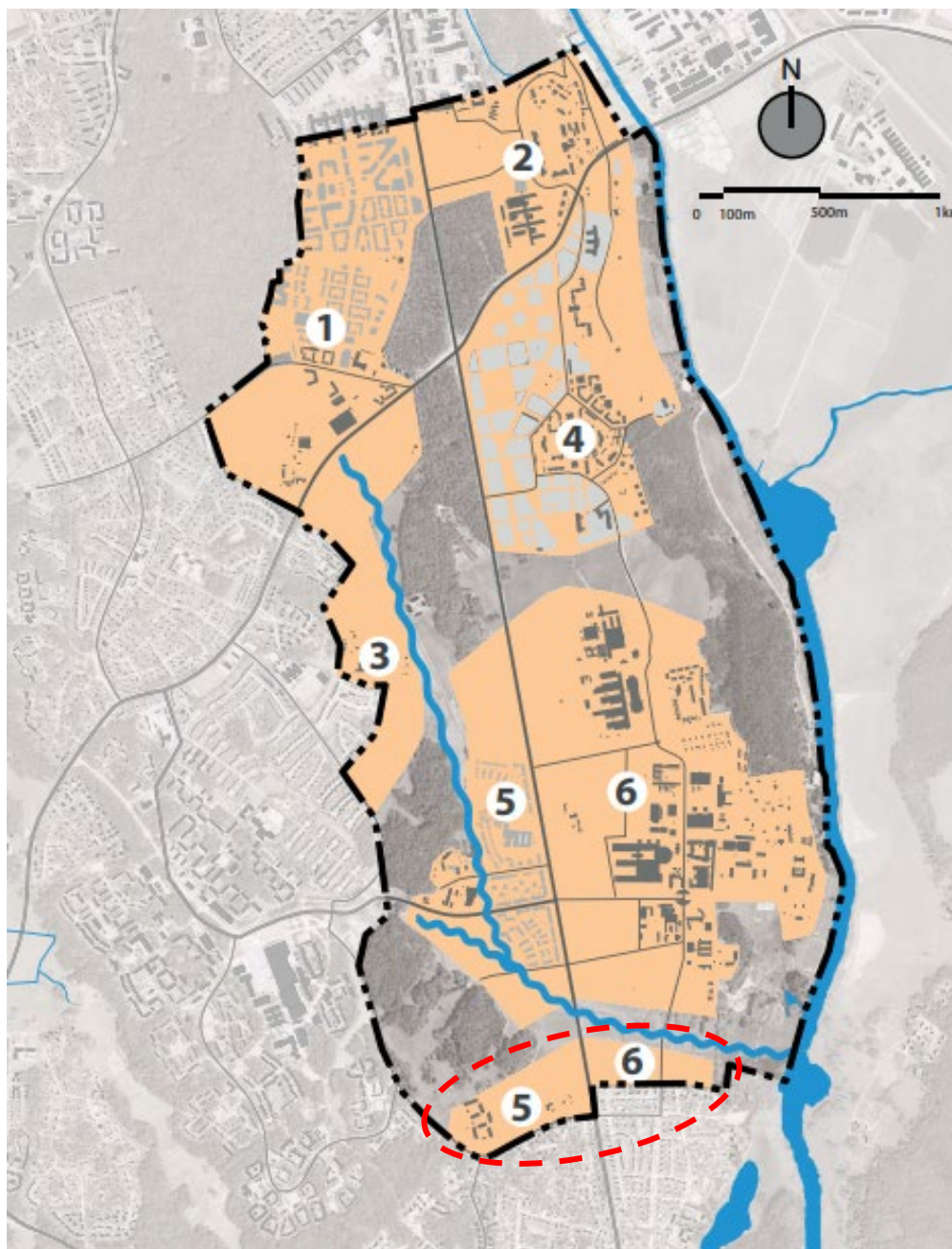
Enligt översiktsplanen för Uppsala Kommun, fastställd 2016, ligger planområdet inom ett område utpekade som stadsbygd. Sådana områden ska enligt översiktsplanen utvecklas med fokus på bostadsutveckling med inslag av lokaler och verksamheter tillsammans med vardagsfunktioner såsom förskolor. Fokus ligger även på närhet till grönområden, kollektivtrafik och utveckling av friytor som skapar livskvalitet.

Vidare ligger planområdet delvis inom stadsnoden Gottsunda-Ultuna som enligt översiktsplanen ska fungera som regionala och lokala centrum som knypunkt för kollektivtrafik och stadsliv. Stadsnoderna ska även ha en hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service och bostäder.

Två, enligt översiktsplanen, utpekade grönområden angränsar planområdet. I nordväst Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291) och i öster Årike Fyris. Dessa ska reserveras som befintliga eller framtida rekreationsresurser för den växande befolkningen, samt fungera som livsmiljöer och spridningssamband för växter och djur och långsiktigt kunna upprätthålla ekosystemtjänster.

## Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, antagen 2018. Södra staden utgör ett av de större och viktigare utvecklingsområdena i kommunen och ska vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling, där 25 000 bostäder ska byggas och 10 000 nya arbetsplatser etableras. I den fördjupade översiktsplanen är planområdet utpekad för bostadsbebyggelse där bebyggelsen ska utvecklas med hänsyn till riksintresset för Uppsala Stad och utformas med en sammanhållen karaktär mot Dag Hammarskjölds väg (se figur 2).

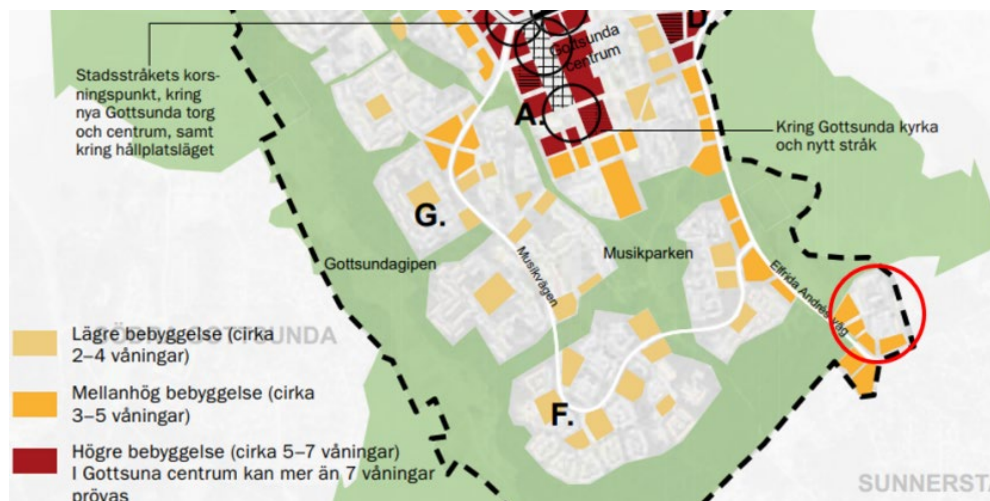


Figur 2. Kartutklipp från den fördjupade översiktsplanen för Södra staden som visar mark och vattenanvändning i området. Norra Sunnersta är lokaliserad vid siffrorna 5 och 6 inom den röstreckade markeringen.



## Program (plan-, struktur-, strategiska)

Planområdets västra del omfattas till viss del av planprogrammet för Gottsunda, fastställt 2019 (se figur 3). Programmet beskriver hur Gottsundaområdet ska utvecklas som en del av stadsnoden Gottsunda-Ultuna och bidra till fler bostäder och verksamheter i södra Uppsala. Den del av planområdet som ingår i planprogrammet anges vara en strategisk plats som kan kompletteras med mellanhög bebyggelse i tre till fem våningar (se figur 3).



Figur 3. Illustration från Planprogrammet för Gottsunda. Den del av detaljplanen som berörs av planprogrammet är markerat med en röd cirkel.

## Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte detaljplanelagt. Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Hugo Alfvéns väg*, fastställd 1975 (akt 0380-453), *Detaljplan för Sunnersta 51:26*, fastställd 2001 (akt 0380-P2001/57), *Stadsplan för del av Nordvästra Sunnersta*, fastställd 1969 (akt 0380-332), *Stadsplan för nordvästra Sunnersta*, fastställd 1965 (akt 0380-270), samt *Stadsplan för del av Sunnersta*, fastställd 1960 (akt 0380-188).

De gällande detaljplanerna reglerar allmän plats i form av gator och park, samt kvartersmark för bostäder och småindustri. Gällande detaljplaner kommer delvis få en annan markanvändning efter planläggning (se figur 4). De gällande detaljplanerna har inte någon genomförandetid kvar.

Rosenvägen omfattas eventuellt av en tomtindelning. Huruvida gatan omfattas av en tomtindelning undersöks ytterligare efter samråd. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.



Figur 4. Utklipp från Uppsalas planmosaik där planområdet är markerat med en röd linje.

## Andra kommunala beslut

### Fyrspårsavtalet, Uppsalapaketet

Uppsalapaketet, även kallat fyrspårsavtalet, är ett avtal mellan kommunen, regionen och staten som tecknades 2018. Paketet innefattar bland annat två nya spår mellan Uppsala och Stockholm, en ny järnvägsstation i Bergbrunna samt kapacitetsstark kollektivtrafik. Uppsala kommun ska, för att fullgöra sin del av avtalet, planera för 33 000 bostäder i södra delen av Uppsala fram till år 2050.

### Ultunaprojektet, projektdirektiv

För Ultunaprojektet finns ett av kommunstyrelsen beslutat projektdirektiv. Målsättningen är att 6 000 av Uppsalapaketets 33 000 bostäder ska tillkomma i projektområdet fram till år 2050. Nya bostadsområden ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara, samt vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i. Utbyggnaden av Norra Sunnersta är en del av att uppnå projektmålet om 2 000 – 3 000 nya bostäder fram till år 2030. Ambitionen är att bostadsbebyggelsen på områdesnivå är varierad med avseende på upplåtelseform och hustyp.

### Övriga kommunala beslut

Ett beslut fattades av kommunstyrelsen (2020-12-29) om väginvesteringar i de södra stadsdelarna. I beslutet ingick även ett åtgärds paket för att stärka gång och cykel. I samband med utbyggnad av kapacitetsstark kollektivtrafik ska Dag Hammarskjölds väg breddas från två till fyra filer mellan Ultuna allé och Vårdsätravägen. Breddningen av vägen kräver till viss del planläggning, vilket behandlas i en separat detaljplan som omfattar Dag Hammarskjölds väg. För sådan planläggning finns ännu inget planuppdrag.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med omkring 700 bostäder. Inom planområdet möjliggörs även två förskolor, flertalet parkmiljöer och lekplatser, odlingslotter, samt ett torg med intilliggande centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefulla naturområden, naturvärdesobjekt, grundvatten av hög känslighet, samt upprätthålla kulturmiljövärden längs Dag Hammarskjölds väg.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att norra utkanten av Sunnersta utvecklas med cirka 700 bostäder i form av friliggande villor och radhus, samt även ett antal flerfamiljshus och stadsvillor. Detaljplanen innehåller också två nya förskolor om 144, respektive 108, platser. Tre större parkmiljöer planläggs vilket inkluderar möjlighet till flertalet lekmiljöer, aktivitetsytor och möjlighet för ett område av odlingslotter. Vidare planläggs ett torg med centrumverksamhet i bottenplan av intilliggande flerbostadshus.

Detaljplanen är flexibel och reglerar inte exakt utformning av bebyggelsen, torget eller parkmiljöerna. Med hänsyn till riksintresset ställs dock krav på gestaltning av bebyggelse intill Dag Hammarskjölds väg, vilket innebär att bebyggelsen ska utformas med en sammanhållen karaktär gentemot gatan.

Detaljplanen säkerställer flertalet värdefulla naturmiljöer och majoriteten av befintliga träd bevaras inom park eller natur. En buffertzon på 30 meter gentemot Natura 2000-området Bäcklösa planläggs genom bestämmelsen *park*. Odlingslotter prövas inom buffertzonen i syfte att effektivisera markanvändningen gentemot Natura 2000. Ett respektavstånd säkerställs även gentemot Gula stigen genom bestämmelsen *natur*. Vidare säkras detaljplanen en grönstruktur som med parker och parkstråk binder samman de större grönområdena kring Gula stigen, Natura 2000-området Bäcklösa och Fyrisån. Intill Natura 2000-området Bäcklösa planläggs även en kvarterspark.

Planområdets gatustruktur har utgångspunkt i Dag Hammarskjölds väg, som delar området i en västlig och östlig del. Områdets två huvudgator, som sträcker sig i östvästlig riktning, möts i en fyrvägs korsning med Dag Hammarskjölds väg. Från dessa huvudgator sträcker sig flera lokalgator och några kvartersgator. Planläggningen möjliggör en bredare gång- och cykelväg längs Dag Hammarskjölds väg liksom en ny gång- och cykelväg längs Rosenvägens norra sida. Befintliga busshållplatser flyttas något norrut i höjd med planlagt torg.

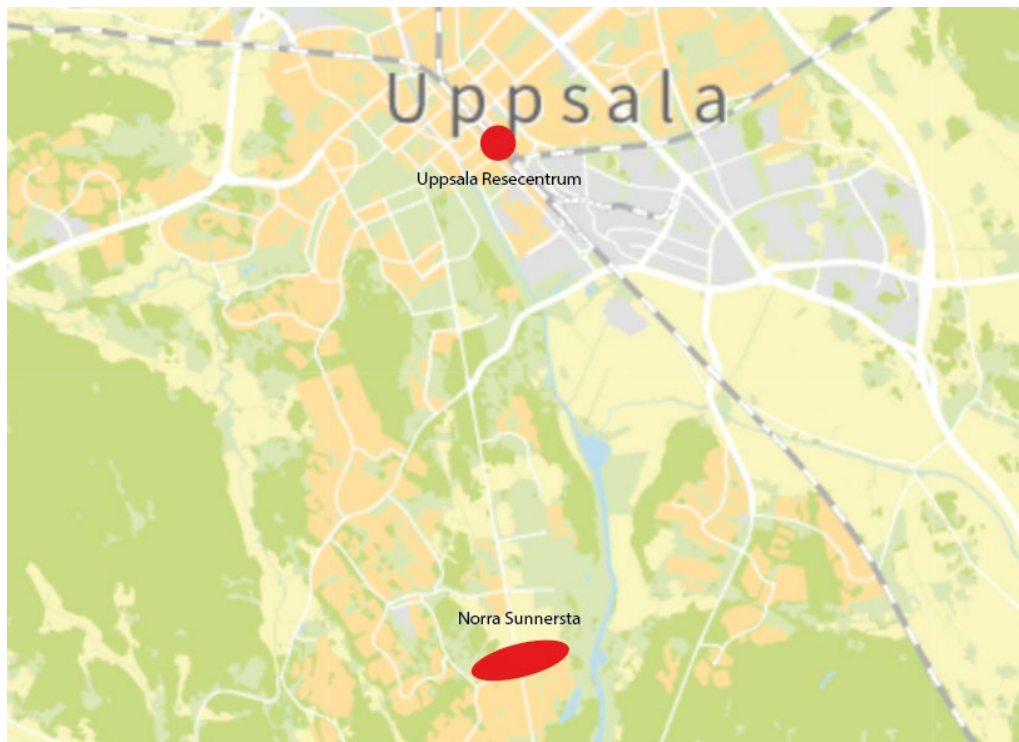
Inom planområdet kommer två nya transformatorstationer etableras och en befintlig transformatorstation kommer få planstöd. Detta i syfte att försörja hela planområdet med el.

Planområdet inkluderar även fyra villor längs Konvaljegränd som i dagsläget är uppförda på mark planlagd som *småindustri och till verksamheten tillhörande bostadsändamål*. Genom detaljplanläggning ändras därmed områdets markanvändning till bostadsändamål i syfte att spegla verkligheten.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sunnersta 51:22 och ligger i den södra delen av stadsdelen Ultuna i anslutning till norra delen av Sunnersta. Planområdet ligger cirka 5,5 kilometer söder om Uppsala resecentrum och är knappt 30 hektar stort (se figur 5).



Figur 5. Orienteringskarta som visar detaljplanens läge i staden där planområdet är markerat med en röd cirkel och Uppsala Resecentrum är markerat med en röd prick.

Utöver fastigheten Sunnersta 51:22 omfattas planområdet även av fastigheterna Sunnersta 132:2, Sunnersta 132:3, Sunnersta 132:4, Sunnersta 132:5 och Sunnersta s:1 samt delar av Sunnersta 51:25, Sunnersta 51:26 och Gottsunda 11:20 (se figur 6).



Figur 6. Ortofoto som visar fastighetsgränser i vitt och planrådets ungefärliga avgränsning markerat med en röd linje.

## Allmän områdesbeskrivning

Västra delen av området består av jordbruksmark, ängsmark, kuperade skogsområden och ett befintligt studentbostadsområde kallat Lilla Sunnersta. Bebyggelsen består av sju flerbostadshus i två våningar. Öster om studentbostadsområdet finns ett större skogsområde. Inom fastigheten finns även en befintlig gårdsmiljö, även den kallad Lilla Sunnersta, som innehåller ett bostadshus och en verksamhet. I nordväst angränsar Natura 2000-området Bäcklösa inom vilken Gula stigen sträcker sig ner till Elfrida Andrées väg i söder.

Längs med den södra delen av fastigheten Sunnersta 51:22 löper Rosenvägen. Rosenvägen består av två körfält och en knappt två meter bred trottoar. På norra sidan av vägen saknas utrymme för gångtrafikanter. Längs med Elfrida Andrées väg finns en separat gång- och cykelväg längs med den västra sidan av vägen.

Östra delen av planområdet består till största delen av jordbruksmark som korsas av Dag Hammarskjölds väg i nord-sydlig riktning. Längs södra kanten av planområdet finns en välanvänd gångstig mellan Dag Hammarskjölds väg och rörelsestråket längs Fyrisån, samt en mindre skogsdunge som tidigare varit en försöksodling. Mellan Sunnersta och Ultuna finns en gång- och cykelväg som är en rest av den spårväg som tidigare gått mellan centrala Uppsala och Sunnersta. Längst i öster ligger en våtmark som sträcker sig ner mot Fyrisån (se figur 7).



Figur 7. Illustration som visar planområdets befintliga markanvändning, inklusive befintlig bebyggelse.

## Stadsbyggnadsvision

Under hösten 2023 genomfördes en tidig medborgardialog av Strategisk Arkitektur där Uppsala Akademiförvaltning, medborgare, intresseföreningar och Stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala kommun deltog. Syftet med den tidiga dialogen var att tillsammans formulera visionen för hur planområdet skulle kunna utvecklas.

Medborgardialogen har legat till grund för det gestaltungsprogram som tagits fram och även utmyntat i en stadsbyggnadsvision för planområdet:

*Norra Sunnersta är platsen där du känner dina grannar, tar en tur till de gemensamma odlingarna i parken eller det lokala bageriet. Här är aldrig leken eller friluftslivet långt borta. Du har naturen runt knuten, ett levande grannskap och en småstadsmiljö med*

*trädgårdsstadskaraktär. En trygg och aktiv plats där alla välkomnar varandra. Norra Sunnersta är byggd med respekt för platsens villkor, hämtar inspiration från dess historia och länkar varsamt ihop den med hållbara lösningar.*

Utöver den stadsbyggnadsvision som tagits fram under medborgardialogen ska Norra Sunnersta utformas på ett sätt som berikar området och skapar mervärden. Gröna miljöer ska genomsyra området och bidra till Uppsalas övergripande grönstruktur. Allmänna platser ska utformas med grönska och vara tillgängliga för alla. Bebyggelsestrukturen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse, riksintressen och naturvärden. Området ska erbjuda god tillgänglighet för samtliga trafikslag och strukturen ska främja allmänhetens rörelsemönster.

## Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Planområdet är i huvudsak obebyggt och består till stor del av jordbruksmark. Öppna och flacka fält mellan Sunnersta och Ultuna präglar planområdets centrala och östra delar. Dag Hammarskjölds vägs raka sträckning med sin fortsättning in i Sunnersta och förbi Ultuna definierar landskapsrummet och skapar en tydlig uppdelning av fälten i en västlig och en östlig del. Områdets västra delar innehåller också kuperad mark, skogsområden och ett småskaligt studentbostadsområde (se figur 8-12).



Figur 8. Foto över planområdet mot nordost med bebyggelsen i Ultuna och åsen i fonden (Uppsala kommun, 2022-04-22).



Figur 9. Fotografi över planområdets östra sida med vy från befintliga Sunnersta i nordvästlig riktning (Uppsala kommun, 2022-04-22).



Figur 10. Foto över planområdets västra sida om Dag Hammarskjölds väg men vy i nordlig riktning (Uppsala kommun, 2022-04-22).



Figur 11. Foto över Rosenvägen studentbostadsområdet Lilla Sunnersta syns till höger i bilden och Gula stigen till vänster (Uppsala kommun, 2022-04-22).



Figur 12. Foto över Dag Hammarskjölds väg sett mot norr (Google Maps, 2024).

## Förändringar

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med huvudsakligen marknära bostäder, två förskolor, ett torg med intilliggande centrumverksamhet, ett antal nya parkmiljöer och gatukopplingar, samt säkerställer bevarandet av flertalet värdefulla naturmiljöer. Detaljplanen kommer således innebära en förändrad landskapsbild där jordbruksmarken omvandlas till stadsmiljö.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram av Strategisk Arkitektur under 2024 som visar på möjlig gestaltning av planområdet (se underlag *Gestaltungsprogram*). Ytterligare planbestämmelser som kan säkerställa de viktigaste delarna av gestaltungsprogrammet undersöks vidare efter samråd.

### *Arkitektur och gestaltning*

I Gestaltungsprogrammet är planområdet indelat i tre karaktärsområden; "trädgårdsstaden", "småstaden" och "lilla Sunnersta" (se figur 13).





Figur 13. Illustrationsplanen visar planområdet uppdelat i tre karaktärsområden; "trädgårdsstaden", "småstaden" och "lilla Sunnersta" (Strategisk Arkitektur, 2024).

Området kallat "trädgårdsstaden", öster om Dag Hammarskjölds väg, föreslås huvudsakligen bestå av friliggande villor och radhus som utformas inspirerat av trädgårdsstadens attribut (se figur 14). "Småstaden", väster om Dag Hammarskjölds väg, föreslås utformas i en harmonisk skala med låga flerfamiljshus och ett lokalt torg med intilliggande centrumverksamhet (se figur 15). Studentbostadsområdet "Lilla Sunnersta", som är belägen på den högsta punkten av planområdet, föreslås utvecklas utifrån befintlig bebyggelsestruktur och landskapsattribut (se figur 16).

Planförslaget omfattas av olika byggnadstypologier i syfte att skapa en områdesöversiktlig variation samtidigt som detaljplanen reglerar vissa sammanhållande gestaltungsuttryck i syfte att skapa identitet över tid. Utöver detta regleras inte exakt utformning av bebyggelsen. Däremot är det av stor vikt att bebyggelsen utformas med en omsorg och kvalitet som harmoniserar med omgivande landskap och befintlig bebyggelse.

Eftersom planområdet har ett exponerat läge gentemot Dag Hammarskjölds väg ska bebyggelsen harmonisera med gatan där riktlinjer i gestaltningsprogrammet för Dag Hammarskjölds väg ska följas. Planområdet kommer även utgöra en viktig punkt som entré till Sunnersta vilket lägger vikt vid områdets gestaltning.

Befintliga studentbostäder i karaktärsområdet "Lilla Sunnersta" förblir oförändrade.



Figur 14. Illustration över bebyggelse inom karaktärsområdet "trädgårdsstaden" (Strategisk Arkitektur, 2024).

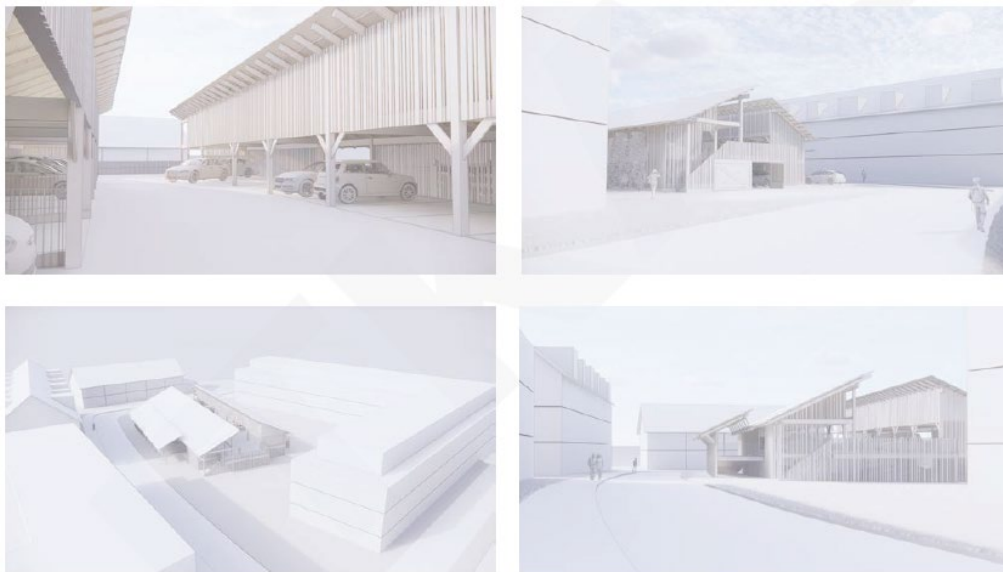


Figur 15. Illustration över bebyggelse inom karaktärsområdet "småstaden" (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 16. Illustration över bebyggelse inom karaktärsområdet "lilla sunnersta" (Strategisk Arkitektur, 2024).

Föreslagna parkeringshus ska utformas som parkeringslador med en öppen konstruktion i två plan som smälter in i kringliggande bebyggelse och det agrara landskapet (se figur 17).



