

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-002078