Figur 17. Illustrationen visar föreslagen utformning av planområdets parkeringslador (Strategisk Arkitektur, 2024).

Planområdet ska utvecklas med svensk standard vad gäller tillgänglighetsanpassning. Detaljerad tillgänglighetsanpassning kan dock inte regleras i ett detaljplaneskede.

### *Förgårdsmark*

Trots att detaljplanen medger en variation av kvartersstrukturer regleras byggnaders placering och utbredning i syfte att skapa en tydlig struktur med förgårdsmark och fasader mot gaturummen. Längs allmänna gator säkerställs bredare förgårdsmark i syfte att möjliggöra generösa ytor för entréer, uteplatser, grönska och spontana mötesplatser mellan grannar. Byggnadernas möte med gatan är en viktig kvalitet för att åstadkomma en attraktiv och trivsamt gatumiljö. Förgårdsmaken ska därför utformas omsorgsfullt och ge möjlighet till levande grannskap.

Detaljplanen reglerar att förgårdsmarken för flerfamiljshusen ska användas för plantering och entréfunktioner och får således inte användas för bilparkering. För villor och radhus är förgårdsmarken mer flexibel, men byggnader regleras intill förgårdsmark i syfte att möjliggöra en tydlig struktur gentemot gaturummet.

### *Hushöjder och tak*

Bebyggelsens höjd regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd. Nockhöjden varierar beroende på bostadstyp och syftar till att medge två till tre våningar med antingen inredbar vind eller en extra indragen högsta våning. I kombination med bestämmelse om nockhöjd regleras även fasadhöjden för samtliga byggnader. Dessa bestämmelser syftar till att bryta ner bebyggelsens skala och säkerställa att fasadhöjderna uppfattas lägre än högsta tillåtna nockhöjd mot omgivande gator och gårdsmiljöer.

Detaljplanen medger något högre nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal. Detta då det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna

med stommar av trä. Trästommar har fördelar ut ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konstruktioner i betong. Byggnader intill planlagt torg kräver även en högre nockhöjd i syfte att säkerställa att bottenvåningarnas verksamhetslokaler får en innertakshöjd enligt dagens standard.

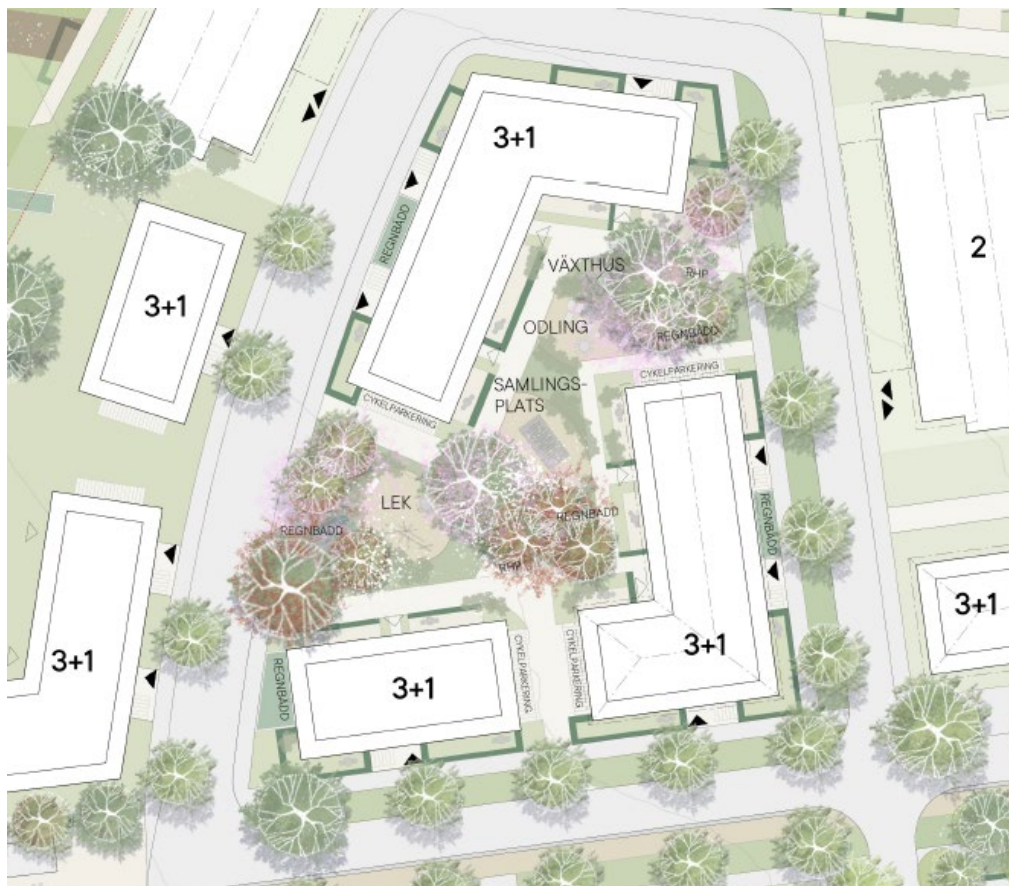
Vidare reglerar detaljplanen att tak ska utformas med en vinkel på maximalt 45 grader i syfte att undvika branta taklutningar. Längs Dag Hammarskjölds väg begränsas dock takvinkeln till mellan 38 och 45 grader i syfte att säkerställa en enhetlig karaktär längs gatan.

### *Bostadsgårdar*

Planområdet omfattar två typer av gemensamma bostadsgårdsmiljöer; bostadsgård för flerfamiljshus och gårdsmiljö för radhusbebyggelse.

I samband med gårdsbildningarna säkerställs släpp mellan byggnadskropparna ut mot närliggande gata i syfte att skapa en öppen karaktär, en koppling mellan allmän plats och kvartersmark, och ett visuellt samband mellan intilliggande kvarter. Detta visuella samband bör utformas i syfte att främja möten mellan de olika kvartersstrukturerna och bjuda in till lek kvarter sinsemellan. Bostadsgårdarna ska utformas med avgränsning mot offentliga ytor för att tydliggöra privata och offentliga ytor, vilket bidrar till trygga grannskap med känsla av ägandeskap och användbarhet som följd.

Detaljplanen reglerar att bostadsgårdar ska utformas för lek, utevistelse, plantering och dagvattenhantering. Inga bostadsgårdar möjliggörs för parkering bortsett från parkering för rörelsehindrade (RHP). Cykelparkering och förråd får inte upplåtas på bostadsgårdarna i syfte att säkerställa så stor vistelseyta som möjligt. Dessa funktioner kan uppföras inom intilliggande bebyggelse eller i mindre utsträckning i form av cykelställ vid byggnadernas gavlar (se figur 18).



Figur 18. Illustration över exempel på hur bostadsgårdar kan utformas för föreslagna flerbostadshus (Strategisk Arkitektur, 2024).

### *Byggnation i relation till befintlig bebyggelse*

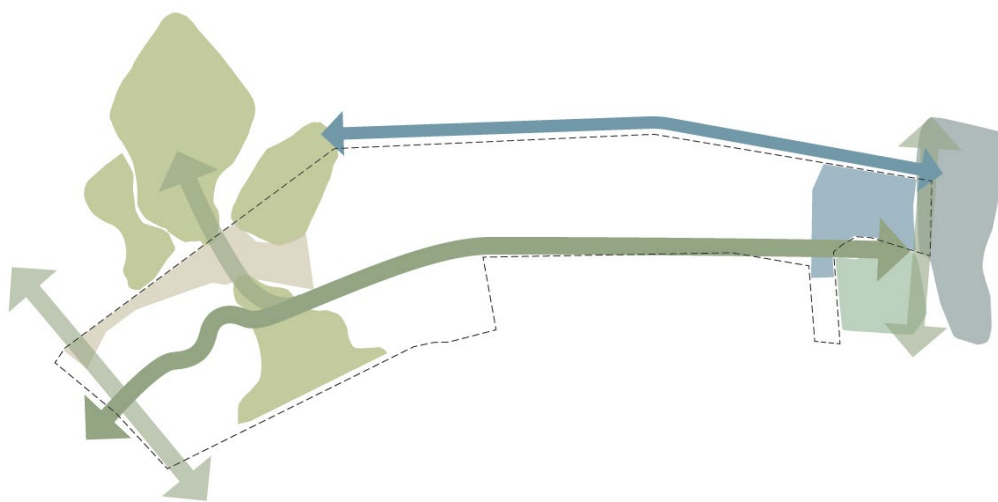
I och med detaljplanens läge i relation till befintliga Sunnersta skapar planområdet en entré till stadsdelen för trafik längs Dag Hammarskjölds väg. Entrén ska utformas med ett formspråk som speglar den karaktär som återfinns i Sunnersta samtidigt som hänsyn ska tas till Dag Hammarskjölds väg som riksintresse genom symmetri och grönska (se figur 19).



Figur 19. Illustration över Dag Hammarskjölds väg som entré till detaljplaneområdet. Illustrationen är sett mot söder (Strategisk Arkitektur, 2024).

Planområdet ska utvecklas med hänsyn till befintlig bebyggelse med respekt för den angränsande bostadsbebyggelsens struktur, skala och formspråk med fokus på trädgårdsstadsidealet. Bebyggelsen närmast befintliga Sunnersta planläggs som friliggande villor i två våningar likt befintlig villabebyggelse som angränsar planområdet. Vidare planläggs ett parkstråk mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i öst.

Detaljplanen bevarar välanvända stråk genom bestämmelserna park, natur och gata. Likaså bevaras viktiga skogsområden som fortsatt ska kunna nyttjas för rekreation, lek och motion. Människor kommer således kunna röra sig genom planområdet och nyttja skogsområden som idag (se figur 20).



Figur 20. Illustration över bevarad naturmark och grönkopplingar inom planområdet.

### *Utformning av allmän plats*

Planförslaget har stort fokus på trivsamma gatumiljöer som vid detaljplanens genomförande blir viktiga mötesplatser. Gator och gång- och cykelvägar ska utformas med grönstruktur i fokus där grönskande förgårdsmark och plats för alléträd är bidragande faktorer.

Vidare säkerställer detaljplanen att naturpartier knyts samman genom långsträckta parkmiljöer. Parkmiljöer ska utformas med hänsyn till kringliggande naturmiljö och skapa naturliga mötesplatser för människor inom och utanför planområdet. Ytor för rekreation, motion, vila och sociala interaktioner ska utformas varsamt i harmoni med naturen. Skogsområden som bevaras genom detaljplanen lämnas oförändrade. Ny vegetation bör hämta inspiration från den befintliga landskapskaraktären. Parkernas entrérum ska gestaltas med omsorg och karaktärsvariation och bidra till sociala interaktioner.

Detaljplanen möjliggör för en ny torgmiljö med intilliggande centrumverksamhet. Torgets läge skapar förutsättning för ett lokalt centrum med nära koppling till kollektivtrafik. Torget är föreslaget i söderläge och ger goda förutsättningar för en attraktiv allmän plats med uteserveringar, sittplatser, torghandel och marknader. Torget ska utformas med god gestaltning så attraktiva kvaliteter såsom solläget tas till vara.

Utformning av allmän plats styrs inte genom detaljplanen men ska omfattas av en genomtänkt gestaltning. Åtgärder inom allmänplats hanteras inför genomförande av detaljplan i ett exploateringsavtal.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Kring föreslaget torg ska bottenvåningar kunna inrymma centrumverksamheter av publikkaraktär (se figur 21). Detaljplanen styr att det i delar av byggnaden intill torget ska anordnas en minsta yta för verksamhetslokal. Markanvändningen centrum möjliggör ett brett verksamhetsutbud med flexibilitet över tid. Torgytan ger goda förutsättningar för attraktiv offentlig och kommersiell service. En fem meter bred förgårdsmark säkerställs intill torgbyggnaden i syfte att möjliggöra placering av uteservering och sittplatser utan återkommande tillståndsprövning.



Figur 21. Illustration över föreslaget torg och exempel på dess utformning (Strategisk Arkitektur, 2024).

Vidare medger detaljplanen ytor för två förskoleverksamheter. Byggrätterna som anges i detaljplanen har hög grad av flexibilitet i utformning och placering av förskolornas byggnader för att ändamålsenliga förskolor ska kunna byggas. Detta ger även goda möjligheter att trygga att friytan per barn uppfyller kommunens riktlinjer. Inom förskolans tomt ska befintliga träd bevaras i största möjliga mån. Befintliga träd bör ses som en resurs och ingå i utformningen av förskolegårdarna (se rubrik *Förskola*).

## **Förskola**

Detaljplanen möjliggör två nya förskolor med 108 respektive 144 platser. Förskolorna ska utformas med hänsyn till *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*, beslutad 2020.

Enligt kommunens riktlinje är området inom zon 3 vilket innebär ett friytekrav på 40 kvadratmeter grädsyta per barn vid färdigställande. Vidare anger riktlinjen att förskolor ska lokaliseras vid naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark.

Den västra förskolan omfattar cirka 5 000 kvadratmeter friyta och är belägen i direkt anslutning till planområdets större befintliga skogsområde som bevaras, samt intill den föreslagna kvartersparken. Den östra förskolan omfattar cirka 6 300 kvadratmeter friyta och är belägen i direkt anslutning till ett befintligt grönområde och de två långsträckta parkstråken. Förskolornas gårdsmiljöer ska förläggas i anslutning till intilliggande grönytor och en koppling mellan går och grönyta bör säkerställas vid anläggning för att verksamheten enkelt ska kunna ta sig ut.

Inom den västra förskolans tomt finns ett stort antal träd och naturmark som kan behållas. Den östra förskolan är lokaliserad med tanke på ett befintligt salixbestånd och detaljplanen ger förutsättning för att inkludera denna i gårdsgestaltningen. Detaljplanen säkrar att inga byggnader kan uppföras på ställen där träd och natur finns genom prickmark. Detaljplanen ger således goda förutsättningar för att följa riktlinjens gårdskvalitetskrav som bland annat ger en stor andel grönska av naturkaraktär och en varierad topografi samt att befintlig värdefull naturmark ska bevaras och integreras i gårdsmiljö. Vid utformning av förskolornas gårdsmiljöer bör befintliga landskapskvaliteter tas tillvara i syfte att stärka kopplingen mellan förskolorna och kringliggande grönområden (se figur 22–23).



Figur 22. Illustration över möjlig utformning av västra förskolans gårdsmiljö (Strategisk Arkitektur, 2024).





Figur 23. Illustration över möjlig utformning av östra förskolans gårdsmiljö (Strategisk Arkitektur, 2024).

Detaljplanen är flexibel när det gäller förskolornas byggnader och tillåter således komplementbyggnader på förskolornas gårdar med syftet att kunna bygga en till två täta tak förutom förrådsbyggnad. Detta för att kunna åstadkomma heltäckande tak för solskydd över stillasittande lek samt samlingsplatser under tak.

Förskolorna uppnår Naturvårdsverkets riktvärden för bullernivåer och hamnar inom nivåerna som anges inom miljö kvalitetsmålet Frisk luft.

Detaljplanen möjliggör anordning av platser för hämtning och lämning på flera sätt; en bit bort från förskolorna vid kantstensparkering, och på förskolornas tomt. På västra sidan planläggs även för en offentlig parkeringsplats i norr. Förskolornas entréer ska vara gemensamma för alla. Personer med funktionsnedsättning får inte separeras med egna entréer utan HKP ska säkerställas inom 25 meter från ordinarie huvudentré.

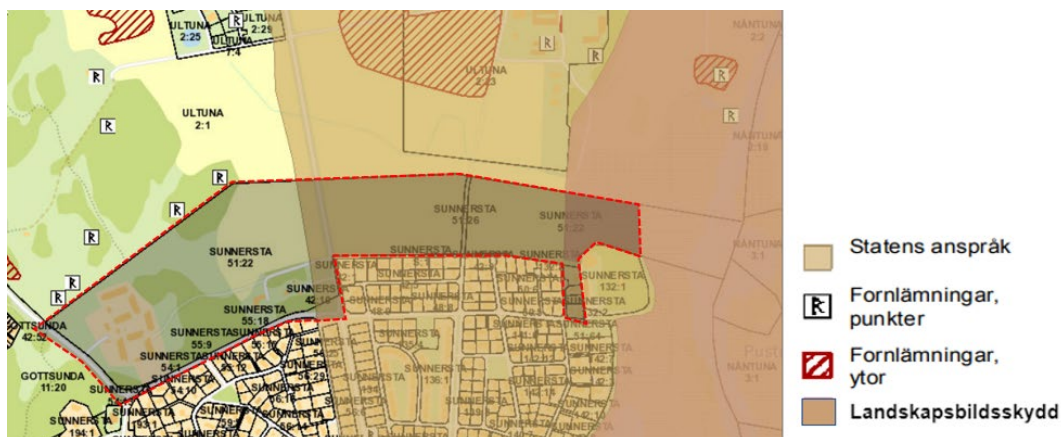
## Kulturmiljö

### Förutsättningar

#### *Riksintresset för kulturmiljö, Uppsala stad (C40)*

Delar av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, Uppsala stad (C40), vars motiv är stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltiden till idag. För centralmakten framhålls att jordbruksmarken utmed Fyrån varit en förutsättning för kronans hushållning och som senare haft stor betydelse för lantbruksuniversitetets verksamhet. Dessa marker har utgjort en viktig del i den kungliga försörjningen med jordbruk och betesdrift. Med några kortare avbrott har marken varit statligt brukad jordbruksmark från medeltiden fram till idag.

Den östra delen av planområdet omfattas av landskapsbildskydd (se figur 24).



Figur 24. Kartutklipp som visar att planområdets östra del omfattas av landskapsbildskydd.

### *Riksintresset Dag Hammarskjölds väg*

Dag Hammarskjölds väg, som är en del av riksintresset för Uppsala stad, korsar planområdet i nordsydlig riktning. De kilometerlånga raka infartsvägarna, varav Dag Hammarskjölds väg är en, är en viktig del i rutnätsplanen från 1600-talet. De är planerade så att upplevelsen av Uppsala slott och domkyrkan är mycket storslagen. Vägarna vittnar om stadens betydelse under 1600-talet och i Sverige finns ingen annan motsvarighet vilket gör dem unika.

Södra stadens stadsutveckling innebär att sammanhanget för Dag Hammarskjölds väg förändras och ett gestaltningsprogram har tagits fram för gatan. Gestaltningsprogrammet formulerar tre gestaltningsinriktningar; rakhet, axialitet; rytmt; värdighet och karaktär.

Domkyrkan och slottet är inte synliga från planområdet men långa sträckor av gatans sträckning är synlig. Gatans rakhet är lokalt något förvanskad på grund av anpassning mot korsning i söder.

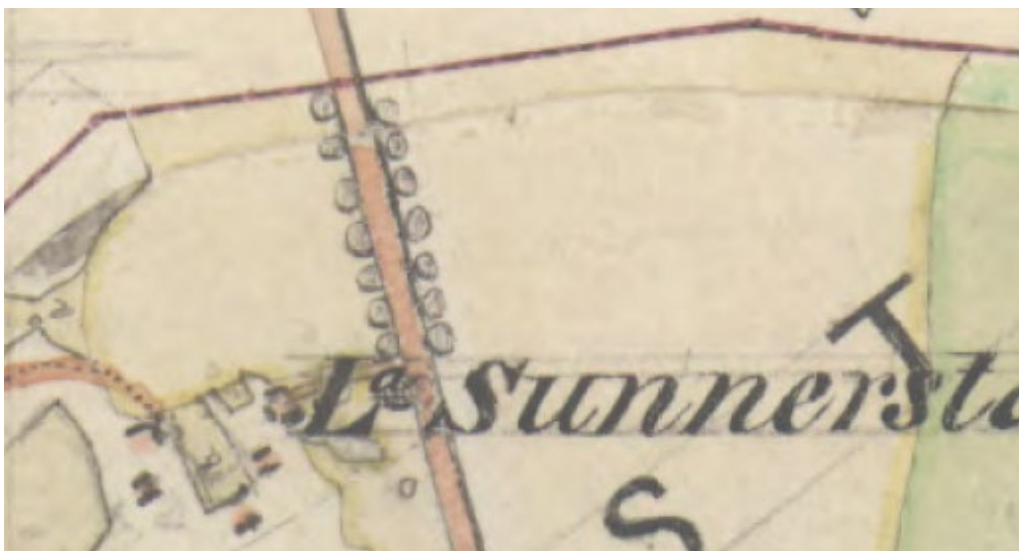


Figur 25. Illustration över Dag Hammarskjölds väg med siktlinje norrut (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 26. Illustration över Dag Hammarskjölds väg med siktlinje söderut (Strategisk Arkitektur, 2024).

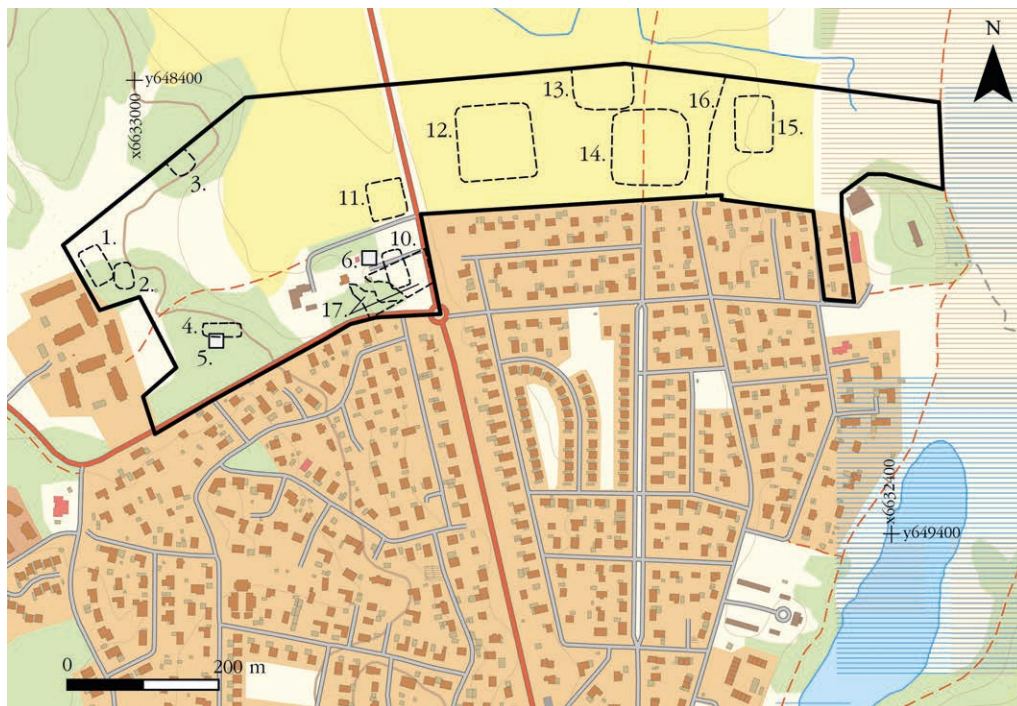
En karta från början av 1900-talet visar en allé utritad längs Dag Hammarskjölds väg inom planområdet. Det visar på att det funnits eller har planerats en trädallé längs gatan (se figur 27).



Figur 27. Kartutklipp över Dag Hammarskjölds väg från 1900-taletets början.

### *Arkeologi*

En arkeologisk undersökning genomfördes 2023 av Upplandsmuseet (se underlag *Arkeologisk utredning steg 1*). Inom planområdet påträffades 17 objekt varav 15 indikationer på lämningar och två husgrunder (L2023:2904 och L2023:2906). 15 objekt lokaliserades vid fältinventering (objekt 1-6, 10-15, se figur 28) och två vid analys av äldre kartmaterial (objekt 16-17). Indikationerna utgjordes framförallt av topografiska bolägen (objekt 1-4, 10-15).



Figur 28. Karta över området som undersöktes under den arkeologiska undersökningen och utredningen (Upplandsmuseet, 2023).

En påföljande arkeologisk utredning genomfördes på 10 områden inom planområdet eftersom de berörs av föreslagen exploatering (se underlag *Arkeologisk utredning etapp 2*).

Inom planområdet påträffades två fornlämningar som registrerades som fornlämning – boplatslämning (L2024:83, L2024:84), samt en nedgrävning med djurben som gallrades efter analys. L2024:83 påträffades inom ”DO 1” och L2024:84 påträffades inom ”DO 14” (se figur 26). I övrigt påträffades inga lämningar.

## Förändringar

### *Riksintresset för kulturmiljö, Uppsala stad (C40)*

Den del av planområdet som omfattas av ett landskapsbildskydd kommer påverkas då jordbruksmarken föreslås bebyggas. Landskapets karaktär kommer däremot upprätthållas i och med planområdets lokalisering intill befintlig bebyggelse. Mötet mellan den öppna jordbruksmarken och planerad bebyggelse utformas rak med ett smalt parkstråk mot åkrarna som bäddar in bebyggelsen i grönska.

Norr om planområdet, mellan Norra Sunnersta och Fågelbackvägen planeras inga trädrader vilket bibehåller upplevelsen av de öppna landskapsrummen, behåller fira siktlinjer mot Ultuna, Ultunaallén, omgivande bryn och skogsklädda höjdpunkter.

### *Riksintresset Dag Hammarskjölds väg*

De tre gestaltungsriktningarna för Dag Hammarskjölds väg ska följas inom detaljplanen. Gatan behålls rak och kringliggande bebyggelse regleras parallellt i anslutning till gatan där en rad av träd stärker gatans karaktär och historiska koppling. Bebyggelsen förläggs helt symmetriskt längst i norr där Norra Sunnersta möter jordbrukslandskapet. Symmetrin upplöses något söder om föreslagen korsning där

bebyggelsen anpassas till befintlig villabebyggelse i Sunnersta. Detaljplanens bebyggelse håller ett respektavstånd till gatan som överensstämmer med det avstånd som hålls mellan bebyggelse och vägmitt i Bäcklösa. Siktlinjer från gatan norrut och övergången mellan bebyggelsen och det öppna åkerlandskapet behålls rak och tydlig. En trädrad längs bebyggelsen på västra sidan av gatan markerar gaturummet och gatans riktning och ger ett enhetligt intryck som kompletterar den grad av variation som kommer att finnas i bebyggelsefronterna och fasaderna längs gatan. Det skapar också en trevlig karaktär med stadsmässig grönska längs gatan. På östra sidan av gatan kan träd av olika anledningar inte anläggas.



Figur 29. Illustration över Dag Hammarskjölds väg med föreslagen bebyggelse. Siktlinje söderut (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 30. Illustration över Dag Hammarskjölds väg med föreslagen bebyggelse. Siktlinje norrut (Strategisk Arkitektur, 2024).

Gestaltningens principer som rör hela gatans sträckning ska följas i den mån det inte strider mot trafiksäkerhet och framkomlighet. Enhetlig utformning av detaljer, korsningar och vägbanan med mera längs hela gatan är avgörande för att gatan ska kunna uppfattas som en tydlig del av stadsmiljön i hela sin sträckning.

### *Arkeologi*

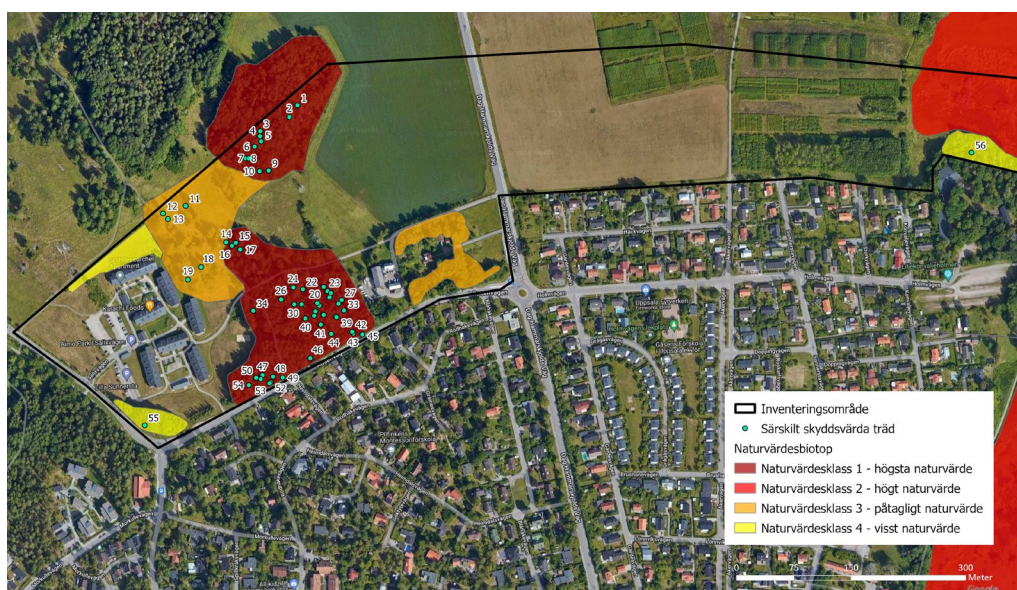
Efter genomförd arkeologisk undersökning och utredning registrerades två lämningar som fornlämningar inom planområdet. Nedgrävningen av djurben (L2024:84) gallrades efter analys. Lämningar ska undersökas och dokumenteras ytterligare innan eventuell borttagning.

## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet utgör en del av Uppsalaslätten och består främst av öppen flack jordbruksmark. I dagsläget finns inga befintliga parkmiljöer i området. Planområdet angränsar till Natura 2000-området Bäcklösa och naturreservatet Gula stigen i väst, och naturreservatet Årike Fyris i öst. Bäcklösadiket, som rinner strax norr om planområdet, mynnar ut i ett våtmarksområde i öst. Två öppna diken med grunt vatten finns intill åkermark och gammal betesmark i områdets västra del. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken.

En naturvärdesinventering har genomförts av Ecogain under hösten 2023 där åtta naturvärdesbiotoper och ett antal skyddsvärda träd påträffades. Totalt påträffades 56 särskild skyddsvärda träd som utgjordes av 50 mycket gamla tallar, 4 mycket gamla björkar, ett grovt hålträd av björk, och en mycket grov och gammal ekhögstubbe med ihållig stam som brunnit. Påträffade naturvärdesbiotoper inkluderade två miljöer av naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde), en av naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), två av naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och tre av naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) (se figur 31).



Figur 31. Kartutklipp som visar naturvärdesbiotoper påträffade inom planområdet. Vinrött visar på högsta naturvärde, rött visar på högt naturvärde, orange visar på påtagligt naturvärde, och gult visar på visst naturvärde. Kartutklippet visar även särskild skyddsvärda träd, markerade med gröna prickar. Inventeringsområdet är markerat med en svart linje (Ecogain, 2023).

I planområdets västra del återfinns kuperade skogsområden med inslag av berg i dagen och planområdet angränsar i nordväst till Natura 2000-området Bäcklösa. Strax söder om Natura 2000-området sträcker sig ett större skogsparti ner till planområdets södra gräns. Skogsområdet omfattar två olika naturvärdesbiotoper av högsta naturvärde och ett av påtagligt naturvärde (biotop 1, 2 och 5). Biotop 1 omfattar äldre naturtallskog, ett stort inslag av asp och fler förekomster av Cinnoberbagge. Biotop 2 omfattar äldre betesmark med spridda grova gamla björkar och inslag av blommande buskar och en del hävdgynnade örter. Biotop 5 omfattar naturskogsliknande blandskog med tall och äldre björk med många grova gamla träd. Omkring befintligt studentbostadsområdet Lilla Sunnersta återfanns två naturvärdesbiotoper av visst naturvärde, dels omfattande öppen gräsmark (biotop 3), dels omfattande ett

medelålders aspbestånd (biotop 4). Strax öster om planområdets större skogsområde återfanns ett område av påtagligt naturvärde bestående av medelålders lövskog på småkuperad örtrik mark med inslag av hållmark (biotop 6) (se figur 32).



Figur 32. Kartutklipp som visar naturvärdesbiotoper påträffade inom planområdets västra del. Vinrött visar på högsta naturvärde, orange visar på påtagligt naturvärde, och gult visar på visst naturvärde (Ecogain, 2023).

I planområdets östra del finns en våtmark som sträcker sig intill Fyriskan över ett större område utanför planområdet. Våtmarksområdet har högt naturvärde och utgörs av fuktäng med grund stående vatten och inslag av store videbuskar (biotop 7). Strax söder om våtmarken återfinns ett område av medelålders blandat lövskogsbestånd med visst naturvärde (biotop 8) (se figur 33).



Figur 33. Kartutklipp som visar naturvärdesbiotoper påträffade inom planområdets östra del. Rött visar på högsta naturvärde och gult visar på visst naturvärde (Ecogain, 2023).

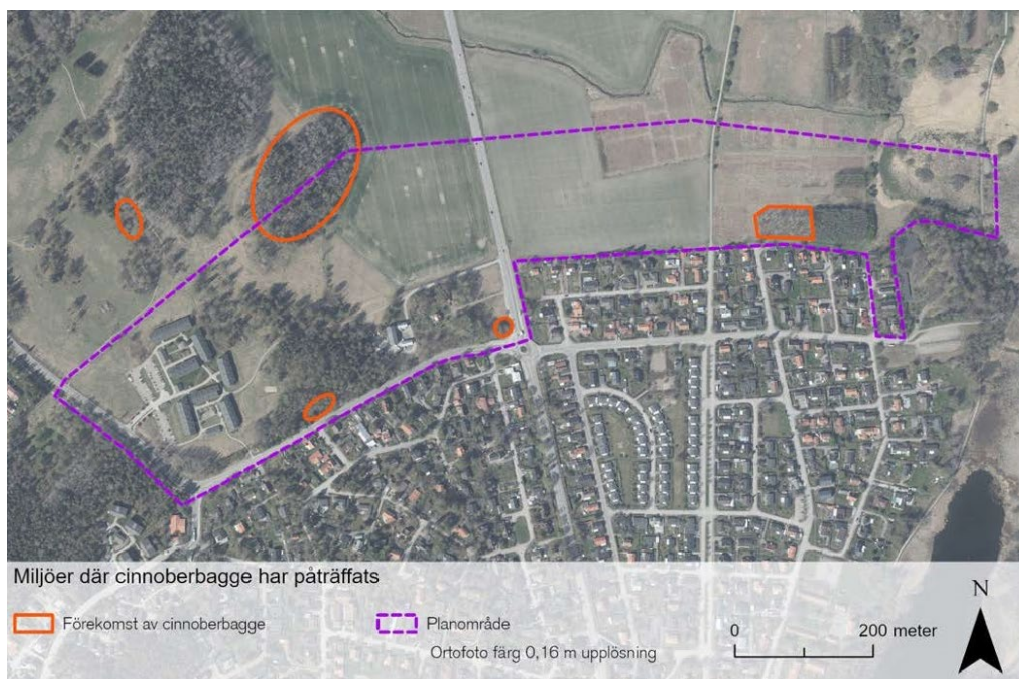
Under 2023 genomfördes en fågelinventering och under 2024 en uppföljande artskyddsutredning för fågel, bägge genomförda av Ekologigruppen. Under fågelinventeringen framkom att 83 fågelarter häckade i detaljplaneområdet eller utnyttjade detaljplaneområdet vid födosökning. Av dessa 83 arter var 36 stycken naturvärdsrelevanta arter varav 21 bedömdes ha boplatser/livsmiljöer inom planområdet. Enligt artskyddsutredningen har 12 arter bedömts vara extra känsliga för påverkan.

Inom och runt planområdet finns lämpliga strukturer för fladdermöss. En fladdermusinventering har genomförts under sommaren 2024 av Fladdermusdetektiven. Fem fladdermusarter observerades under inventeringen. En av dessa, nordfladdermus, är rödlistad i Sverige (nära hotad). Samtliga arter skyddas av artskyddsförordningen (2007:845).

I samband med naturvärdesinventeringen påträffades vanlig groda och vanlig padda, vilka omfattas av fridlysningsbestämmelser i artskyddsförordningen § 6. Vid naturvärdesinventeringen påträffades även gullviva och blåsippa i flera skogsdungar som båda omfattas av fridlysningsbestämmelser i artskyddsförordningen § 9.

Cinnoberbagge förekommer både inom och intill planområdet. Arten är fridlyst enligt artskyddsförordningen § 4 vilket innebär att både individen och dess livsmiljö är skyddad (se figur 34).

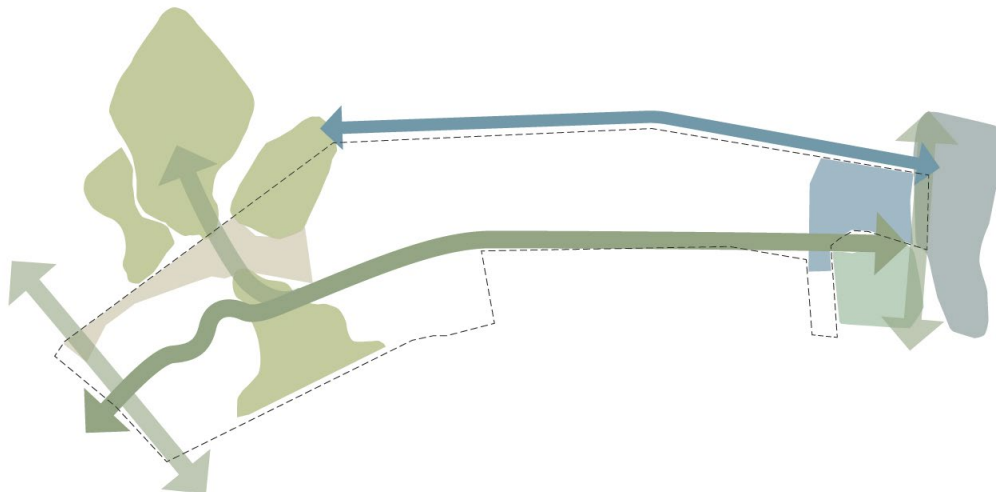




Figur 34. Karta som visar ungefärliga fyndplatser av Cinnoberbagge inom och runt planområdet. Förekomst av cinnoberbagge är markerat med röda linjer och utredningsområde är markerat med en lila streckad linje (Ekologigruppen, 2024).

## Förändringar

Detaljplanen möjliggör att tre större parkmiljöer anordnas som binder samman Natura 2000-området Bäcklösa och skogsområdet i väster, men Årike Fyris och Fyrisån i öster. En större kvarterspark anordnas i anslutning till Natura 2000 vilken planeras inrymma sociala ytor, öppna aktivitetsytor, lekplatser odlingslotter. Två parkstråk anordnas i östvästlig riktning öster om Dag Hammarskjölds väg. Dessa stråk har möjlighet att inrymma kvaliteter såsom sittplatser, lekplatser och ytor för vila och umgänge. Det södra parkstråket skapar en naturlig mötesplats för boende inom befintligt och föreslaget bostadsområde, medan det norra parkstråket skapar en mjuk övergång mellan detaljplanen och åkerlandskapet. De större parkmiljöerna planeras utgöra en del av Uppsalas övergripande grönstruktur (se figur 35). Samtliga parkmiljöer ska utformas med barnperspektivet i fokus.



Figur 35. Illustration som visar bevarad naturmark inom planområdet och gröna kopplingar som säkerställs genom detaljplanen. Bevarad skog visas i grönt, våtmark i blått, åkermark i beige och kopplingar med gröna och blå pilar (Strategisk Arkitektur, 2024).

Detaljplanen bevarar och säkerställer stora delar av den befintliga naturmarken genom bestämmelsen NATUR. Således undviker detaljplanen exploatering i de mest betydande naturvärdena och säkerställer bevarandet av samtliga naturvärdesbiotoper av högt och högsta naturvärde. Även en stor del av naturvärdesbiotoper av påtagligt och visst naturvärde bevaras och säkerställs. Bestämmelsen NATUR skapar goda förutsättningar för Cinnoberbaggens, och andra skyddade arters, fortlevnad och spridningssamband och säkerställer tillgång till naturmiljöer för boende inom och intill planområdet.

Majoriteten av planområdets uppvuxna träd bevaras inom naturmark, parkmark eller genom egenskapsbestämmelsen prickmark. Majoriteten av de träd som klassas som särskilt skyddsvärda kommer således bevaras inom detaljplanen då de sammanfaller med skogsdungar eller naturområden som säkerställs genom bestämmelsen NATUR. Detaljplanen ger även möjlighet till ytterligare trädplantering (se figur 36).



Figur 36. Illustration som visar befintliga träd (markerat i mörkgrönt) och föreslagna nya trädplanteringar (markerat i ljusgrönt) (Strategisk Arkitektur, 2024).

Den grönstruktur som möjliggörs genom detaljplanen resulterar i att samtliga bostäder inom planområdet får närmare än 300 meter till park och/eller naturmark. Gröna ytor

inom föreslagen bebyggelsen säkerställs även genom prickmark, plusmark och bestämmelse om plantering på bostadsgårdar. Prickmark mellan byggnadskroppar säkerställer även släpp som skapar en finmaskig grönstruktur genom området (se figur 37).



Figur 37. Illustration som visar bevarad befintlig skog och skogsdungar i mörkgrönt, samt befintliga och nya träd visas med cirklar (Strategisk Arkitektur, 2024).

En skyddszon på 30 meter upprätthålls mellan Natura 2000-området Bäcklösa och föreslagen bebyggelse. Odlingsslotter prövas inom buffertzonen i syfte att effektivisera markanvändningen i anslutning till Natura 2000. För Natura 2000-området har en riskutredning tagits fram under 2024 av Ekologigruppen (se underlag *PM Bäcklösa*). I riskutredningen bedömdes detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan på Natura 2000-området, dock under förutsättning att försiktighetsåtgärder vidtas (se *dokumentation och kontroll*).

En livsmiljö för Cinnoberbagge kommer påverkas av föreslagen bebyggelse i öst, där en befintlig dunge med hybridpoppel bebyggs. Ytterligare en livsmiljö kan komma att påverkas väster om Dag Hammarskjölds väg. Marken inom vilket ett fynd av arten gjorts kommer säkerställas som naturmark i detaljplanen, men bostadsbebyggelse föreslås tätt inpå dungen. Ingen av dessa miljöer är utpekade som viktiga livsmiljöer för arten, men för det fynd av cinnoberbagge som påverkas av detaljplanen behövs dispens från artskyddsförordningen sökas.

12 fågelarter kan riskeras påverkas av detaljplanen om inga åtgärder vidtas för att minska påverkan. Därför har förslag till skydds- och kompensationsåtgärder tagits fram som ska genomföras i samband med detaljplanens genomförande (se *Dokumentation och kontroll*). Skyddsåtgärderna inkluderar bland annat uppsättning av fågelholkar, plantering av inhemska träd och buskar, bevarandet av hålträd, torrträd och skogsdungar samt upprättandet av en skötselplan (se figur 38–39).

Inga fladdermusarter förväntas påverkas av förslagen bebyggelse på grund av att stora delar av de för fladdermöss värdefulla skogsmiljöerna sparas inom planområdet och att nya vattenmiljöer skapas. Om enskilda hålträd tas ner ska de kontrolleras innan så att de inte utgör vilo- eller boplatser. Den stora träbyggnaden behöver också kontrolleras så att den inte utgör övervintringsplats. Dock bör skyddsåtgärder implementeras även för fladdermöss (se *dokumentation och kontroll*).



Figur 38. Illustration över rekommenderade miljömässiga skyddsåtgärder inom planområdet. Utredningsområdet är markerat med en svart streckad linje.

### Förstärkningsåtgärder

Förstärkningsåtgärder är baserade på artskyddsutredning (Ekologgruppen 2024)



Figur 39. Detaljerad illustration över rekommenderade miljömässiga skyddsåtgärder och förstärkningsåtgärder inom planområdet. Utredningsområdet är markerat med en svart streckad linje (Strategisk Arkitektur, 2024).

Arterna blåsippta och gullviva som påträffats inom planområdet är bedömda som livskraftig nationellt, och är vanlig både regionalt och kommunalt. Dess bevarandestatus riskerar därför inte påverkas lokalt, regional eller nationellt vid eventuell exploatering.

De groddjur som påträffats inom planområdet påverkas inte av detaljplanen.

## Strandskydd

Planområdet ligger strax utanför strandskyddsområdet för Fyrisån.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Genom planområdet sträcker sig den vältrafikerade Dag Hammarskjölds väg i nordsydlig riktning, som i söder kopplar an till Rosenvägen genom en rondell. Rosenvägen följer planområdets södra gräns och övergår till Elfrida Andréés väg i väst, som sträcker sig i nordsydligriktning längs planområdets västra kant. Från Elfrida Andréés väg sträcker sig Salixvägen in till studentbostadsområdet Lilla Sunnersta. Salixvägen ansluter till tre parkeringsytor och körbara ytor som grenas ut från Salixvägen genom hela studentbostadsområdet. Dag Hammarskjölds väg har i dagsläget två avstickande vägar inom planområdet i söder som kopplar befintliga verksamhet och bostäder till gatan (se figur 40).

Hastigheten längs Dag Hammarskjölds väg är 60 km/h till strax före Sunnersta där hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Längs Rosenvägen är hastigheten 40 km/h i anslutning till planområdet, och längs Elfrida Andréés väg är hastigheten 40 km/h, som i anslutning till planområdets nordvästra hörn övergår till 60 km/h.



Figur 40. Ortofoto över området där befintliga gatukopplingar inom, och i närheten av, planområdet syns.

#### *Gång- och cykeltrafik*

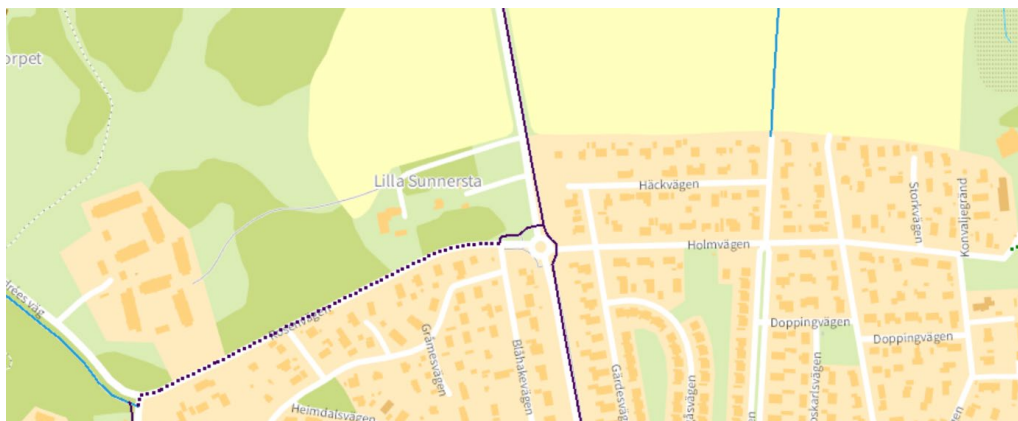
Inom planområdet finns ett fåtal befintliga gång- och cykelstråk; en gång- och cykelväg längs Dag Hammarskjölds vägs västra sida (se figur 41); en smal trottoar, söder om Rosenvägen (se figur 42); en separat gång- och cykelväg som sträcker sig i nordsydlig riktning genom planområdets östra sida som kopplar samman Åkervägen i söder med Ulls väg i norr; samt ett gång- och cykelstråk från Rosenvägen till studentbostadsområdet Lilla Sunnersta. Inom Lilla Sunnersta finns ett befintligt vägnät för gång- och cykeltrafik som sträcker sig genom närliggande skogsområde till befintliga verksamheter och bostäder öster om skogsområdet, Gula stigen i norr och Rosenvägen i söder. Elfrida Andréés väg saknar direkt angränsande trottoar men ansluter till en separat gång- och cykelväg väst om gatan som är lokaliserad utanför planområdets gräns (se figur 43). Öster om både planområdet och befintliga Sunnersta sträcker sig ytterligare ett gångstråk kallat Sunnerstaspången.



Figur 41. Bild över befintlig gång- och cykelväg längs Dag Hammarskjölds väg (Google Maps, 2024).



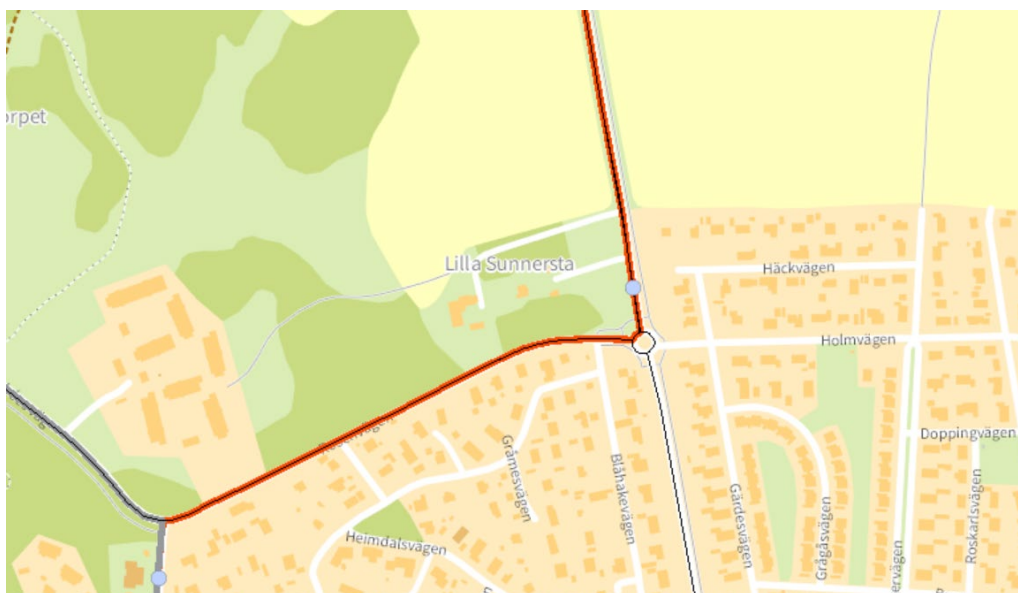
Figur 42. Bild över befintlig trottoar på södra sidan om Rosenvägen (Uppsala kommun, 2022-04-22).



Figur 43. Kartutklipp över befintliga cykelnät i anslutning till planområdet. Cykelnätet är markerat med svarta heldragna och punktade linjer.

### Kollektivtrafik

Busstrafik rör sig längs samtliga större gator inom planområdet. En busshållplats ligger i anslutning till den rondell som är belägen strax söder om planområdet (se figur 44). Busshållplatsen är idag belägen inom planområdet.

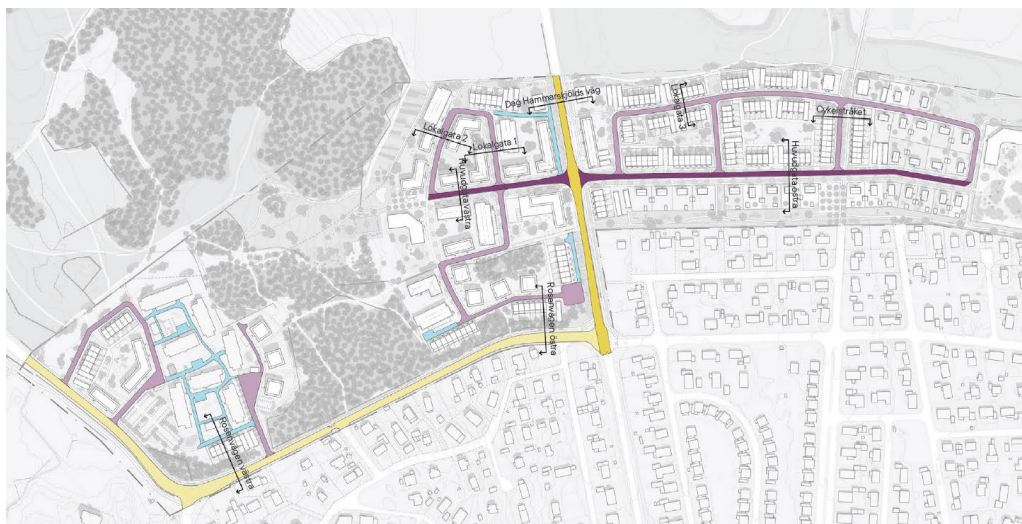


Figur 44. Kartutklipp som visar befintligt busslinjenät. Busslinjen är markerad med röd och grå linje, medan busshållplatser är markerade med ljusgrå cirklar.

### Förändringar

#### Gatunät

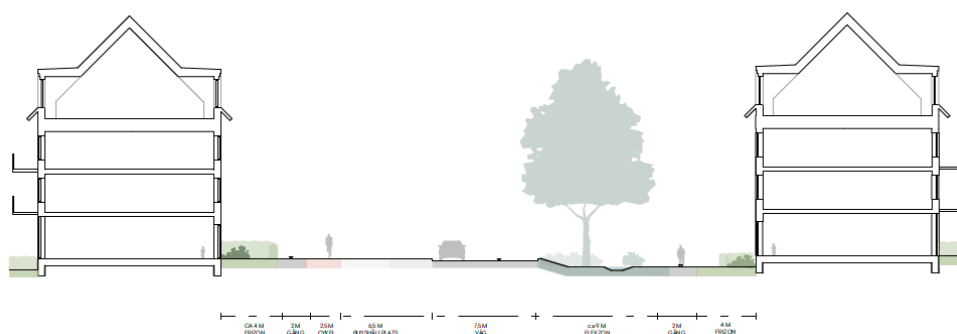
Genom detaljplanen möjliggörs ett antal nya korsningar; en fyrvägs korsning på Dag Hammarskjölds väg, en trevägs korsning på Rosenvägen och en trevägs korsning på Elfrida Andrés väg. Planlagda in- och utfarter längs Rosenvägen och Elfrida Andrés väg kopplar studentbostadsområdet Lilla Sunnersta till det befintliga gatunätet. Inom planområdet anläggs en huvudgata i nordvästlig riktning som grenar ut till lokalgator och några få kvartersgator. Gatunätet kring Lilla Sunnersta ändras något och utökas med både allmänna gator och kvartersgator (se figur 45).



Figur 45. Illustration över planområdets gator. Befintliga gator är guldfärgade, huvudgatan är mörklila, lokalgator är ljuslila och kvartersgator är blå (Strategisk Arkitektur, 2024).

### Gators utformning

Detaljplanen medger en variation av gatusektioner beroende på typ av gata. Gatusektionen för Dag Hammarskjölds väg lämnar plats för indragna busshållplatser, en gång- och cykelväg på östra sidan, alléträd och flexzoner (se figur 46). Gatusektionen för Rosenvägen inkluderar en ny gång- och cykelväg i norr (se figur 47–48), och gatusektionen för planområdets huvudgata inkluderar en gång- och cykelväg, kantstensparkering, grönska och trädplantering (se figur 49–50). Gatusektionerna för planområdet lokalgator varierar något beroende på läge där vissa inkluderar kantstensparkering medan andra endast inkluderar en flexzon bestående av grönska och på vissa ställen trädplantering (se figur 51–53).



Figur 46. Illustrationen visar en gatusektion över Dag Hammarskjölds väg, sett från norr (Strategisk Arkitektur, 2024).

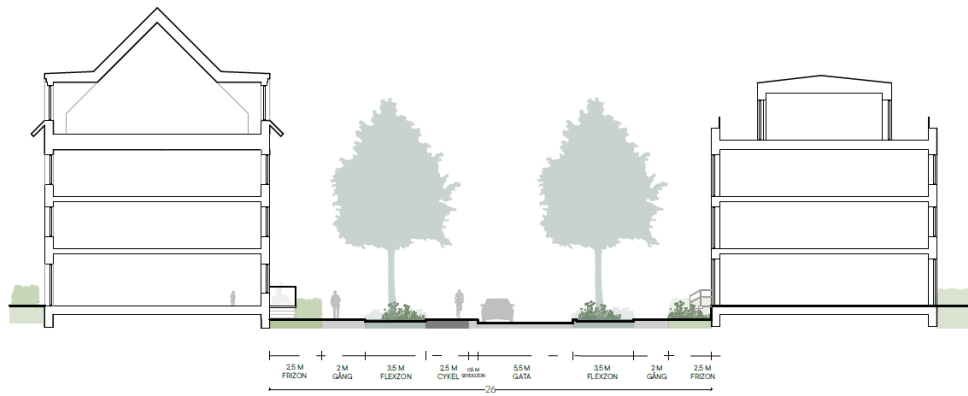




Figur 47. Illustrationen visar en gatusektion över Rosenvägen, sett från öst (Strategisk Arkitektur, 2024)



Figur 48. Illustration som visar en gatusektion över Rosenvägen, sett från öst (Strategisk Arkitektur, 2024).



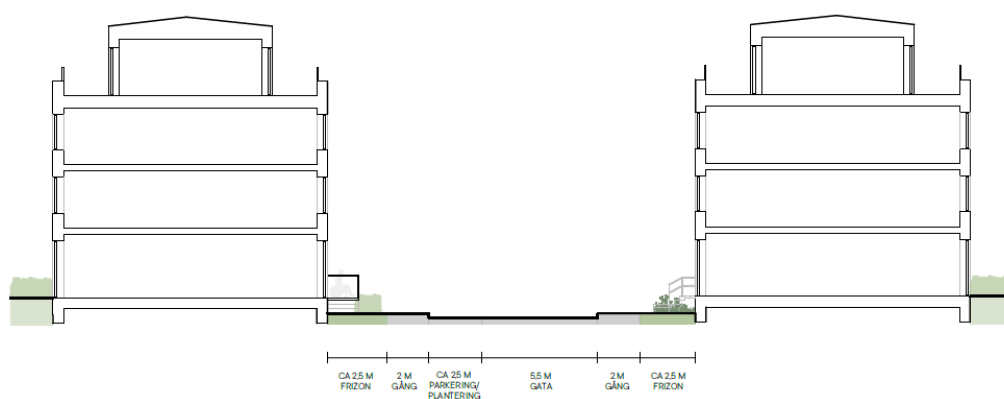
Figur 49. Illustrationen visar en gatusektion över västra huvudgatan, sett från öst (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 50. Illustrationen visar en gatusektion över östra huvudgatan, sett från öst (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 51. Illustrationen visar en gatusektion över lokalgata 1, väster om Dag H sett norrifrån (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 52. Illustrationen visar en gatusektion över lokalgata 2, väster om Dag H sett norrifrån (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 53. Illustrationen visar en gatusektion över lokalgata 3 sett från väst (Strategisk Arkitektur, 2024).

Gaturummen ska utformas för att främja kollektivtrafik, gång och cykel samtidigt som utrymmesanspråken för övriga trafikfunktioner såsom angöring, besöksparkering, tillgänglighet, varuleveranser, avfallshantering med mera, beaktas.

### Gång- och cykeltrafik

Inom samtliga allmänna gator finns plats för anläggning av gång- och cykelvägar. Norr om Rosenvägen utökas även gatusektionen för att omfatta ett nytt gång- och cykelstråk. Den befintliga gång- och cykelvägen öster om Dag Hammarskjölds väg breddas till 5 meter och får planstöd genom planbestämmelsen gata. En trafiksäker passage över Dag Hammarskjölds väg ska anordnas i anslutning till planlagd korsning som underlättar för gående och cyklister att röra sig i östvästlig riktning och minskar Dag Hammarskjölds vägs barriäreffekt. Exakt placering och utformning av övergångsställen kan inte bestämmas inom detaljplanen.

Planlagda förskoleverksamheter kan nås genom gång- och cykelstråk och/eller parkmark. Barns möjlighet att själva röra sig inom planområdet ska säkras vid detaljplanens genomförande genom trygga gaturum av god gestaltning, låga hastigheter längs trafikerade gator och säkra skolvägar.

Samtliga byggnader ska ha tillgång till cykelparkering.

Ytterligare möjliga kopplingar undersöks vidare efter samråd.

### Kollektivtrafik

Två nya busshållplatser möjliggörs genom detaljplanen, en på vardera sida om Dag Hammarskjölds väg. Busshållplatserna möjliggörs centralt i planområdet, med närhet till planlagt torg och centrumverksamheter. Busshållplatserna ska anläggas som bussfickor i syfte att minimera trafikstörning längs Dag Hammarskjölds väg (se figur 54).

Befintliga busshållplatser utanför planområdet kommer inte påverkas av detaljplanen.



Figur 54. Illustration över föreslagen bebyggelse där möjliga placeringar för busshållplatser är markerade med en röd cirkel.

### Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för fyra parkeringshus i form av ”parkeringslador”, två markparkeringar och ett antal kantstensparkeringar. Samtliga friliggande villor kan ha bil- och cykelparkering på egen tomt, medan bilparkering för radhusbebyggelsen anordnas i mindre samlade parkeringar med carporttak (se figur 55–56).

Cykelparkering finns i anslutning till, eller inom, samtliga byggnader.



Figur 55. Illustration som visar föreslagna parkeringslösningar närmast Dag Hammarskjölds väg. Parkeringshus gult, markparkering orange, garagelängor i rött/brunt (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 56. Illustrationen visar parkeringslösningar i planområdet västra del. Markparkeringar är markerat i orange, garagelängor i rött/brunt (Strategisk Arkitektur, 2024).

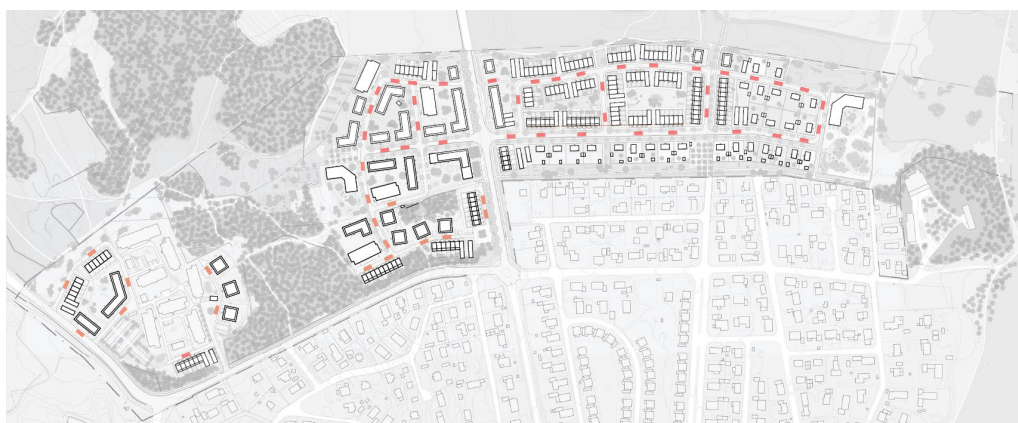
Angöring och leveranser kan ske på samtliga gator inom planområdet. Avfallshantering sker antingen i avsatta miljöhus eller vid respektive bostad (se figur 57). För friliggande villor ska avfallshantering ske vid respektive bostad.



Figur 57. Illustration som visar tänkta miljöhus (vita fyrkanter). De gröna cirklarna representerar en 50 meter zon inom vilka samtliga flerbostadshus och radhus omfattas (Strategisk Arkitektur, 2024).

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Räddningstjänst och utryckningsfordon kan nå samtliga byggnader genom planlagda gator och brandbilar kan ställa upp intill samtliga byggnader (se figur 58).



Figur 58. Illustration som visar branduppställning markerat i rött (Strategisk Arkitektur, 2024).

### *Riksintresset Dag Hammarskjölds väg*

I och med den utbyggnad som planeras inom Ultunaprojektet kommer landskapet längs Dag Hammarskjölds väg förändras. Minst tre detaljplaner, inklusive Norra Sunnersta, kommer att krävas för den planerade utvecklingen mellan Ulleråker och Sunnersta. Utvecklingen kommer innebära att vägens framkomlighet och kapaciteter behöver förbättras. Denna detaljplan berör en kort sträcka av Dag Hammarskjölds väg.

För att försörja den stadsutveckling som planeras ske längs Dag Hammarskjölds väg, inklusive i aktuellt planförslag, krävs nya signalreglerade korsningar. En gång- och cykelväg planeras inom befintlig vägbredd på gatans östra sida, vilken har möjlighet att fortgå genom planområdet inom gatusektionen för Dag Hammarskjölds väg som huvudgata.

Vägens mitt och vägkanter svänger lite fram och tillbaka. Detaljplanen verkar för att vägen ska upplevs så rak som möjligt med hänsyn till trafiksäkerhet, kapacitet och framkomlighet. Justering av gatan inom planområdet ska inte förvanska upplevelsen av vägens rakhets sett till hela gatans sträckning.

## Sociala frågor

### Förutsättningar

#### *Sammanhållet och jämlikt*

Ett sammanhållet och jämlikt Uppsala ska motverka mentala och fysiska barriärer och omfatta jämlika förutsättningar att få vardagslivet att fungera väl. Avsnittet *Sammanhållet och jämlikt* omfattar kopplingar och barriärer, funktioner och målpunkters lokalisering, samt blandning av hushåll.

Planområdet är till största del obebyggt och ligger i direkt anslutning till Sunnersta, ett stort villaområde som domineras av äganderätter. Bortsett från spontana mötesplatser inom planområdets skogsmark omfattar området inga funktioner eller målpunkter. I dagsläget finns få kopplingar genom området där Elfrida Andrés väg och Rosenvägen kan upplevas som barriärer. I väster återfinns gårdsbebyggelse med inslag av verksamheter samt ett studentbostadsområde, vilket innebär att befintlig bostadsbebyggelse huvudsakligen består av studentbostäder och att området i dagsläget domineras av hyresrätter.

#### *Tryggt och inkluderande*

Ett tryggt och inkluderande Uppsala ska främja människors interaktion, delaktighet och allas möjlighet att förflytta sig och använda Uppsalas inne- och utemiljöer. Avsnittet *Tryggt och inkluderande* omfattar trygghetsfrämjande aspekter, inkludering och tillgänglighet.

Ett omfattande dialogarbete genomfördes under hösten 2023 i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Dialogarbetet planerades och genomfördes på uppdrag av fastighetsägaren. Boende i områdets närhet fick möjlighet att delta genom digitala enkäter och fysiska möten och en separat barndialog genomfördes även under samma period. Dialogerna resulterade i utökad kunskap kring befintliga värden i området samt en framtida visionsmanual som har varit en del av grunden till planförslagets utveckling och framtida gestaltungsprogram.

Under de tidiga dialogerna framkom att bostadsområdena Sunnersta, Gottsunda och Bäcklösa är relativt segregerade sinsemellan. Boende i Gottsunda och Bäcklösa besöker sällan Sunnersta, medan boende i Sunnersta besöker Gottsunda och Bäcklösa för att exempelvis handla.

Under barndialogen framkom det att barnen uppskattade utsikten över åkerlandskapet men att barnen hade velat kunna röra sig på ytan. Vidare fanns ett fokus i trygghetsfrågan där exempelvis Rosenvägen upplevdes otrygg. Barnen såg även cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg som för smal.

#### *Grönt och hälsofrämjande*

Ett grönt och hälsofrämjande Uppsala ska hjälpa människor att återhämta sig fysiskt och psykiskt, samt stärka den sociala gemenskapen.

Inom ramen för de tidiga dialoger som hållits framkom att det större skogsområdet, väster om Dag Hammarskjölds väg, är välanvänt av närboende och närliggande

förskoleverksamhet. Norr om skogsområdet ligger Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen vilka flitigt används av boende i hela Uppsala.

#### *Identitet och kvalitet*

Ett Uppsala med identitet och kvalitet ska omfatta lokala platsidentiteter och levande offentliga miljöer som stärker lokalsamhället och bidrar till sammanhang och tillhörighet.

Starka identitets- och karaktärsskapande kvaliteter som finns inom eller i anslutning till planområdet utgörs av mötet med slätten, långa siktlinjer och vyer, riksintresset Dag Hammarskjölds väg, Fyrisån och dess våtmarksområde, samt värdefull natur som utgör uppskattade rekreatiomsområden och är hemvist för skyddsvärda arter.

Eftersom planområdet i dagsläget huvudsakligen är obebyggt saknar området en tydlig identitet kopplat till stadsmiljöer. Dock ligger planområdet mellan flera områden med olika identitet: i söder finns villaområdet Sunnersta, i norr Ultuna "utbildningscentrum" och Gottsunda bostadsområde, samt i väster Bäcklösa som är mer storskaliga och präglas av mångfald. Inom planområdet finns ingen egen identitet bortsett från det jordbrukslandskap som dominerar området.

### **Förändringar**

Barnperspektivet är integrerat i detaljplanens utformning där den tidiga barndialogen legat till grund för detaljplanearbetet. Barnperspektivet ska vidare beaktas under detaljplanens genomförande.

#### *Sammanhållet och jämlikt*

##### Kopplingar och barriärer

Detaljplanen innebär att marknära bostäder byggs inom cykelavstånd från centrala Uppsala.

Dag Hammarskjölds väg får genom detaljplanen planstöd där gång- och cykelstråket breddas, även den befintliga gång- och cykelvägen öster om Dag Hammarskjölds väg får planstöd genom bestämmelserna PARK och GATA. Detaljplanen skapar inga nya möjliga bilkopplingar i nordsydlig riktning men lämnar plats för eventuella framtida kopplingar norrut. Möjlighet för nya gång- och cykelkopplingar skapas genom hela planområdet genom parkmark, trottoarer och stigar i naturmark. Huruvida detaljplanen kan stärka bil-, cykel- och gångkopplingar inom och igenom planområdet kommer undersökas vidare efter samråd.

Lokalisering av övergångsställen har stor vikt när det kommer till att överkomma fysiska barriärer i form av gator. Övergångsställen kan inte regleras inom detaljplanen, men bör undersökas i ett senare skede för bästa möjliga lokalisering.

##### Funktioner och målpunkter

Detaljplanen möjliggör för ett nytt torg och tre parkmiljöer i form av två parkstråk och en kvarterspark. Inom områdets parkmiljöer och gårdsytor finns även möjlighet att anlägga olika typer av lekplatser. Torget, parker och möjliga lekplatser har potential att fungera som målpunkter i området. Dessa ytor bör utformas omsorgsfullt med kvaliteter som bidrar till sociala värden så att ytorna ska kunna verka som attraktiva mötesplatser för områdets boende och besökare.

Detaljplanen möjliggör för två förskolor med totalt 252 platser i syfte att tillgodose behovet som genereras av bostadsutvecklingen. Bostadsbebyggelse föreslås således i närhet till förskolor. Familjer kan enkelt gå eller cykla till viktiga målpunkter och de barn som flyttar in i området har tillgång till stora naturområden i direkt anslutning till bostaden. Förskolorna föreslås uppföras på vardera sida om Dag Hammarskjölds väg, i närhet till befintliga grönområden i syfte att skapa goda miljöer för barnen. Förskolorna ska anordnas enligt *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vis förskola och grundskola (2020)*. Planlagda förskolor kan verka som målpunkter i området för barn inom Sunnersta och intilliggande andra områden.

Utemiljön bör utformas med mötesplatser i olika skalor där människor i alla åldrar har möjlighet att mötas.

#### Blandning av hushåll

Planområdet planeras med en blandning av cirka 25 % småhus (radhus och villor) och cirka 75 % flerfamiljshus (flerbostadshus och stadsvillor). I området öster om Dag Hammarskjölds väg föreslås cirka 68 % småhus och cirka 32 % flerfamiljshus. I området väster om Dag Hammarskjölds väg föreslås cirka 9 % småhus och cirka 91 % flerfamiljshus.

Möjlighet finns för byggnaden intill föreslaget torg att uppföras som seniorboende. Detta kan dock inte regleras inom ramen för detaljplanen.

#### *Tryggt och inkluderande*

##### Trygghetsfrämjande

Vid detaljplanens genomförande är det av stor vikt att området utformas med fokus i trygghetsfrämjande åtgärder såsom aktiva fasader. Planområdet ska även genomsyrras av genomtänkt belysning som skapar trygga rum dygnet runt. Vikt bör även ligga i utformningen av trygga kopplingar inom planområdet mot Sunnersta, Bäcklösa och Gottsunda i syfte att motverka den upplevda segregationen och splittringen mellan områdena.

Detaljplanen möjliggör verksamheter i bottenvåningen av bostadsbyggnaden intill föreslaget torg. Med skyltfönster och inbjudande entréer kan aktiva fasader skapas och bidra till trygghetskänslan i området. Intill torget möjliggörs, liksom på östra sidan av Dag Hammarskjölds väg, för busshållplatser som ger möjligheter att röra sig inom planområdet till fots och via cykel. Tillsammans kan detta stärka områdets upplevda trygghet.

Vidare reglerar detaljplanen att respektive bostadsbyggnad ska omfatta en viss förgårdsmark som skapar möjlig yta för exempelvis utevistelse. Majoriteten av bostadshusen ska enligt plankartan placeras med fasad i gräns till förgårdsmark. Närvaro och rörelse i förgårdsmark, i kombination med placering av fasad nära gatumarken, skapar möjlighet till uppsikt över närliggande allmän plats vilket kan skapa en trygghetskänsla för förbipasserande.

Vid detaljplanens genomförande är det av stor vikt att planområdet utformas med fokus i trygghetsfrämjande åtgärder.

##### Inkludering

Ett omfattande dialogarbete med närboende och barn har genomförts i samband med framtagandet av planförslag. Dialogarbetet resulterade i en visionsmanual som har



varit en del av grunden till planförslagets utveckling och framtaget gestaltningsprogram.

Flera åsikter och inspel som uppkommit under dialogarbetet har tillgodosetts och säkerställts genom detaljplanen (se tabell 1).

Tabell 1. Kortfattad sammanställning av tillgodosedda åsikter som framkom under den tidiga medborgardialogen.

<b>Medborgardialog</b>	<b>Möjliggörande i detaljplan</b>
Bevara skogsmark	Skogsområden som uttryckts vara uppskattade bevaras och säkerställs genom planbestämmelsen NATUR.
Låg bebyggelse	Detaljplanen säkerställer en bebyggelse på maximalt tre våningar med möjlighet till en extra indragen våning eller inredd vind. Reglering av höjd till takfot ska säkerställa att fasaden inte upplevs för hög.
Anpassa bebyggelsen gentemot befintliga Sunnersta	Villabebyggelse säkerställs i sydväst och radhusbebyggelse säkerställs längs Rosenvägen.
Rör inte Gula stigen	Ett respektavstånd på minst 25 meter säkerställs mellan föreslagen bebyggelse och Gula stigen.
Bygg inte nära Rosenvägen	En stor del av uppvuxna träd bevaras mellan Rosenvägen och föreslagen bebyggelse.
Cykelväg längs Rosenvägen och Dag Hammarskjölds väg	Gatusektioner lämnar plats för en ny gång- och cykelväg på norra sidan av Rosenvägen och en bredare gång- och cykelväg i anslutning till Dag Hammarskjölds väg.
Rör inte å-kanten. Skapa aktiviteter kring Fyrisån men lämna våtmarken.	Fyrisån är belägen utanför planområdet. Våtmarken bevaras och säkerställs genom planbestämmelsen NATUR.
Ingen gata som ansluter till befintlig bostadsbebyggelse	Detaljplanen möjliggör inte för nya bilkopplingar mellan planområdet och befintliga Sunnersta. Dock möjliggörs gång-kopplingar genom parkmark.
Träd och grönska i stadsmiljön. Trädallé längs Dag Hammarskjölds väg.	Bortsett från natur- och parkmark möjliggörs träd och grönska både inom kvartersmark och allmän plats. Dag Hammarskjölds vägs gatusektion lämnar plats för en trädrad. Antalet träd begränsas dock av befintliga ledningar intill gatan.
Planera för soliga utomhusytor och torg	Gårdar och torgmiljö har anpassats efter solljusförhållanden och en sol- och skuggstudie har tagits fram.
Skapa mötesplatser såsom torg med intilliggande service eller samlingsplats	Ett nytt torg, tre parkmiljöer och möjlighet för spontana mötesplatser säkerställs. I anslutning till torget säkerställs centrumverksamhet i bottenplan på intilliggande flerfamiljshus.
Så lite biltrafik som möjligt	Mobilitetsåtgärder undersöks vidare efter samråd.
Odlingslotter	Anordnandet av odlingslotter säkerställs.
Busslinje på Dag Hammarskjölds väg	I dagsläget går en busslinje längs Dag Hammarskjölds väg. Busshållplats kommer flyttas norrut i anslutning till föreslaget torg.
Konstverk från lokala aktörer	Konst och kultur möjliggörs delvis inom centrumverksamheten invid torget. Övrig etablering av konst kan inte säkerställas i detaljplaneskedet.

### Tillgänglighet

Det ska finnas möjlighet för RHP (parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga) och angöring max 25 meter från varje entré, vilket gäller både för bostäder och verksamhetslokaler. Inom planområdet kan RHP anläggas på planerade förskolemark och inom kvartersmark, samt inom samtliga parkeringshus.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. Dörrar får inte slå upp över gångbanor.

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

Detaljplanens gatubredd tillåter en tillgänglig utformning med tillräcklig yta för gång med naturliga ledstråk, plats för rullstol och separat cykelbana. Vid föreslaget torg finns möjlighet för uteserveringar på kvartersmark. Uteserveringarna bör separeras från gångyta genom exempelvis staket, växtbäddar eller andra naturliga element som kan fungera som ledstråk.

Grönområden och offentliga miljöer ska, där möjligt, vara tillgängliga för alla. Moderna tillgänglighetskrav ska tillämpas vid nybyggnation av allmänna platser, bostäder och lokaler, vilket gynnar alla människor oavsett ålder, rörelseförmåga eller bakgrund.

Detaljerad tillgänglighetsanpassning inom planområdet kan inte regleras i detaljplanen såsom naturliga ledstråk eller dylikt, men bör implementeras vid detaljplanens genomförande.

### *Grönt och hälsofrämjande*

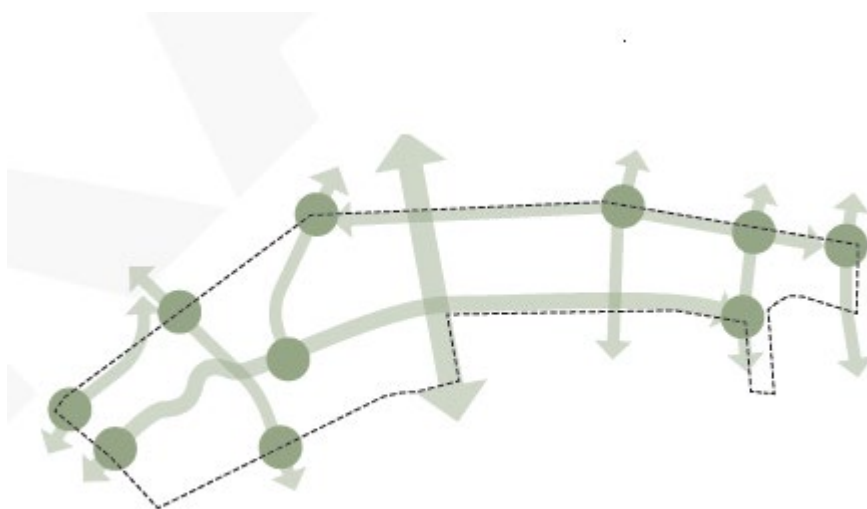
Detaljplanen säkerställer att skogsområden, som uttryckts uppskattats under tidiga medborgardialoger, bevaras som naturmark. Uppskattade skogsområden kommer således fortsatt kunna nyttjas i, exempelvis, lek- och utbildningssyfte för barn i alla åldrar. Rekreationsstigar för personer med nedsatt rörelseförmåga bör säkerställas vid detaljplanens genomförande.

Planområdet ska, efter detaljplanens genomförande, erbjuda grönstruktur med en variation av goda vistelsekvaliteter och mötesplatser. Detaljplanen skapar förutsättningar för att tillvarata och utveckla befintlig grönska och uppvuxna träd både på allmänna platser och inom kvartersmark. Kopplingar ut i omgivande natur bör tydliggöras i planområdet genom tydliga platsbildningar, skyltar eller enklare portaler. Dessa åtgärder kan även underlätta orienterbarheten i området.

Detaljplanen möjliggör för tre större parkmiljöer som bör utformas med inslag av naturlek, intima vistelsemiljöer med sittplatser och god belysning. Kvartersparken ger även plats för en potentiell multisportplan som kan agera naturlig mötesplats för barn både från Sunnersta och andra intilliggande områden. Kvartersparken, lokaliserad intill befintlig naturmark och uppvuxna träd, skapar en grön mötesplats som erbjuder rekreation, svalka och plats för återhämtning.

Barnperspektivet bör integreras i utformningen av dagvattenlösningar genom pedagogiska inslag som uppmuntrar till lek och rörelse. Vid utformningen av dagvattendammen är säkerhetsperspektivet av stor vikt.

Samtliga bostadsgårdar ska utformas med grönstruktur i fokus som främjar lek och utevistelse. Bostadsgårdarna kommer inte vara underbyggda vilket ger goda förutsättningar för att plantera större storlekar på träd och buskar.



Figur 59. Illustration över gröna kopplingar ut i naturen. Gröna cirklar representerar entréer till området och gröna pilar representerar gröna gångkopplingar genom området (Strategisk Arkitektur, 2024).

#### *Identitet och kvalitet*

Inom planområdet finns flera planerade och befintliga miljöer och platser med potential att vara identitets- och karaktärsskapande; mötet med det öppna jordbrukslandskapet i norr, Dag Hammarskjölds väg, Natura 2000-området Bäcklösa, planlagda offentliga byggnader och föreslagna mötesplatser, samt målpunkter såsom parkmiljöer och våtmarken i öst.

Parkmark tillgängliggör brynzonen i norr där mötet mellan bebyggelse och det öppna åkerlandskapet i norr ska utformas på ett sätt som stärker områdets identitet.

Detaljplanens föreslagna torgmiljö ger möjlighet att skapa en stark identitet där verksamhet och detaljhandel har möjlighet att möta konst och kultur. Utformningen av torget är viktig för hela områdets identitet.

De dagvattenlösningar som omfattas av planförslaget är också identitetsskapande och vikt ligger speciellt kring utformningen av planområdets dagvattendamm.

Riksintresset Dag Hammarskjölds väg är identitetsskapande i sig och omfattas av kvaliteter som kan bidra till skapandet av planområdets identitet. Detaljplanen stärker gatans karaktär genom möjliggörandet av alléträd och respektavstånd gentemot planerad bebyggelse som bidrar till att gatans historiska betydelse synliggörs.

## **Klimatfrågor – uppdateras ev. efter klimatverktyg**

### **Kommunens klimatmål**

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutrala 2030. Det innebär bland annat att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå maximalt uppgå

till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsatt minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen för nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

### **Planområdets användning och disponering**

Detaljplanens markanvändning omfattas huvudsakligen av mark för bostadsändamål. Befintliga skogsområden säkerställs och bevaras genom planbestämmelsen NATUR och delar av det tidigare jordbrukslandskapet kommer omvandlas till öppna ytor inom planlagd parkmark och inom bostadsgårdar som säkerställs genom prick- och plusmark. Majoriteten av områdets befintliga träd bevaras inom naturmark, parkmark, gårdsmiljöer eller inom förskoleverksamheternas gårdsytor.

Detaljplanen skapar förutsättningar till att begränsa klimatpåverkan genom att planlagda grönområden kan fortsatt binda koldioxid, samt att majoriteten av befintliga byggnader kvarstår istället för att ersättas med ny bebyggelse.

Sprängning och masshantering kan ha en stor klimatpåverkan, därför anpassas bebyggelsen till stor del till den topografi som finns på platsen.

### **Bygg och anläggning**

Detaljplanen ger flexibilitet i utformning och materialval av byggnader, samt bevarar majoriteten av uppvuxna träd och naturområden. Studentbostadsområdet Lilla Sunnersta kommer även förbli oförändrat. Ju större andel grönområden som sparas och ju fler byggnader som byggs i trä desto större möjlighet finns att lagra koldioxid i mark och byggnader. Att bevara byggnader istället för att riva dem och ersätta med nya byggnader ger också effekt.

Vidare medger detaljplanen något högre nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal. Detta då det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna med stommar av trä vilket har fördelar ur ett klimatperspektiv.

Planlagda gatusektioner lämnar plats för grönska i form av trädtrader och plantering, vilket efter detaljplanens genomförande kan bidra till en positiv klimatpåverkan jämfört med om ingen grönska möjliggjorts.

Tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader regleras inte i detaljplan.

### **Transport**

Detaljplanen möjliggör bostadsbyggelse med direkt angränsande grönstruktur i form av bostadsgårdar, parker och naturmiljö. Planområdet angränsar även naturreservatet Årike Fyris, Fyrisån, rekreativstråket Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa. Inom planområdet planläggs även för ett torg med intilliggande centrumverksamhet i bottenplan, samt två nya förskoleverksamheter. Människor som flyttar till Norra Sunnersta kommer således ha gångavstånd till service såsom butiker och verksamheter, förskoleverksamheter, natur, grönstruktur och rekreation, samt faciliteter såsom lekplatser och multisportplan.

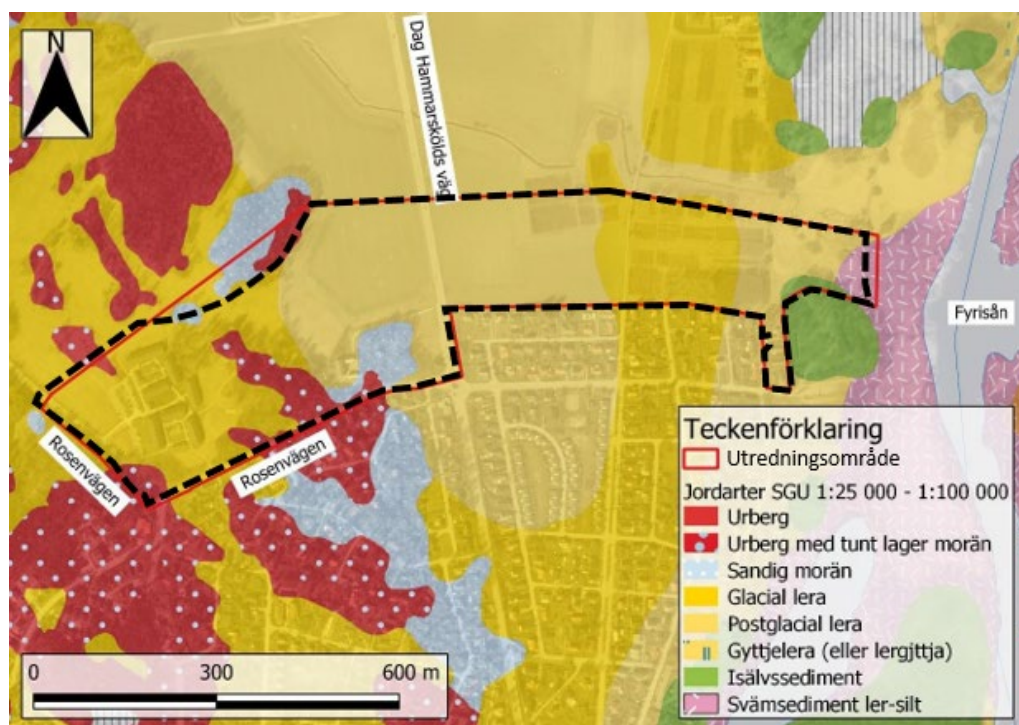
Utöver detta flyttas även de två befintliga busshållplatserna vid Dag Hammarskjölds väg norrut i höjd med det planerade torget, vilket skapar god närhet till kollektivtrafik. Planområdet möjliggör flertalet gång- och cykelvägar i kombination med gröna parkstråk inom vilka människor kan röra sig till fots eller via cykel. Längs Dag Hammarskjölds väg lämnas plats för en bred gång- och cykelväg som i framtiden kommer sträcka sig norrut till Ultunaallén.

Möjliga mobilitetsåtgärder kommer vidare undersökas efter genomfört samråd.

## Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Bjerking AB (se underlag *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik*). Planområdet består till största del av glacial och portglacial lera. I öster finns ett mindre område med isälvs- och svämsediment. I de västra delarna finns inslag av urberg (granit), sandig morän och urberg överlagt av ett tunt lager morän (se figur 60).

Jordbruksmarken runt Dag Hammarskjölds väg har ett lerdjup på mellan 1,8 och 20,7 meter. I västra delen av området är jorddjupen mer begränsade jämfört med övriga delar av planområdet.



Figur 60. Karta över jordarter inom, och intill, detaljplaneområdet. Planområdet är markerat med streckad svart linje.

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden och den historiska och nuvarande markanvändningen ger heller inga skäl att misstänka sådana.

En markradonundersökning har genomförts av Bjerking AB och resultatet redovisas i en separat markradonundersökningsrapport (se underlag *markradonundersökning*). Undersökningen visar att marken klassas som lågradonmark. Trots att lågradonmark är lägsta klassningen bör byggnader inom området uppföras minst radonskyddat och för att ytterligare minimera att eventuella framtida radonproblem uppstår bör

byggnaderna uppföras radonsäkert. Ett radonssäkert utförande utformas av konstruktören och kan inte bestämmas i detaljplanen.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

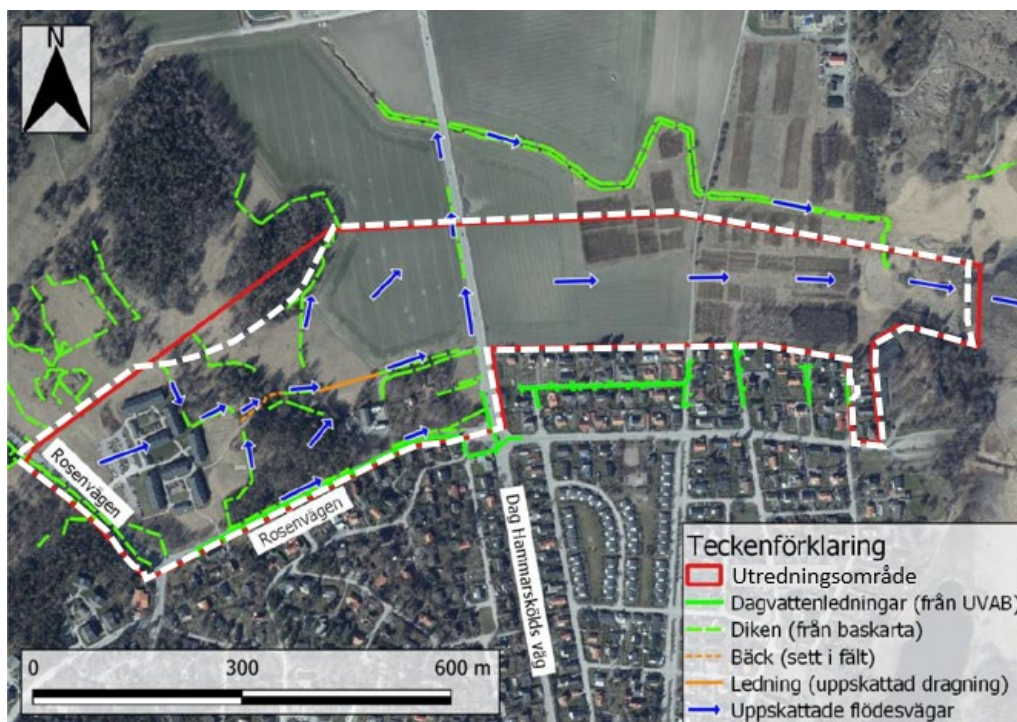
Planområdet avvattnas till Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde 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.

Efter lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), samt rening och fördröjning i dagvattendammar, medför detaljplanen små positiva konsekvenser för ytvatten. Detta eftersom föroreningsbelastningen på Fyrisån kan minska vad gäller näringsämnen jämfört med dagens markanvändning som huvudsakligen består av jordbruksmark. Således bedöms möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte försämrats efter exploatering.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

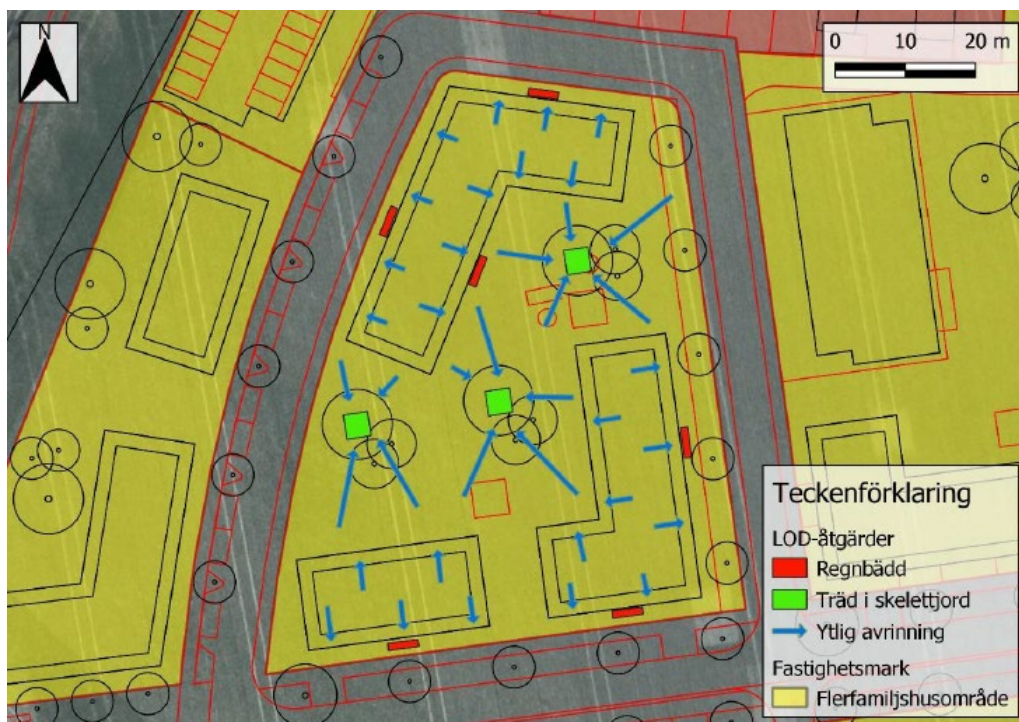
I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av WRS under 2024. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. 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.

Uppsala Vatten har i dagsläget dagvattenledningar inom planområdets västra delar och ett lokalt dagvattenledningsnät finns vid det befintliga studentbostadsområdet längst i väster (se figur 61).



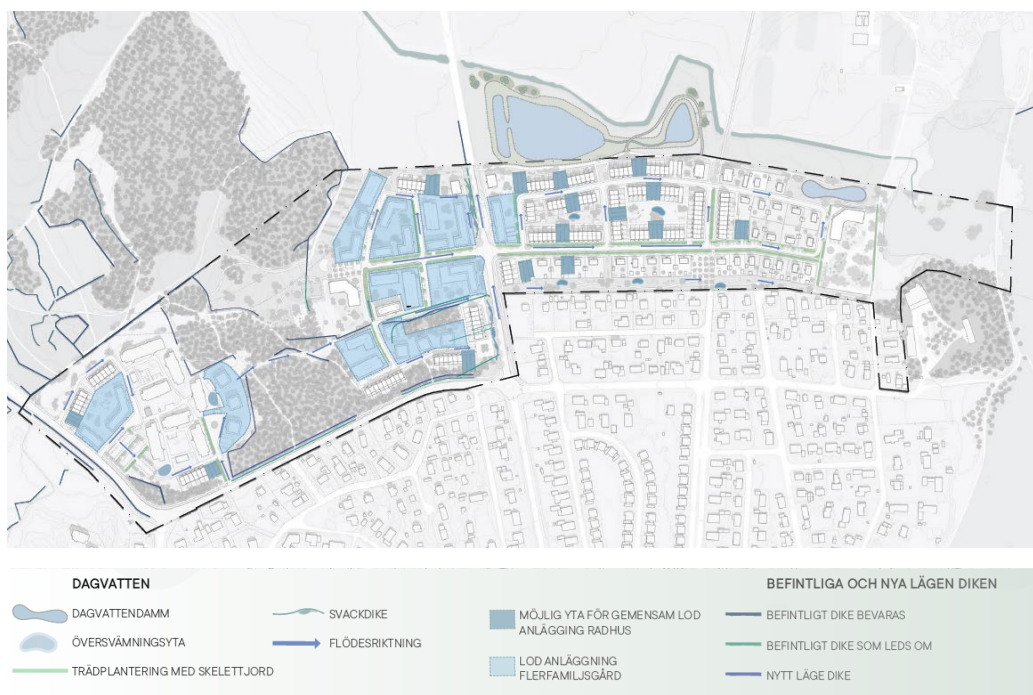
Figur 61. Karta över befintliga diken, dagvattenledningar och uppskattade flödesvägar inom och omkring planområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje. (WRS, 2024)

Den dagvattenutredning som tagits fram föreslår lösningar för LOD beroende på bostadstyp. För områden med flerbilshus föreslås dagvatten fördröjas och renas i regnbäddar och i träd i skelettjord (se figur 62). Radhusområden, villaområden och förskoleområden föreslås förses med stenkistor/förstärkt infiltration för magasinering och rening (se underlag *dagvattenutredning*). LOD-anläggningarna kan behöva anläggas med tät botten inom områden med hög grundvattenkänslighet beroende på vad för typ av dagvatten som leds till anläggningarna och om de ligger inom släckvattenzoner eller inte.



Figur 62. Illustration som visar förslag på hur LOD-åtgärder kan appliceras i ett flerfamiljshusområde (WRS, 2024)

Dagvatten från både kvartersmark (efter LOD) och allmän platsmark ska renas och fördröjas i dagvattendammar. Dagvatten från planområdets västra delar leds till en ny damm strax norr om planområdet och de östra delarna till en ny damm inom planområdet i nordost (se figur 63). Dagvattendammarna fördröjer och renar dagvattnet innan det når recipienten. Dagvattendammen norr om planområdet ingår inte i detaljplanen och kommer således inte planläggas för inom ramen för planförslaget.



Figur 63. Illustration som visar föreslagen dagvattenhantering inom, och i närheten av, planområdet.



## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde, 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 undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

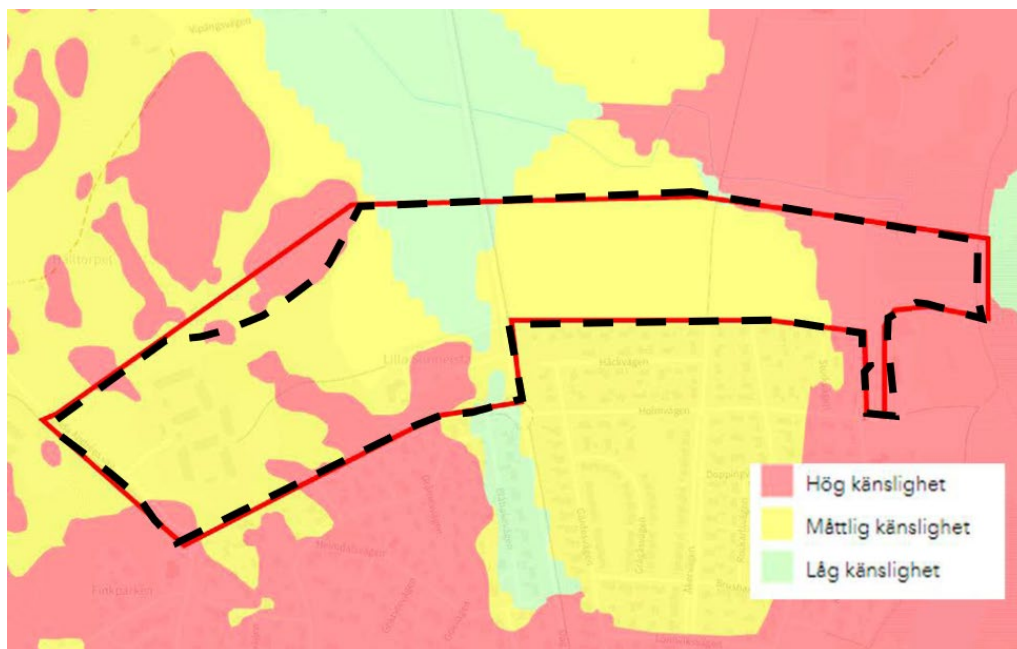
De östra delarna av planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha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

### *Risikanalyser 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 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.

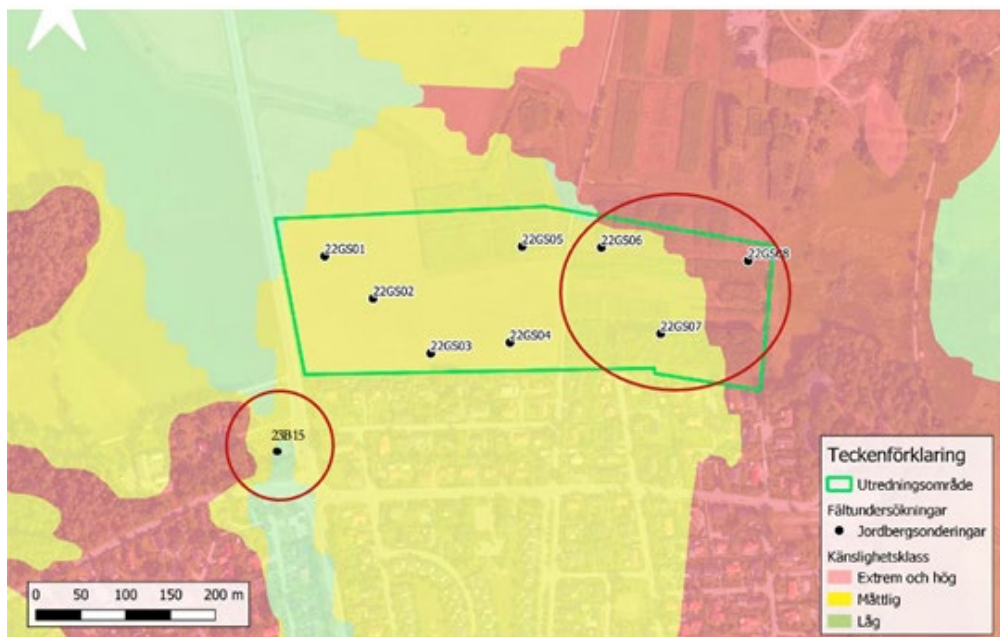
Större delen av planområdet ligger inom *måttlig* känslighetsklassning. Några partier ligger inom *hög* känslighetsklassning och ett område väster om Dag Hammarskjölds väg ligger inom *låg* känslighetsklassning (se figur 64). Planering och genomförande inom planområdet ska utgå från *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. All typ av exploatering inom hög känslighetsklassning ska utföras med stora försiktighetsmått.



Figur 64. Kartutklipp som visar känslighetsklassningen av grundvattenförekomsten inom, och runt, planområdet. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

En riskbedömning gällande grundvattenförekomsten inom planområdet har tagits fram av Geosigma 2024 med komplettering av Bjerking och Rejlers. Riskanalysen visar att det skyddande lerlagret är tunt i de östra delarna av planområdet. Torrskorplera har påträffats över större delen av planområdet, vilket kan påskynda föroreningsspridning avsevärt. Känsligheten för en del av planområdet är bekräftad som hög för att grundvattnets kvalitet påverkas negativt vid en potentiell marknära skadehändelse (se figur 65). Risk för förorening av grundvattnet är framför allt kopplat till byggskedet samt trafikrelaterade skadehändelser och brand.

Eftersom resultaten från genomförda jordbergsonderingarna inom aktuellt område tyder på att delar av området skulle kunna ha en högre känslighet än vad den reviderade känslighetkartan visar, är det i första hand informationen från sonderingarna som rekommenderas att användas som grund till beslut om skydds- och försiktighetsåtgärder inom området.



Figur 65. Geotekniska undersökningar visar att områden klassade som måttligt känslig zon bör betraktas som områden med hög känslighetsklassning. Dessa områden är markerade med röd ring.

#### Föreslagna åtgärder

Detaljplanen medger bebyggelse inom hög känslighet för grundvatten (se figur 66). Således behöver riskreducerande åtgärder vidtas (se rubrik *Dokumentation och kontroll*). Höjdsättning av planområdet i syfte att bevara det skyddande lerlagret som finns i delar med mark inom hög känslighet för grundvattenpåverkan ska undersökas efter samråd.

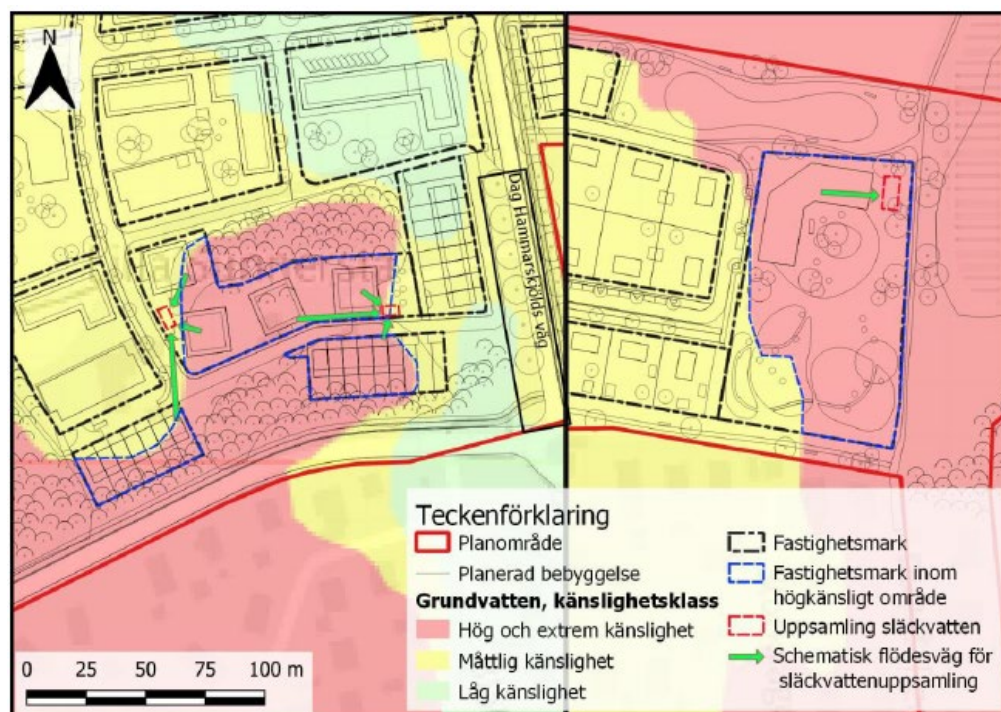
För bebyggelse inom hög grundvattenkänslighet behövs släckvattenzoner, det vill säga ytor med uppsamlingsvolym för släckvatten och där anlagda tätskikt förhindrar infiltration av släckvatten. Släckvattensystemet dimensioneras och projekteras i det fortsatta planarbetet. Grundläggning av byggnader bör ske utan pålning, djupa schakter och källare inom områden med hög känslighetsklassning. Detaljplanen ger möjlighet till källare, dock endast om dessa utförs på ett sätt som inte riskerar påverka grundvattnet, det vill säga täta och med täta röranslutningar.

Grundvattenkänslighetens klassning innebär att dagvatten från gång- och cykelvägar inom grönområden får infiltrera. Om gång- och cykelvägar ligger i direkt anslutning till gata gäller samma princip som för vägar, det vill säga rening i tät växtbädd och avledning i ledningar. Ledningarna ska ha garanterat täta skarvar och ledningsgravarna ska utformas med fall så att lågpunkter inte uppstår inom zonen. Dagvattendammen behöver troligtvis anläggas med tätskikt och inom vissa områden behövs även tätskikt i ledningsgravarna.

Befintlig villabebyggelse i planrådets sydöstra del kommer förbli oförändrade jämfört med i dagsläget. Således kommer dessa inte påverka grundvattenförekomsten.



Figur 66. Kartan visar var ny bebyggelse (markerade med röda ringar) som föreslås inom områden med hög känslighet för grundvatten. De fyra befintliga villatomter som planläggs ligger också inom zon med hög känslighet.



Figur 67. Illustration över ny bebyggelse inom planområdet med hög grundvattenkänslighet och schematisk ritade särskilda platser för eventuella särskild släckvattenuppsamling.

Under projekteringskedet bör det undersökas om den planerade stora dagvattendammen norr om planområdet kan utgöra släckvattenuppsamlingsvolym för den föreslagna förskolan väster om Dag Hammarskjölds väg. Det förutsätter att dammen anläggs med avstängningsmöjlighet. Även dagvattendammen inom planområdet kan eventuellt utgöra släckvattenuppsamlingsvolym för västra delen av planområdet.

Detaljplanen ska ytterligare anpassas i relation till grundvattenpåverkan efter samråd.

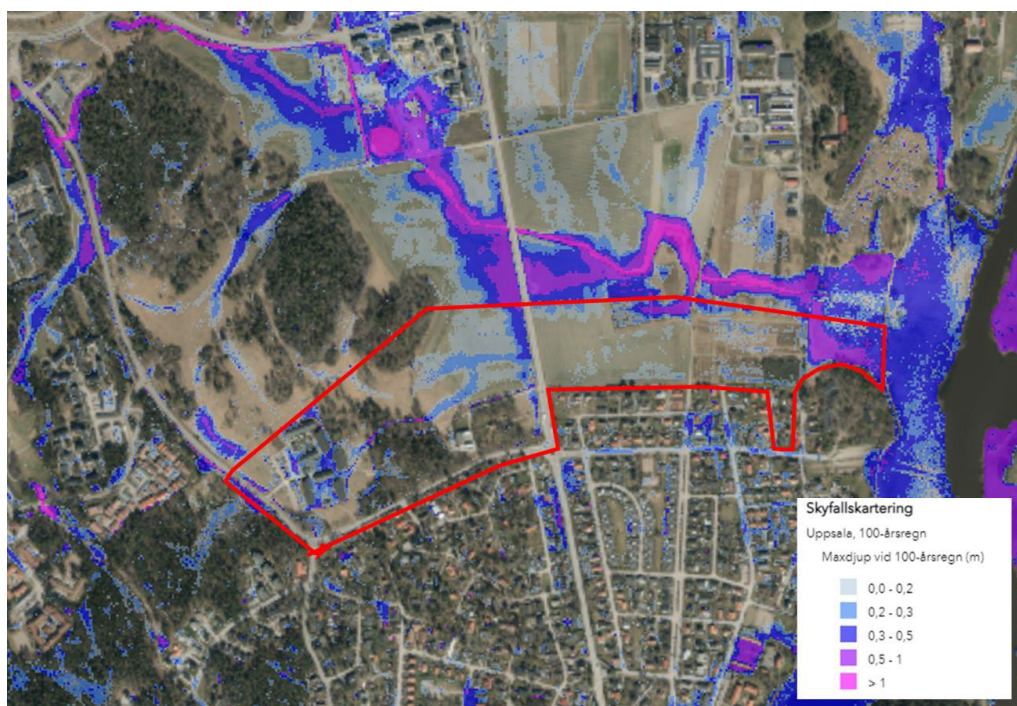
## Översvämning

*Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Inga åtgärder vidtas för att säkra planområdet mot översvämning av Fyris ån. Kvartersmark berörs inte av Fyrisåns högsta beräknade 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 vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn (se figur 68).

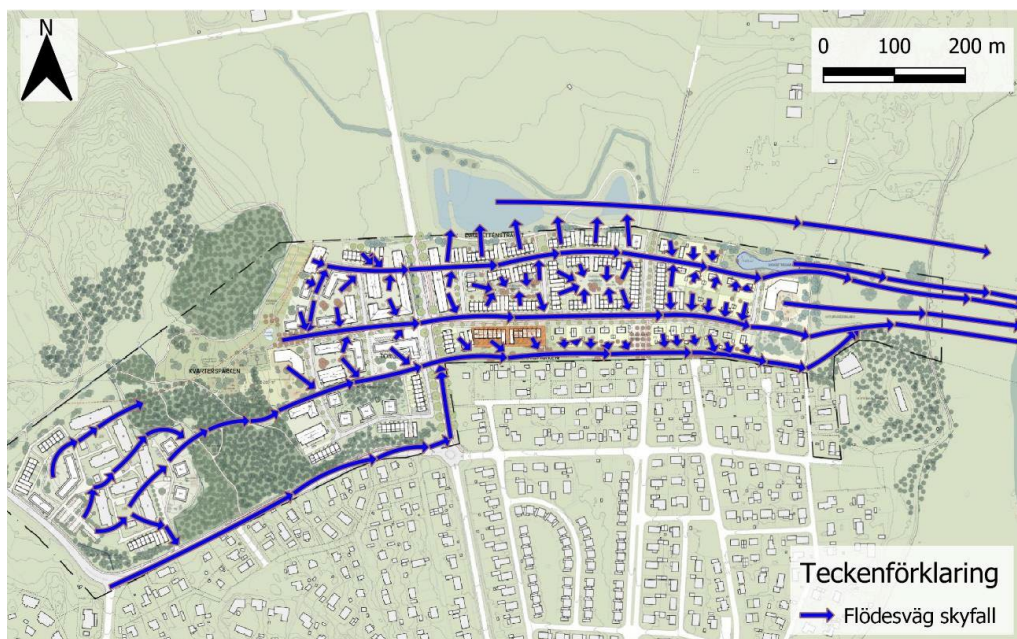


Figur 68. Skyfallskartering som visar maximala vattendjup till följd av ett 100-årsregn i nuläget. Dagvattenutredningens omfattning är markerad med rödlinje.



Figur 69. Framtida situation med åtgärder i diket som föreslås i PM Bäcklösadiket åtgärdsförslag med avseende på kapacitet (Norconsult, 2024), maximalt vattendjup vid hundraårsregn. Höjdsättning bedöms kunna förhindra oönskade skador på byggnader.

Inom detaljplanen ska höjdsättning av marken säkerställa att ytavrinning vid skyfall kan ske på ett säkert sätt inom planområdet. Detta kommer att studeras i förprojektering inför granskning. Lokalgatorna ska fungera som sekundära avrinningsvägar när LOD-anläggningar bräddar. Generellt kommer vattnet rinna österut i planområdet längs lokalgatorna (se figur 70).



Figur 70. Karta som visar flödesvägar ovan mark vid ett skyfall efter exploatering inom planområdet.

Två översvämningsytor föreslås anläggas inom radhuskvarteren öster om Dag Hammarskjölds väg. I dessa kvarter föreslås att LOD-anläggningarna bräddar in mot översvämningsytorna. Översvämningsytorna ska när dessa går fulla i sin tur brädda till lokalgatorna. Utifrån skyfallskarteringens resultat behöver någon form av passage byggas förbi Dag Hammarskjölds väg för att skyfallsvattnet från lokalgatorna väster om vägen ska kunna rinna vidare österut och ut till Fyrisån.

Vid exploatering ska det säkerställas att bebyggelsen ligger högre än Bäcklösadikets svämplan vid vattennivå vid ett 100-års regn och att gatorna inom området avleder vattnet ytledes mot Bäcklösadiket, den stora dagvattendammen utanför planområdet i norr och till Fyrisån i öst. I utredningen PM Bäcklösadiket åtgärdsförslag med

avseende på kapacitet (Norconsult, 2024-08-27) dras slutsatsen att ett antal nya kulvertar under gator krävs för att minska risken för översvämning.

Då planen avvattnas till Fyriskan bedöms den inte medföra ökade översvämningsrisker nedströms.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet utsatt för buller från trafik längs Dag Hammarskjölds väg, Rosenvägen och Elfrida Andrés väg. Uppsala kommuns bullerkartläggning från år 2022 visar att övervägande delen av planområdet ligger under 45 dBA men att en ljudnivåerna närmast kring ovan nämnda gator ligger högre (se figur 71).



Figur 71. Utklipp från bullerkartläggningen för Uppsala (2022). Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

En bullerutredning har tagits fram under 2024 av Efterklang (se *Trafikbullerutredning*). Utredningen visar att de förskolor och merparten av de bostäder som detaljplanen medger klarar riktvärdena i trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) utan särskilda åtgärder. För bostäder närmast Dag Hammarskjölds väg överskrider riktvärdet 60 dBA vid ett antal fasader. För dessa bostäder ska lägenheter uppföras med genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA, alternativt att lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppförs.

### Markföroreningar

Inga markföroreningar förekommer inom planområdet.

### Luft

Beräkningar av luftkvaliteten i Uppsala kommun som gjordes 2020 visar på goda förutsättningar för luftkvaliteten inom planområdet. Planen har en öppen struktur med många parker och sparade naturområden och innehåller inga förslag till slutna gaturum omgivna av höga byggnader. Det har därför inte bedömts nödvändigt med en luftkvalitetsutredning. De två förskolorna är placerade där bebyggelsen möter naturområden och halterna av luftföroreningar orsakade av biltrafik bedöms som lägst inom de delar där utbyggnad planeras.

## Dags- och solljus

Dagsljuskraven enligt boverkets byggregler (BBR) anger något 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.

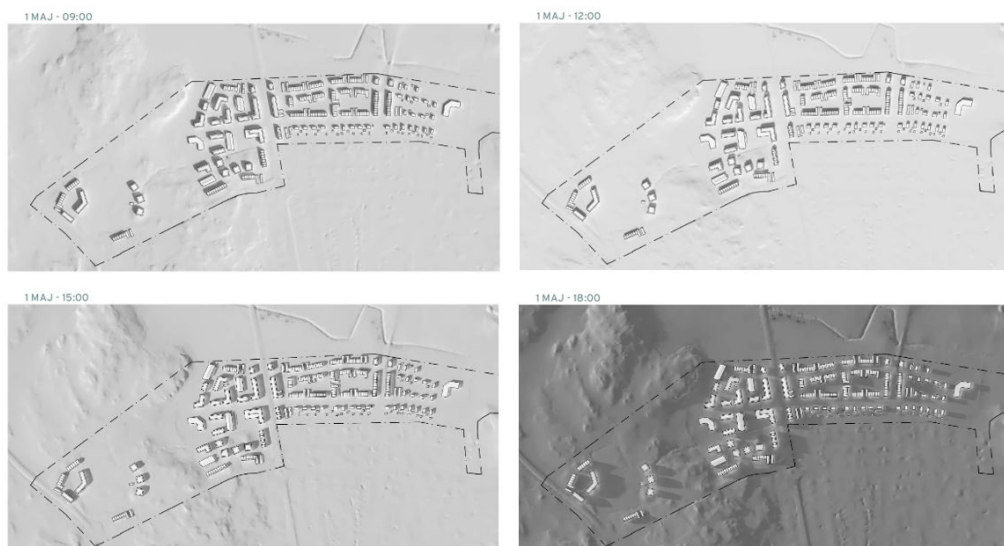
Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. 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. En bedömning av konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen utanför planområdet redovisas under avsnittet *Planens konsekvenser*.

En sol- och skuggstudie har tagits fram av Strategisk Arkitektur under 2024. Baserat på genomförd studie förväntas de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus uppfyllas. Studierna visar att det är möjligt att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus för ny bebyggelse (se figur 72–74). Fönstersättning, fönsterstorlek, kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna.

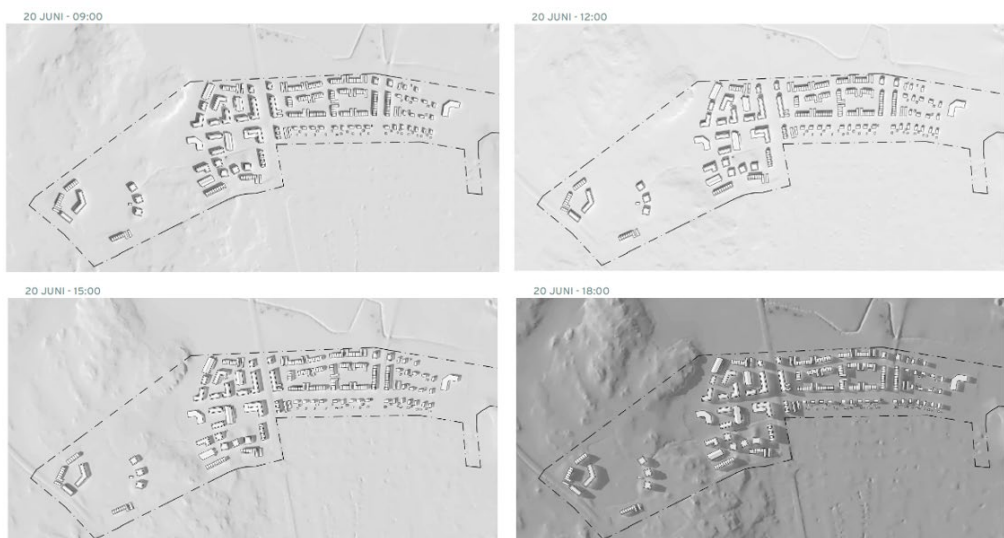


Figur 72. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under vårdagsjämning (Strategisk Arkitektur, 2024).





Figur 73. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under första maj (Strategisk Arkitektur, 2024).



Figur 74. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under sommarsolstånd (Strategisk Arkitektur, 2024).

Solljusstudierna utgår ifrån ett antagande att detaljplanens fulla byggrätter utnyttjas samt att tak utformas i full tillåten höjd.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

### Mikroklimat

De sparade skogsområdena och de planerade parkerna inom planområdet bidrar liksom de näraliggande skyddade naturområdena till ett gott mikroklimat. Stora delar av bebyggelsen utgörs av markbostäder där tomter sannolikt kommer innehålla en hel del grönska. Bostadsgårdar och förgårdsmarken på kvartersmark ska användas till entréplatser, planteringar och dagvattenhantering.

Torget och huvudgatorna planeras med träd som ger lövskugga under soliga och varma dagar, och jämnar ut temperaturen på de öppna platserna och binder partiklar.

Förskolornas gårdar har en blandning av solbelysta ytor och mer skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på gårdarna.

### **Magnetfält**

Enligt försiktighetsprincip bör magnetfält normalt inte överstiga 0,4 mikrotesla där människor varaktigt vistas. I planområdet planläggs för två nya och en befintlig transformatorstation. På plankartan preciseras läget genom markanvändningen E – Transformatorstation. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan transformatorstation och närmsta brännbara byggnadsdel på 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från transformatorstationerna ska ha avklingar till att understiga rekommenderade 0,4 mikrotesla.

### **Risk**

En riskutredning med avseende på grundvatten och riksintresset för dricksvattenförsörjningen har tagits fram. Se avsnitten *Vattenmiljö - grundvatten och dagvatten/grundvatten* och *Planens konsekvenser/Miljöaspekter/Mark och vatten*.

### **Brand**

#### *Släckning*

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjöld väg ska vara öppen och körbar för utryckningsfordon.

Planområdets gator är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter går att nå från allmänna gator. För byggnader som står med gaveln mot gatan finns det entréer som är längre från allmän gata än 50 meter. Här finns i stället körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till entréerna.

Släckvattenzoner krävs för ny bebyggelse inom områden med grundvatten av hög känslighet.

#### *Utrymning*

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader ska byggnaderna ifråga vara tillgängliga och rätt utformade. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar på kvartersmark behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Vid genomförande av detaljplan ska gator utformas på ett sätt som gör det möjligt för räddningstjänsten att nå samtliga bostäder och belysningsstolpar ska placeras med hänsyn till detta.

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

Räddningstjänsten förväntas kunna nå samtliga byggnader inom detaljplanen och uppställning av fordon kan ske inom 50 meter.

### **Klimatanpassning**

Planen innehåller förslag till hur skyfallsvatten ska avledas på ett säkert sätt så att skador på fastigheter undviks. Enligt skyfallsanalysen utgör Dag Hammarskjölds väg en barriär där det finns ökad risk för översvämning. Stora skogsområden och majoriteten av uppvuxna träd bevaras inom planområdet och flera nya parker anläggs. Gatusektionerna lämnar även plats för trädplantering. Torget och gårdsmiljöer för bostäder och förskolor ska utformas med grönska. För ytterligare information se rubriken *Klimatfrågor*.

Det finns inga befintliga värmeöar inom eller nära planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

All utbyggnad kommer i sin helhet vara anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den västra delen av planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den östra delen avses inkorporeras i detta verksamhetsområde. De fyra villatomterna längst ner i sydöst ligger också inom Uppsala Vatten och Avfalls AB:s verksamhetsområden för vatten, avlopp och dagvatten.

#### *Brandvatten*

Kapacitet för brandvatten ska finnas inom hela planområdet.

#### *Spillvatten*

Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får ansluta till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar dett gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Väster om det stora planområdet som planläggs som NATUR, kan cirka 150 bostäder byggas och anslutas till befintliga spillvattenledning i Rosenvägen. Övrig ny bebyggelse kan anslutas till befintlig spillvattenledning rakt öster om planområdet innan den ersätts av ny ledning.

### **Dagvattenledningar**

Eftersom den obebyggda marken huvudsakligen utgörs av jordbruksmark finns det öppna jordbruksdiken och sannolikt en del täckdiken inom planområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB har i dagsläget dagvattenledningar inom planområdet längs med Rosenvägen i söder samt precis utanför planområdet vid de befintliga villorna

i sydost. Dessutom finnas det ett lokalt dagvattenledningsnät vid befintliga studentbostäder i västra delen av planområdet. Ledningarna tros mynna i en bäck som leder vattnet österut via diken och täckdiken till Bäcklösadiket.

Omhändertagandet av dagvatten redovisas under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

### **Avfall**

Miljöhus anordnas inom 50 meter från entréer till flerbostadshus och radhus. För villabebyggelse sker avfallshantering vid respektive bostad. Avfallsfordon kommer kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

### **El**

Det finns en befintlig elnätstation i studentbostadsområdet Lilla Sunnersta. För att elkapaciteten ska räcka till föreslagen utbyggnad behöver den bytas ut till en större modell och två ytterligare nätstationer behöver tillkomma inom planområdet.

### **Värme**

Studentbostadsområdet Lilla Sunnersta är anslutet till fjärrvärmenätet. Delar av ledningens sträckning som föreslås hamna i kvartersmark behöver planstöd med U-område. Hela planområdet kan försörjas med fjärrvärme men även andra uppvärmningsmetoder tillåts såsom värmepumpar.

Ett U-område säkerställs för befintlig fjärrvärmeledning i östra delen av planområdet där denna kommer att ligga i kvartersmark.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användning av mark och vatten

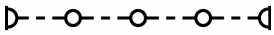
### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att Dag Hammarskjölds väg uppförs som områdets huvudgata. Dag Hammarskjölds väg är en vältrafikerad trafikled och har stort behov av framkomlighet och kapacitet för flera trafikslag. Gatan ska hierarkiskt vara överordnad planområdet övriga gator.</p>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<p><i>Lokalgata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett antal lokalgator. Till skillnad från huvudgatan är dessa gator avsedda för trafik inom området.</p>
<b>NATUR</b>	<p><i>Natur</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att områden bevaras som grönområden samt att uppvuxna träd inom bebyggelsen bevaras.</p>
<b>PARK</b>	<p><i>Park</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till ett antal allmänna parkmiljöer inom planområdet. Tre större parkområden, varav en kvarterspark, binder samman naturreservatet Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa i väst med naturreservatet Årike Fyris och Fyrisån i öst.</p>
<b>TORG</b>	<p><i>Torg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en bilfrivistelseyta i form av ett torg. Ytan ska verka som mötesplats med god tillgänglighet till kollektivtrafik och närhet till centrumverksamhet. Genom att ge förutsättningar till varierade miljöer inom allmän plats finns möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser som på olika sätt berikar stadsrummet.</p>

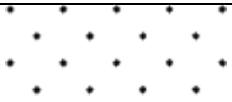
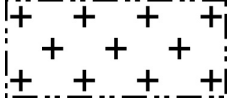

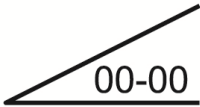
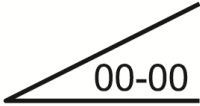
**Kvartersmark**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Markanvändningen <i>Bostäder</i> avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage och parkering.</p>
<b>C</b>	<p><i>Centrum</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet i bottenvåningar. I användningen centrum ingår handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i stadsdelen som gör vardagslivet enkelt för de som bor och verkar här. Lokaler i bottenvåning intill föreslaget torg är ett krav.</p>
<b>L<sub>1</sub></b>	<p><i>Odlingslotter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anordnandet av odlingslotter.</p>
<b>E<sub>1</sub></b>	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att kunna anlägga och säkerställa de transformatorstationer som krävs för att försörja den bebyggelse som detaljplanen medger med el.</p>
<b>P</b>	<p><i>Parkering</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkeringsplatser för boende och besökande av området Lilla Sunnersta. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra allmänna parkeringsplatser för besökare till kvarterspark och bostäder, och möjlighet för trafiksäker parkering i samband med hämtning och lämning vid områdets västra förskola</p>
<b>P<sub>1</sub></b>	<p><i>Parkeringshus</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra besöksparkering till området och boendeparkering för intilliggande bostadsbebyggelse.</p>
<b>S<sub>1</sub></b>	<p><i>Förskola</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för förskoleverksamhet.</p>

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Bestämmelser syftar till att säkerställa att utfart inte kan ske längs huvudgatan Dag Hammarskjölds väg bortsett från vid föreslagen korsning.</p>
<b>Dagvatten</b>	<p><i>Marken är avsedd för dagvattenhantering</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att anläggningar för hantering av dagvatten ska finnas i form av en dagvattendamm.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen har olika syfte i olika delar av planområdet. Bestämmelsen reglerar byggnader i förhållande till gatan och säkerställer en minsta förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra gårdar och/eller angöringsytor.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att kunna uppföra komplementbyggnader såsom miljörum, förråd, växthus, skärmtak och liknande.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjd i förhållande till landskapsbilden och omgivande bebyggelse.</p>
	<p><i>Takvinkeln ska vara angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att undvika branta taklutningar och säkerställa att bebyggelsen inte upplevs för hög. Takvinkeln begränsas mellan angivna värden i grader i syfte att säkerställa en enhetlig karaktär för flerfamiljshus längs Dag Hammarskjölds väg.</p>
	<p><i>Takvinkeln ska vara maximalt angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att undvika branta taklutningar och säkerställa att bebyggelsen inte upplevs för hög. Bestämmelser möjliggör även taklutningar med ett lägre gradtal än angivet värde i syfte att möjliggöra en mer flexibel utformning av bebyggelsens takstruktur.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S <sub>1</sub>	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa lokaler för centrumverksamheter som handel, service, kontor, kultur eller andra publika lokaler i viss del av bottenvåning intill torget.</p>
S <sub>2</sub>	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 60% användas för centrumverksamhet av publik karaktär.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en viss andel av yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen säkrar serviceutbud i stadsdelen och bidrar till liv och rörelse på det nya torget. Bestämmelser pekar dock inte ut exakt läge inom egenskapsområdet eftersom byggnadens utformning, läge på entréer med mera, inte är känd.</p>
S <sub>3</sub>	<p><i>För bostäder mot gata som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de bullerutsatta delarna av planområdet.</p>
n <sub>1</sub>	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering och körytor, med undantag för parkering för rörelsehindrade.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats på bostadsgårdar för vistelseytor och grönska som bidrar till trivsel, gott mikroklimat och dagvattenhantering. Detta ska dock inte utgöra hinder för parkering för rörelsehindrade.</p> <p>I förgårdsmark ska marken rymma planeringar, entréer och eventuella cykelparkeringar som bidrar till upplevelsen av gaturummet. Släpp mellan byggnadskroppar kan även användas för cykelparkering om nödvändigt.</p> <p>Marken ska också kunna användas för att anordna skyddsåtgärder enligt planbestämmelserna m<sub>1</sub> och m<sub>2</sub>.</p>
u <sub>1</sub>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark.</p>
p <sub>1</sub>	<p><i>Transformatorstation ska placeras minst fem meter från bostad eller annan lokal för stadigvarande vistelse.</i></p>



Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att elsäkerhetsföreskrifterna och Vattenfalls riktlinjer hålls genom att säkra ett avstånd om fem meter mot bostäder eller andra rum eller lokaler där människor stadigvarande vistas. Storleken för E-området är satt för att kunna rymma säkerhetsavstånd inom E, utan att påverka byggrätten för bostäder.
<b>p<sub>2</sub></b>	<i>Huvudbyggnad ska placeras i gräns till förgårdsmark</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnad placeras i gräns till förgårdsmark. Bestämmelsen säkrar en sammanhängande karaktär av gaturummen.
<b>p<sub>3</sub></b>	<i>Byggnad ska placeras i gräns till allmän plats i öst.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnad intill föreslaget torg placeras dikt an mot allmänplats mot Dag Hammarskjölds väg.
<b>p<sub>4</sub></b>	<i>Byggnad ska placeras i gräns till allmän plats i väst.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnad intill föreslaget torg placeras dikt an mot allmänplats mot Dag Hammarskjölds väg.
<b>m<sub>1</sub></b>	<i>Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.</i> Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Förorenat dagvatten ska avledas via tät dagvattensystem till dagvattendam. I händelse av brand ska också släckvatten kunna samlas upp och avledas i täta dagvattensystem. Täta planteringsytor och regnbäddar kan finnas inom släckvattenzonen Bestämmelsen följs upp med a <sub>1</sub> villkor för bygglov.
<b>e<sub>100</sub></b>	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i> Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea där placering eller utbredning av byggrätter är flexibel.
<b>e<sub>2</sub></b>	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvadratmeter</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av komplementbyggnader på gemensamma radhusgårdar för att gårdarna också ska rymma friyta, plantering och dagvattenhantering.
<b>b<sub>1</sub></b>	<i>Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system.</i> Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. I händelse av brand ska

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	släckvatten från byggnaden kunna samlas upp och avledas i det täta dagvattensystemet. I dagvattendammen kan vatten fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån.
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><i>Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att det inom områden med hög känslighet kan källare anordnas, under förutsättning att de utförs täta. Eftersom planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.</p>
<b>b<sub>3</sub></b>	<p><i>Byggnader ska utföras som en sammanhängande och avskärmande volym.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvarter närmast huvudgatan Dag Hammarskjölds väg utförs och utformas så att byggnaderna i sig själva utgör en bullerskärm mellan gatan och gården.</p>
<b>d<sub>1</sub></b>	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är 600 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en minsta fastighetsstorlek för friliggande villor. Bestämmelsen säkrar att villabebyggelsen får en tillräcklig tomt.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Endast radhus</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus. Radhus ska utföras som sammanbyggda enbostadshus i enskilda enheter.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><i>Endast friliggande enbostadshus</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor. Maximalt en huvudbyggnad per tomt.</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella fläktrum, takhuvar, hisstoppar och tekniska installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för landskapet och områdets karaktär. Taket ska därför utformas med särskild omsorg.</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa genomgående entréer. Entréer mot gatan är viktiga för att skapa trevliga gaturum och möjliggöra angöring. Direkt åtkomst till bostadsgården</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv.
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader så att det inte blir för höga jämfört med intilliggande byggnader.</p>
<b>f<sub>6</sub></b>	<p><i>Byggnad får uppföras med indragen övre våning på minst 1,8 meter. Inglasning är inte tillåtet</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att förtydliga möjlighöjdet av indragna våningar, men om översta våningen dras in får terrassen inte glasas in.</p>
<b>f<sub>7</sub></b>	<p><i>Balkong får mot gård och gata kraga ut högst 1,8 meter över egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 2,7 meter ovan mark.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongers utkragning för att värna solinstrålning på gårdar och för att freda de ytor som reserveras för den sammanhängande bostadsgården. Frihöjden om 2,7 meter syftar till att säkerställa fri passage för vistelseytorna på bostadsgården, under balkonger eller utkragningar. Balkonger ska inte utgöra en del av boytan.</p>
<b>f<sub>8</sub></b>	<p><i>Balkong får mot gata och torg kraga ut högst 1,8 meter från fasadliv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Lägsta fri höjd är 2,7 meter ovan mark.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongers utkragningar mot gator för att värna solinstrålning i gaturummet, möjligheten till dagsljus i lägenheter och för att freda de ytor som reserveras för förgårdsmark. Frihöjden om 2,7 meter säkerställer utrymme för olika funktioner inom förgårdsmark och rörelse i gaturummet. Balkonger ska inte utgöra en del av boytan.</p>
<b>f<sub>9</sub></b>	<p><i>Tak ska utformas som sadeltak</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera taken för bostadsbebyggelsen i området. Syftet är att låta byggnaderna få ett synligt takfall som liknar karaktären av den befintliga bebyggelsen i Sunnersta. Sadeltaken kan dock vara asymmetriskt och ha en förskjuten nock, för en mer modern gestaltning och variation i stadsbilden. Ett sadeltak, oavsett lutning, bidrar till positiv solinstrålning på gator och trädgårdar.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f <sub>10</sub>	<p><i>Takkupor får bryta takvinkeln. Kuporna ska vara indragna från takfoten och utformas väl proportionerade. Takkupor får vara maximalt 2 meter breda och ska avslutas 0,5 meter från nock.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av eventuella takkupor.</p>
f <sub>11</sub>	<p><i>Takkupor och frontespiser får uppföras för högst 40 % av byggnadens långsida</i></p> <p>Gäller villa, radhus, stadsvilla</p>
f <sub>12</sub>	<p><i>Takkupor och frontespiser får uppföras högst 50 % av byggnadens långsida</i></p> <p>Gäller flerfamiljshus</p>
f <sub>13</sub>	<p><i>Bottenvåningens fasad ska vara minst 5,5 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkra att fasader utformas med god gestaltning som skapas trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig och att upplevelsen i ögonhöjd blir god. Det kan uppnås med variation av fasadliv och stor andel uppglasning mot gatan och tätt mellan entréer till bostäder och lokaler.</p> <p>Bestämmelsen finns på den byggrätt som är föreslagen i anslutning till områdets torg.</p>
f <sub>14</sub>	<p><i>Takterrass ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa vistelseytor med plats för grönska som bidrar till trivsel och gott mikroklimat. Vid torget finns möjlighet att bygga bostäder i kombination med centrumverksamhet. Bostadsgård kan då anordnas genom takterrass ovanpå byggnadens bottenvåning. Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Syftet är också att kunna omhänderta dagvatten. För att växtlighet i form av buskar ska kunna finnas på takterrassen behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräcklig jorddjup. Beroende på bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget.</p>
f <sub>15</sub>	<p><i>Största byggnadsarea för komplementbyggnad i form av växthus och solskydd är 20 kvadratmeter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnader på bostadsgård som uppförs på takterrass.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>16</sub></b>	<p><i>Bostadsgårdar ska utformas med planteringar och vistelseytor</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa plats för lekytor och uteplatser inom bostadsgårdar som bidrar till trivsel, grönska och dagvattenhantering.</p>
<b>f<sub>17</sub></b>	<p><i>Byggnaden ska utformas med kvalitativa fasadmaterial och utföras med omsorg för detaljer.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden uppförs med en hög arkitektonisk kvalitet som stärker Dag Hammarskjölds väg. Med kvalitativa material menas att byggnaden ska uppföras med robusta och långsiktigt hållbara material och att genomförandet ska genomsyras av en hög kvalitet i utförandet med en hög detaljeringsgrad. Exempel på lämpliga fasadmaterial kan vara trä, puts eller tegel, men även andra material som kan vara godtagbara om de utförs med en högkvalitet och bearbetning.</p>
<b>f<sub>18</sub></b>	<p><i>Takfoten får högst vara 8,5 meter över mark</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa fasadens höjd och uppfattning längs gatan för radhus, villor och tänkta stadsvillor. Bestämmelsen kompletterar bestämmelsen kring nockhöjd.</p>
<b>f<sub>19</sub></b>	<p><i>Takfoten får högst vara 13 meter över mark</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa fasadens höjd och uppfattning längs gatan för flerfamiljshus. Bestämmelsen kompletterar bestämmelsen kring nockhöjd.</p>
<b>g</b>	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gårdar och mark inom kvartersmark hanteras som en gemensamhetsanläggning.</p>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><i>Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten är säkerställd.</i></p> <p>Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.</p> <p>Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a <sub>2</sub>	<p><i>Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän kvarterets byggnader mot gatan har kommit till stånd.</i></p> <p>Närmast Dag Hammarskjölds väg behöver de byggnader i kvarteret som utgör bullskärm för bostäder och gård byggas först så att skyddet genomförs.</p>

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Markägförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Sunnersta 51:22 ägs som av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala Akademi. Inom planområdet finns även fyra mindre fastigheter: Sunnersta 132:2, Sunnersta 132:3, Sunnersta 132:4 och Sunnersta 132:5 som ägs av privatpersoner. En liten del av Uppsala kommuns fastighet Sunnersta 51:56 och Gottsunda 11:20 ligger också inom planområdet.

Samfälligheten Sunnersta S:1 finns inom fastigheten. Den delägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala akademi och Uppsala kommun. Samfälligheten föreslås upphävas på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten.

#### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

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

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

Gemensamhetsanläggning bör bildas för förvaltning av de gemensamma ytor och funktioner som finns i bostadskvarteren intill de gator som blir kvartersgator. Ytorna omfattar kvartersgator, parkeringsplatser, grönytor, lekplatser och gemensamma funktioner för sophantering och förråd.

### Servitut och rättigheter

För fastigheten Sunnersta 51:22 finns tre avtalsservitut för kraftledning som belastar fastigheten: (03-IM1-85/1 083 2.1), (D201500516778:1.1) och (D201800113760:1.1).

Det finns även ett avtalsservitut för råvattenledning som belastar fastigheten: (0280IM-03/20668.1). Samt en nyttjanderätt för Tele (77/19974).

### Markavvattningsföretag

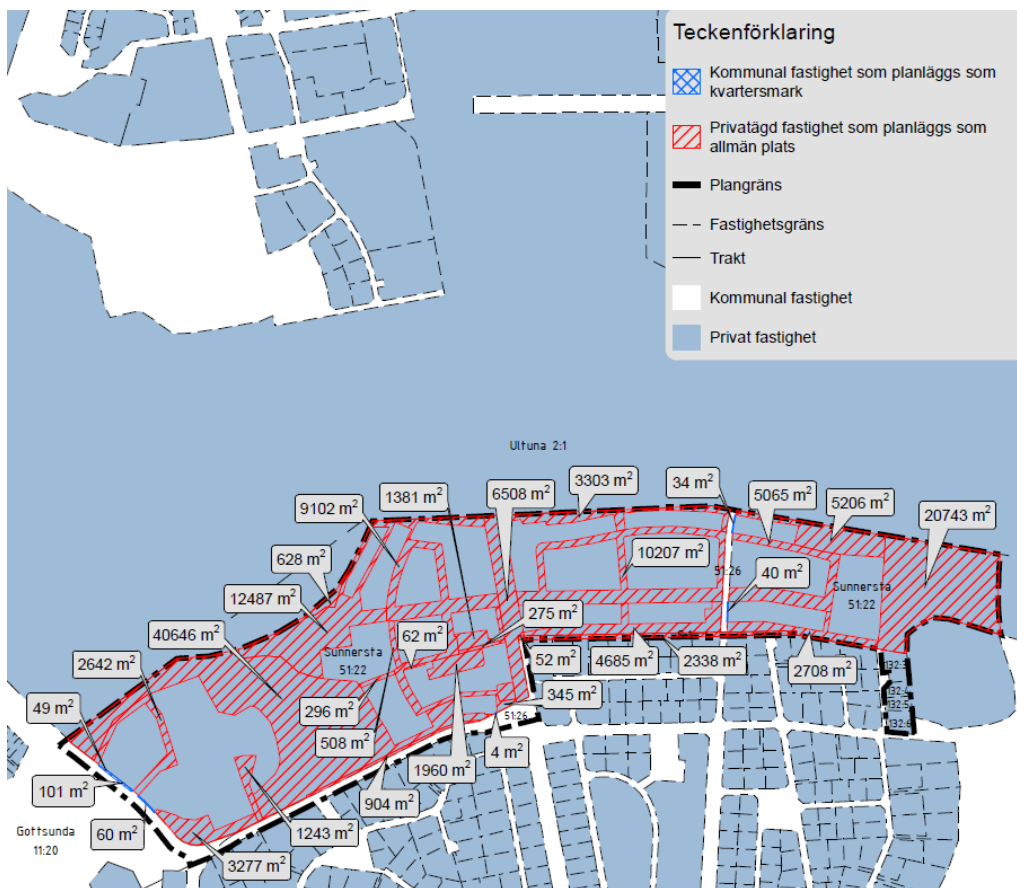
Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag eller båtnadsområden.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

De delar av Sunnersta 51:22 som planläggs som allmän plats överförs till kommunens fastighet Sunnersta 51:26 genom fastighetsreglering. De delar av kommunens fastighet Sunnersta 51:26 som planläggs som kvartersmark överförs till Sunnersta 51:22 genom fastighetsreglering. Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören. Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas i kommande exploateringsavtal.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser	Figur
Sunnersta 51:22	Del av Sunnersta 51:22 överförs genom fastighetsreglering till Sunnersta 51:26	Planläggs som allmän plants gata/park	Rödskrafferat
Sunnersta 51:26	Del av Sunnersta 51:26 överförs genom fastighetsreglering till Sunnersta 51:22	Planläggs som kvartersmark	Blåskrafferat



Figur 75. Fastighetskonsekvenskarta

## Tekniska frågor

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploitören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploitörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

### Ledningar

Följande ledningsägare har inkommit med underlag till projektets ledningsamordning inom och i anslutning till planområdet:

- Geomatikk
- Primlight AB
- Skanova
- Uppsala Kommun – Gatubelysning
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall värme

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

Ett U-område avsetts för en befintlig fjärrvärmeledning inom föreslagen kvartersmark.



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

### **Dagvattenhantering**

Inom detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram som visar på lämpliga åtgärder för att hantera dagvattnet inom planområdet. Denna inkluderar även hantering av skyfall och åtgärder som krävs för säkerställandet av att intilliggande fastigheter inte påverkas negativt vid extremt skyfall till följd av byggnation inom planområdet. Dagvatten fördröjs och renas i LOD-lösningar och leds till områdets dagvattendammar innan det släpps ut i Fyrisån. Utöver åtgärder inom planområdet ska en damm norr om planområdet säkerställas i syfte att omhänderta en viss del av detaljplanens dagvatten. Innan detaljplanen genomförs ska marken inom vilken dammen är belägen säkerställas genom exempelvis avtal i syfte att säkerställa en positiv påverkan på MKN i recipienten.

För mer information kring dagvattenhantering, se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

### **Skydd av grundvatten**

En del av marken inom planområdet har hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Planområdet ligger också inom vattenskyddsområde. För att skydda grundvattnet krävs en dagvattenhanteringen som genom täta system leder bort smutsigt dagvatten och förhindrar att det infiltrerar ner i marken.

Planbestämmelser villkorar att bygglov inte får ges för nybyggnad eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärder inom kvartersmark är säkerställda. Det sker i praktiken genom att byggherren i bygglovet redovisar en dagvattenlösning inom fastigheten som svarar upp mot kommunens och Uppsala Vatten och Avfall AB:s funktionskrav att förorenat dagvatten inte får infiltrera.

Skyddsåtgärder ska vidtas i relation till grundvattenpåverkan, se avsnitt *Dokumentation och kontroll*.

För mer information om skydd av grundvatten, se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

### **Dokumentation och kontroll**

Vissa miljömässiga skyddsåtgärder ska vidtas under genomförandeskedet:

- Ett skyddsområde på 30 meter ska upprätthållas närmast Natura 2000-området Bäcklösa. Skyddsområdet får inte användas som uppställningsplats/infart, anläggningsyta eller liknande åtgärd under byggskedet. De åtgärder som krävs för att upprätta odlingslotter inom skyddsområdet kan ske med hänsyn till tidigare nämnda åtgärder. Resterande ytor ska hägnas in med byggstängsel som under byggskedet inte får flyttas eller brytas.
- Avverkning och markberedning under häckningsperiod (15 mars – 15 augusti) ska undvikas.

- Gamla träd och hålträd, samt döda/döende träd ska sparas med undantag från de träd som utgör riskträd.
- Minst 10 inhemska bärande lövträd ska planteras.
- Minst 10 inhemska bärande buskar ska planteras.
- En fröåker ska anläggas som erbjuder föda för fågel under året.
- 30 fågelholkar ska sättas upp, 10 per art, som är anpassade för entita, stare och svartvit flugsnappare.
- Holkar ska även sättas upp för fladdermus.
- Brynmiljöer ska utvecklas med buskar och träd.
- För att gynna fladdermöss bör buskar och träd även utvecklas i anslutning till dagvattendammen.
- Belysning ska anpassas för fladdermus, mörka stråk ska bevaras och planering av buskar som dämpas ljusföroreningar ska ske.
- Hålträd ska kontrolleras innan avverkning så att de inte är vilo- eller boplatser för fladdermöss. Dessutom bör det kontrolleras så att en gammal träbyggnad inom planområdet inte är övervintringsplats innan den rivs.
- Skyddsåtgärder ska planeras att genomföras i god tid.
- En skötselplan kopplat till exploateringsavtalet ska tas fram som beskriver hur kvarvarande och avsatt naturmark ska utvecklas och skötas så att naturvärden och värden för fågellivet och fladdermus ökar.
- En skötselplan kopplat till exploateringsavtalet bör även tas fram för dagvattendammen i planområdets nordöstra kant.
- Vid genomförande av detaljplanen bör anpassningar genomföras i enlighet med gestaltungsprogrammet för Dag Hammarskjölds väg.
- Entreprenörer ska utbildas i de risker som är förknippade med att arbeta i ett vattenskyddsområde samt i områden med hög känslighet att förorena grundvattnet. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller.
- Uppställning och tankning av arbetsfordon under byggtiden ska ske på tät platta/mark eller liknande som förhindrar eventuella spill eller läckage att infiltrera till grundvattnet där behov föreligger.
- Hantering av byggavfall ska godkännas av miljöförvaltningen i syfte att reducera risk för grundvattenpåverkan.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören och de andra kommande exploatörerna ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen bekostas av exploatören genom exploateringsersättning till kommunen. Nyförläggning av ledningar står respektive ledningsägare för.

Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploitören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Planområdet är i stort sett obebyggt idag. De allmänna gatorna som ska bebyggas planeras få en blandning mellan låg och hög anläggningsnivå. Gatorna som det kommer planteras träd på, huvudgatan samt ytterligare några gator, kommer anläggas med medelnivå. Gatorna i anslutning till torget anläggs med en nivå som är medel till hög, resterande gator med lågnivå.

Det kommer även anläggas tre parker inom planområdet. Två av parkerna kommer ha en låg anläggningsnivå och främst bestå av naturliga gröna stråk. I en av de parkerna kommer det anläggas en liten lekpark. Den tredje parken kommer vara större och anläggas med en medelnivå samt innehålla en lekplats med hög anläggningsnivå.

Uppsala kommun ska lösa in en del av Ultuna 2:1 från Sveriges lantbruksuniversitet i anslutning till planområdet. Där ska det anläggas en dagvattendam som kommer hantera en del av dagvattnet för planområdet samt dagvatten från andra fastigheter. Dagvattendammen ingår inte i planområdet.

Markägaren för fastighet Sunnersta 51:22 kommer stå kostnaderna för kommande fastighetsbildning inom planområdet.

### **Ledningar**

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

Den nuvarande transformatorstationen inom den västra delen av planområdet kommer eventuellt behöva bytas ut, det ska dock utredas vidare. Kostnaderna för en eventuellt ny transformatorstation regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Inom planområdet planeras det även för två nya transformatorstationer, kostnaden för de kommer regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Nyförläggning av ledningar står respektive ledningsägare för. Fastighetsägare ska erlägga anslutningsavgift till respektive ledningsbolag. Anslutningsavgiften för vatten och avlopp bekostas av exploitören enligt gällande taxa.

### **Planavtal**

Kommunen och markägaren för Sunnersta 51:22 har tecknat ett planavtal där det framgår att de, exploitören betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

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

Ersättning för mark som övergår till allmän plats bestäms utifrån reglerna om kompensation i expropriationslagen (1972:719).

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen antas senast andra kvartalet 2026.

Exploatörens ambition är att färdigställa planområdet så snart som möjligt. Byggnation av bostäder kommer påbörjas så snart som allmän plats har byggts ut. De första bostäderna kommer troligtvis att börja byggas 2028.

### Etapputbyggnad

Fastigheten Sunnersta 51:22 kommer styckas av i flera fastigheter och byggas ut i etapper.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är marknadsläget, då exploatören behöver sälja/byta en del av sin mark inom planområdet.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, 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.

Ansaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Det är fastighetsägarens ansvar att inte påverka omkringliggande fastigheter vid utbyggnad och drift av området.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

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

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar fördelningen av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för anordnande av allmän plats och de markregleringar som krävs för planens genomförande.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen.

### Dispenser och tillstånd, Miljöbalken (1998:808)

Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. En flytt av en fridlyst art eller ianspråktagande av mark som kan utgöra livsmiljö för en skyddad art kräver dispens från artskyddsförordningen, vilken söks hos länsstyrelsen. Arter och artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är cinnoberbagge, fåglar och fladdermöss. Arter som finns upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv såsom cinnoberbagge har ett särskilt starkt skydd.

Planens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet då majoriteten av befintlig skogsmark bevaras som natur inom det som är cinnoberbaggens huvudspridningsstråk. Två identifierade cinnoberbaggelarver kan dock komma att påverkas. En i områdets östra del, och en strax sydöst om Dag Hammarskjölds väg som fortsatt bevaras som naturmark men kan komma att påverkas av intilliggande föreslagen bostadsbebyggelse. Då fynd av cinnoberbagge påträffats inom planområdet innebär genomförandefasen att dispens från förbudet i artskyddsförordningen krävs. Dispensen behövs då för att kunna genomföra försiktighetsåtgärder för att undvika påverkan på enskilda individer i form av flytt av lågor med fynd.

Kriterierna i artskyddsförordningen för dispens bedöms kunna uppfyllas. Olika alternativa lokaliseringar av framtida exploateringsområden har prövats i arbetet med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Detaljplanen binder samman stadsnoden Gottsunda/Ultuna med koppling till innerstaden samtidigt som Uppsala kommun uppfyller sina åtaganden i Fyrspårsavtalet. Det saknas annan lämplig lösning för att uppnå syftet med detaljplanen, det vill säga att uppnå antalet bostäder som krävs enligt fyrspårsavtalet samtidigt som majoriteten av bebyggelsen består av marknära bostäder, vilket önskats i en tidig medborgardialog samt stämmer överens med kommunens viljeriktning om ett ökat utbud av småhus. Det saknas således alternativ lämplig lokalisering och utformning för bebyggelsen och det saknas annan lämplig lösning med mindre påverkan på skyddade arter.

Ett beviljande av dispens innebär inte att upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos cinnoberbaggen i dess naturliga utbredningsområde försvåras. Viktiga spridningssamband bevaras och säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen *natur* och de livsmiljöer som tas i anspråk på den östra sidan av Dag Hammarskjölds väg ersätts av särskilda förstärkningsytor med tillhörande skötselplan där skötselåtgärder genomförs för att gynna cinnoberbaggen. Den kvalitetshöjning som uppnås i förstärkningsytorna genom skötselåtgärderna motsvarar minst den kvalitetsförlust som ianspråktagandet av livsmiljön innebär och ska ha fått avsedd effekt innan livsmiljön tas bort. Liksom påverkas inte cinnoberbaggefyndet på västra sidan av Dag Hammarskjölds väg direkt av detaljplanen, utan är belägen inom ett område avsatt som naturmark. Fyndet gjort på östra sidan av Dag Hammarskjölds väg är belägen inom en poppelplantering.

Poppelträd är svårt invasiva och är oönskade nära bebyggelse och ledningar, och bör därför avverkas från platsen.

Slutligen bedöms detaljplanen utgöra ett allt överskuggande allmänintresse i och med planens direkta koppling till fyrspårsavtalet som har stor betydelse för kommunen och regionen.

Detaljplanen gränsar till Natura 2000-området Bäcklösa. En riskanalys har tagits fram för Natura 2000 för att bedöma om planens genomförande på ett betydande sätt kan påverka Natura 2000-området. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för att planens genomförande kan påverka Natura 2000-området Bäcklösa på ett betydande sätt.

Hela planområdet ligger inom vattenskyddsområde (yttre zon) enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Två öppna diken med grunt vatten finns intill åkermark och gammal betesmark i områdets västra del. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken. Det ena diket kommer sparas och skyddas i planen med det andra diket som går längs den befintliga grusvägen kan eventuellt hamna inom kvartersmark vilket kan komma att kräva dispens från biotopskyddet. Huruvida diket påverkas av detaljplanen kommer undersökas vidare efter samråd.

Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Detaljplanen möjliggör för två nya förskolor. Dessa verksamheter är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Denna anmälan ska göras innan verksamheten startas och därmed utföras efter detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Övriga prövningar**

En arkeologisk undersökning har genomförts inom planområdet. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för den fornlämning som påverkas av detaljplanen. Om en fornlämning skulle påträffas i samband med exploatering ansvarar exploitören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

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

Nybildande gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1972:1149).

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

Delar av planen omfattas av landskapsbildskydd enligt 19§ i gamla naturvårdslagen (NVL) där bestämmelsen fortfarande gäller (lag 1998:811 om införande av miljöbalken). Planen föreslår markanvändningen NATUR, det vill säga ingen förändrad markanvändning inom det område i planen som omfattas av landskapsbildskydd. Tillstånd för att utföra åtgärder som kan ha negativ inverkan på landskapsbildskydd bedöms därför inte behövas.

## Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

# Planens konsekvenser

## Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och yt- och grundvatten inklusive MKN.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför upprättas.

### Samråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 28 september 2023. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter: kulturmiljö, naturmiljö och vattenmiljö.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Ekologigruppen har anlitas för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet Planens konsekvenser under rubrikerna kulturmiljö, naturmiljö och vattenmiljö.

## Miljöaspekter

### Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40), inklusive Dag Hammarskjölds väg. Detaljplanen föreslås exploatering på delar av den sammanhängande jordbruksmark mellan Ultuna och Sunnersta. Landskapet kring Dag

Hammar skjölds väg kommer påverkas av ny bebyggelse. Exploateringen innebär att en fornlämning kommer tas bort. Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen ger små till märkbara negativa konsekvenser för kulturmiljövärden eftersom en i sammanhanget liten del av ett stort riksintresseområde exploateras, landskapsbilden förändras och en fornlämning behöver tas bort.

För att minska påverkan på kulturmiljön har detaljplanen lokaliserats intill befintliga Sunnersta vilket lämnar en fortsatt öppen jordbruksmark i norr som bibehåller fria siktlinjer mellan Sunnersta och Ultuna. Respektavstånd till Dag Hammar skjölds väg hålls och bebyggelsen planeras symmetriskt längs vägen. Den nya bebyggelsens raka kant mot åkrarna bidrar till att åkerlandskapets karaktär behålls och till att mötet mellan bebyggelse och jordbruksmark får samma karaktär som idag. Enligt miljökonsekvensbeskrivning kvarstår således upplevelsen av landskapet på liknande sätt som idag.

Vad gäller detaljplanens kumulativa effekter kommer vyerna över det öppna jordbrukslandskapet mellan Ultuna och Sunnersta lokalt minska, men öppen mark kommer finnas kvar som gör att den historiska markanvändningen ändå kommer vara läsbar. Genom att följa gestaltungsprogrammet för Dag Hammar skjölds väg kan vägens historiska värde och sammanhang fortsatt kunna uppfattas och avläsas. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms detaljplanen inte orsaka kumulativa effekter som medför påtagligt skada på riksintresset eftersom riksintressets huvudsakliga uttryck bevaras och tillvaratas.

### **Naturmiljö**

Inom planområdet förekommer områden av högsta, högt, påtagligt och visst naturvärde. Detaljplanen angränsar till Natura 2000-området Bäcklösa, Gula stigens naturreservat och Årike Fyris naturreservat. Inom planområdet har flera skyddsvärda arter påträffats, inklusive cinnoberbagge som förekommer både inom och runt om detaljplanen. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms det att detaljplanen ger små negativa konsekvenser för naturmiljön eftersom obebyggd jordbruksmark och mindre ytor av naturmark bebyggs, samt eftersom bebyggelse planeras nära ett område med högsta naturvärde vilket kan medföra störning. För cinnoberbaggens spridningssamand bedöms även att det kan finnas små negativa konsekvenser.

Detaljplanen har anpassats utifrån platsens naturvärden där de mest betydande naturvärdena bevaras. En skyddszon på 30 meter hålls mellan Natura 2000-området och föreslagen bebyggelse genom planbestämmelsen park och odlingslotter. Eftersom odlingslotterna förläggs på vad som i nuläget är jordbruksmark påverkas inga av de bevarande värdena som finns för Natura 2000-området. En riskutredning har tagits fram avseende påverkan på Natura 2000-området där det bedöms att detaljplanen inte påverkar riksintresset.

Vidare kan nyskapandet av vattenmiljöer och bevarandet av befintlig skogsmark sannolikt gynna befintliga arter. Dock krävs skyddsåtgärder och anpassningar för arter som kan påverkas av detaljplanen såsom exempelvis plantering av träd och buskar, samt uppsättning av fågelholkar (se *dokumentation och kontroll*). För de cinnoberbaggefynd som påverkas av detaljplanen ska dispens från artskyddsförordningen sökas (se *Prövning enligt annan lagstiftning*).



## Vattenmiljö

Delar av planområdet ligger inom känslig zon för grundvatten där risken är hög att grundvattenkvaliteten påverkas vid skadehändelse. Ungefär halva planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala som har en god kvantitativ status medan den kemiska statusen är otillfredsställande. Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde och ån är recipient för planområdet dagvatten. Fyrisåns ekologiska status är bedömd som *måttlig* och den kemiska statusen uppnår *ej god*. För vattenförekomsten Fyrisån Ekoln-Sävjaån finns beslutade miljökvalitetsnormer om god ekologisk och kemisk ytvattenstatus.

För ytvatten visar miljökonsekvensbeskrivningen en minskad föroreningsbelastning från området efter exploatering bortsett från en mycket liten ökning av grundämnet nickel. Fyrisån har god status med avseende på nickel och den beräknade ökningen är mycket liten. Beräkningar visar även en minskad näringstillförsel motsvarande cirka 98 kg kväve per år vilket bidrar till målsättningen att ytvattenförekomsten ska uppnå god status. Dessa utfall förutsätter att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas. Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen medför små positiva konsekvenser för ytvattenkvaliteten eftersom exploateringen med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och vattenrening minskar risken för tillförsel av näringsämnen till vattenförekomsten.

Vidare bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen medför märkbart negativa konsekvenser för grundvattenkvaliteten eftersom risken för olyckor, med förorening av grundvattenförekomsten som följd, ökar med exploatering och planen ligger inom ett område med delvis hög känslighet för grundvattenpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver att risk för förorening av grundvattnet framför allt är kopplat till byggskedet, samt trafikrelaterade skadehändelser och brand under driftskedet. Skyddsåtgärder behöver därför vidtas för att grundvattenförekomsten inte ska påverkas negativt med risk för stora negativa konsekvenser (*se dokumentation och kontroll*).

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet. Det krävs dock att vissa byggnader placeras så att en ljuddämpad sida och gård skapas. I de mest bullerutsatta delarna föreskriver detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot den ljuddämpade sidan.

Detaljplanen kan ge upphov till mer trafik längs Dag Hammarskjölds väg, Rosenvägen och Elfrida Andrés väg. Detaljplanen förväntas dock inte innebära att bullernivåerna vid den befintliga bostadsbebyggelsen riskerar överstiga riktvärdet i gällande lagstiftning.

### Solinstrålning och dagsljus

Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring gällande soltillgång och dagsljus för befintliga byggnader utanför planområdet. Sol- och skuggstudien visar att den nya bebyggelsen inom planområdet översiktligt inte skuggar den omkringliggande bebyggelsen.

Trädgårdar till bebyggelse strax sydväst om Dag Hammarskjölds väg kan komma att påverkas kvällstid omkring första maj av viss skuggning från föreslagen bebyggelse.

### **Trafiksäkerhet**

Parkering för rörelsehindrade (RHP) på bostadsgårdar och gemensamma gårdar för radhus hindras inte i syfte att uppnå maximalt 25 meter RHP till entré. Det innebär att det kan bli begränsad biltrafik i dessa miljöer.

### **Markföreningar**

Sannolikheten för att det kan påträffas föreningar vid framtida markundersökningar bedöms låg med generellt en lindrig konsekvens som påföljd då inga farliga verksamheter påträffats inom utredningsområdet.

## **Sociala aspekter**

En bedömning av förslagets sociala konsekvenser har gjorts av Stadsbyggnadsförvaltningen och baserat på kommunala styrdokument. Planförslaget har bedömts utifrån hur det bidrar till att nå värdena ”sammanhållet och jämlikt”, ”tryggt och inkluderande”, ”grönt och hälsofrämjande”, samt ”identitet och kvalitet”.

En utvecklad analys av sociala konsekvenser tas fram under 2024–2025, som utöver genomförd bedömning innehåller rekommendationer i den fortsatta processen. Således pågår arbetet med den integrerade sociala konsekvensanalysen och resultatet kommer presenteras till nästa detaljplaneskede.

### **Sammanhållet och jämlikt**

#### *Kopplingar och barriärer*

Detaljplanen omfattar en god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, vilket ger förutsättningar för att ta sig till funktioner inom planområdet och Uppsala stad. Planförslaget omfattar dock inte några nya bilkopplingar mellan planområdet och befintlig bebyggelse, bortsett från en ny in- och utfart mellan ”Lilla Sunnersta” och Elfrida Andréas väg. Även om detaljplanen möjliggör för ett antal nya gång- och cykelkopplingar inom planområdet och i anslutning till befintlig bebyggelse, kan ytterligare kopplingar som stärker den fysiska sammankopplingen och integrationen av området i sitt sammanhang studeras efter samråd. Genom ytterligare kopplingar kan den sociala sammanhållningen i området stärkas.

Dag Hammarskjölds väg utgör en barriär mellan östra och västra delområdena, som kan överbryggas genom övergångsställen. Placering av övergångsställen kan dock inte regleras inom ramen för detaljplanearbetet men ska studeras efter laga kraft beslut. Beslut kring övergångsställens placering bör baseras på framkomligheten mellan östra och västra sidan över Dag Hammarskjölds väg, liksom trafikflödets påverkan längs vägen.

#### *Funktioner och målpunkter*

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund och ålder rör sig i samma offentliga miljöer. Detta kräver att tillräcklig yta för

de offentliga rummen avsetts, och att det offentliga rummet utformats på ett sätt som inte utesluter någon samhällsgrupp.

Detaljplanen innehåller funktioner som kan bidra till integration mellan människor från olika stadsdelar. Exempelvis har föreslaget torg ett centralt läge i planområdet och har potential att bli en mötesplats där olika intressen och människor kan samspela. Likaså avsätts plats för tre parkmiljöer som genom olika kvaliteter kan bidra till sociala värden. Det är viktigt att dessa platser är välintegrerade i stadsstrukturen och upplevs som öppna och tillgängliga för alla. Bristfällig gestaltning kan resultera i negativa värden för social hållbarhet. Utformning av offentliga mötesplatser är av stor vikt och bör gestaltas omsorgsfullt vid detaljplanens genomförande.

Byggnader närmast Dag Hammarskjölds väg har utformats med hänsyn till riksintresset. Detta innebär dock att föreslaget torg inte tydligt kan markeras genom byggnaders utformning. Vidare saknas en gedigen fysisk och visuell koppling mellan gatan och torgmiljön. Dessa aspekter kan resultera i att frekvensen av spontana besök påverkas negativt.

Förskolornas placering i direkt anslutning till planerat och befintligt bostadsområde skapar goda möjligheter för möten och social interaktion mellan barn och föräldrar som bor både i befintliga Sunnersta och inom planområdet.

#### *Blandning av hushåll*

Då bebyggelsen inom Sunnersta i dagsläget domineras av friliggande villor kommer detaljplanen påverka områdets demografi och bidra till en generell blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Således föreslår detaljplanen en bostadsbebyggelse som kompletterar kringliggande utbud. Variationen av bostäder har potential att stärka mångfalden i Sunnersta översiktligt och göra det möjligt att bo kvar i området vid ändrade livssituationer. Planområdet erbjuder en översiktlig blandning av bostadstyper men på lokalnivå finns en ensidighet där östra sidan av Dag Hammarskjölds väg domineras av flerfamiljshus, medan östra sidan domineras av småhus.

### **Tryggt och inkluderande**

#### *Trygghetsfrämjande*

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tryggt boende i en naturskön miljö med närhet till service, centrum och förskoleverksamhet. Tillskottet av bostäder innebär att fler människor kommer röra sig i området vilket kan upplevas som tryggt. Busshållplatser intill föreslaget torg kan även resultera i ökad rörelse i området. Detta i kombination med möjligheten att röra sig till fots eller via cykel kan stärka området upplevda trygghet. Planförslagets gator ska utformas så att biltrafiken är tydligt avläsbar samt med prioritering för gång- och cykelväg, vilket är en viktig aspekt för trafiksäkerhet för barn.

Föreslaget torg planeras omgivet av verksamhetsloker på två sidor, vilket kan ha en positiv effekt på torgets upplevda trygghet på grund av den rörelse och naturliga sociala kontrollen som kan uppstå under verksamheternas öppettider. Torgets andra sidor angränsar dock till markparkeringar, ett parkeringshus och kuperad naturmark. Det finns risker till minskad naturlig social kontroll, och därmed minskad trygghet, som kan leda till minskad användning av troget, särskilt under dygnets mörkare timmar.

Stor vikt ligger i torgets gestaltning och utformning, och byggnaders placering kring torget ska därför studeras vidare efter samråd utifrån trygghetsaspekterna.

Parkstråket mellan befintlig och föreslagen bostadsbebyggelse riskerar att bli otydlig, otrygg och upplevas privat då parken löper längs baksidor på villorna. Vikt ligger i parkens utformning och utformning av parkens koppling gentemot allmän plats.

### *Inkludering*

Medborgare, inklusive barn, i närhet av detaljplaneområdet har involverats i stor utsträckning i ett tidigt skede, vilket är positivt ur inkluderingsaspekten. En stor del av inkomna åsikter har tagits tillgodosetts inom detaljplanen.

### *Tillgänglighet*

Parkering löses inom varje kvarter, vilket innebär goda förutsättningar för personer med nedsatt funktion, samt äldre att ta sig till och från bostaden. Vid transport utan bil möjliggörs bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik, vilket kan ses som positivt utifrån tillgänglighetsaspekter.

För ökad tillgänglighet längs gator bör naturliga ledstråk etableras för att tillgodose framkomlighet för samtliga. Dessa kan dock inte regleras i ett detaljplaneskede.

## **Grönt och hälsofrämjande**

Närhet till natur och grönområden har en bevisad positiv effekt på människors fysiska och mentala hälsa. I och med att en del av planområdet bebyggs med bostäder minskar en del av den jordbruksmark som finns i området idag, vilket kan ha en viss negativ effekt för boende runt om planområdet. Dock säkerställer detaljplanen att majoriteten av skogsområden och uppvuxna träd förblir naturmark och/eller parkmark och möjlighet till plantering av nya träd och annan grönska finns både inom gårdsmiljöer, gatusektioner och parker. Naturmark som uppskattats för rekreation och befintliga stiga inom dessa områden har i stor utsträckning tagits hänsyn till, vilket innebär att områdena fortsättningsvis kan nyttjas för rekreation och lek. Parkstråken i östvästlig riktning ingår i staden övergripande grönstruktur och kommer underlätta rörelser i gröna miljöer mellan de större grönområdena runt Fyrisån och längs Gula stigen.

Samtliga bostadskvarter inom detaljplanen angränsar till park eller natur, vilket ger barn möjlighet till spontan lek i en obebyggd miljö. Även förskolorna har nära till park och natur i och med dess direkta anslutning till planlagd naturmark.

## **Identitet och kvalitet**

Den nya bebyggelsen och grönstrukturen inom planområdet kan med rätt utformning komplettera och binda samman de befintliga närliggande bostadsområdena. Kvartersparken kan med en genomtänkt utformning bli en trygg och attraktiv målpunkt för boende i Bäcklösa, Gottsunda och Sunnersta. En ny mötesplats som lockar människor från dessa områden kan bidra till ökad trygghet och social interaktion mellan områden som idag är skilda år av både sociala och fysiska barriärer.

Planförslaget bygger vidare på, och kompletterar, befintliga kvaliteter som i dagsläget utgör en del av områdets identitet. Dessa kvaliteter omfattar bland annat

skogsområden, välanvända rörelsestråk och befintliga stigar som bevaras inom detaljplanen. Bevarandet av uppskattade stråk och platser för rekreation och lek gör förutsättningar för igenkänning och ett fortsatt användande av platsen även efter utbyggnaden.

Detaljplanen innebär att området kompletteras med nya målpunkter i form av ett torg, flera nya parker och två nya förskolor. Dessa nya och befintliga platser ger förutsättningar för nya områden med egen identitet, målpunkter och rörelsestråk som även uppskattas och befolkas av människor från intilliggande bostadsområden.

## Trafik

En ökning av antal bostäder och boende i Sunnersta kan komma att öka antalet trafikrörelser till och från Sunnersta, vilket påverkar intilliggande trafikleder och trafikflödet längs Dag Hammarskjölds väg. Från trafikutredning som gjorts för Dag Hammarskjölds väg (Ramböll, 2024) kan slutsatsen dras att fördröjningen och framkomligheten längs gatan inte kommer att påverkas på något kritiskt sätt av den i planen föreslagna fyrvägs korsningen.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

## Miljöbalken

### Miljöbalken kapitel 3

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.

När en kommun upprättar en detaljplan på jordbruksmark ska kommunen motivera om planläggningen kan ske i enlighet med bestämmelserna om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark som finns i 3 kapitlet miljöbalken (1998:808). Kommunen har bedömt att det finns ytor av brukningsvärd jordbruksmark inom planområdet och en lokaliseringssprövning har tagits fram som motiverar ny exploatering på åkermark. Lokaliseringssprövningen visar att planläggning kan ske i enlighet med bestämmelser om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark i 3 kapitlet miljöbalken (1998:808). Ställningstagandet att den aktuella jordbruksmarken kan tas i anspråk baseras på att stadsutvecklingen som ingår i avtalet med staten, regionen och Uppsala kommun, med främst bostäder, utgör ett väsentligt samhällsintresse. För ytterligare motivering se underlag *Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sunnersta 51:22*.

Enligt 3 kap. 8 § MB ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. I delar av detaljplanen planeras bebyggelse inom området med hög känslighet för grundvattenpåverkan. Planförslaget med tillhörande dagvattenlösningar och skyddsåtgärder avseende skydd av grundvattnet, bedöms sammantaget innebära att negativa effekter undviks. Således bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för att dricksvattenförsörjningen försämras och därmed inte heller någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Planområdet är beläget inom riksintresse för totalförsvaret miljöbalken 3 kap 9 §, influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt kring flygfält. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

#### **Miljöbalken kapitel 4**

Detaljplanen berör två riksintressen enligt 4 kapitlet 8 § miljöbalken (1998:808). Planområdet angränsar till Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291) som är skyddat enligt EU:s art- och habitatdirektiv med prioriterade bevarandevärden som naturtyperna taiga och trädklädd betesmark samt arterna Cinnoberbagge och Grön sköldmossa. Marken närmast Natura 2000-området föreslås planläggas som parkmark och odlingslotter där avstånd till närmast planerad bebyggelse är 30 meter. En riskbedömning har genomförts för Natura 2000-området där det bedömts att det inte föreligger någon risk för betydande påverka på området.

Vidare berör detaljplanen riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), inklusive Dag Hammarskjölds väg. Detaljplanens utformning är anpassad till gatan och landskapet norr om planområdet. Den öppna ytan med jordbruksmark mellan Ultuna och Sunnersta kommer minska men tillräckligt mycket jordbruksmark kommer att finnas kvar för att upplevelsen av att Sunnersta och Ultuna skiljs åt av stora öppna stora fält med fria siktlinjer mot Ultuna och åsen kommer att behållas. Siktlinjerna längs Dag Hammarskjölds väg behålls intakta och ett respektavstånd hålls mellan bebyggelsen och Dag Hammarskjölds väg. Bebyggelsen planeras symmetriskt längs gatan och gatans raket behålls och förbättras något. Förändringarna bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintresset förutsatt att anpassningar och utformning genomförs i enlighet med gestaltungsprogrammet för Dag Hammarskjölds väg.

#### **Miljöbalken kapitel 5**

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Planen reglerar åtgärderna för dagvattensystemet där rent och förorenat vatten skiljs åt, och ställer krav på byggnaders utförande i relation till grundvattenpåverkan där det är befogat. Med det dagvattensystem som föreslås bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i den berörda ytvattenförekomsten inte försämrats. Detaljplanen bedöms inte heller äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppfylla beslutade miljö kvalitetsnormer.

Planområdet har vattenförekomsten Fyrisån, Ekoln-Sävjaån som recipient där miljö kvalitetsnormer för ytvatten finns. Planen bedöms, med LOD och rening och fördröjning i dammar, kunna medföra små positiva konsekvenser för ytvatten.

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån bedöms inte försämrats efter exploatering.

### **Miljöbalken kapitel 7**

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då den ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre zon. Med de åtgärder som föreslås för dagvattenssystemet, och de skyddsåtgärder som planen reglerar för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Landskapsbildskydd är en äldre skyddsform som inte finns i miljöbalken. Det finns dock fortfarande områden som omfattas av skydd för landskapsbilden enligt 19 § i gamla naturvårdslagen (NVL). Denna bedömning genomförs efter samråd.

### **Miljöbalken kapitel 8**

Inom planområdet finns flertalet skyddade arter vilket innebär att detaljplanen berör bestämmelser om skydd för djur- och växtarter enligt miljöbalkens kapitel 8.

Planen ger obetydliga konsekvenser för fladdermöss och bedöms inte komma i konflikt med artskyddsförordningen då detaljplanen bevarar värden för fladdermöss inom planområdet. Dock, om enskilda hålträd tas ner ska de kontrolleras innan så att de inte utgör vilo- eller boplatser för fladdermöss. Detta gäller även en stor träbyggnad inom planområdet som ska kontrolleras så att den inte utgör övervintringsplats (se *dokumentation och kontroll*).

Planens genomförande kräver skyddsåtgärder för fåglar då 12 naturvårdsrelaterade arter riskeras störas av detaljplanen. För att inte förbudet i artskyddsförordningen ska utlösas behöver vissa skyddsåtgärder och försiktighetsmått genomföras (se *dokumentation och kontroll*). Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms förslagen exploatering inte påverka möjligheten att bibehålla populationer på tillfredställande nivå.

Planens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet då majoriteten av befintlig skogsmark bevaras som natur inom det som är cinnoberbaggens huvudspridningsstråk. För påträffade cinnoberbaggefynd som påverkas av detaljplanen krävs att dispens från förbudet i artskyddsförordningen krävs (se *prövning enligt annan lagstiftning*).

Under förutsättning av konsekvensmildrande åtgärder genomförs och nödvändiga dispenser erhålls bedöms detaljplanen vara förenlig med 8 kapitlet miljöbalken.

## **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Strategisk Arkitektur och Uppsala Akademiförvaltning. Planläggningens initiativtagare är fastighetsägaren, Uppsala Akademiförvaltning.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Strategisk Arkitektur, Ekologigruppen, Efterklang, WRS, Bjerking, Ecogain, Fladdermusdetektiven, Geosigma, Rejlers, Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sara Jergander. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Johan Elfström, samhällsplanerare  
Sebastian Nordman, kartingenjör  
Lena Mattson och Veronica Sjögren, kartingenjörer  
Elin Andersson, projektledare mark- och exploatering  
Jasmin Ahnfors, projektledare projekt och anläggning  
Shirin Khalil, trafikplanerare  
Menna Hagstroem, bygglovshandläggare  
Anna Jakobsson, miljösamordnare  
Emilia Hammer, miljösamordnare  
Sara Rytta Bagheri, samordnare social hållbarhet  
Marina Ziakouli, samordnare social hållbarhet  
Henrik Ljungman, gata/park/natur

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Planbesked 2022-10-20
- Samråd 2024-11-21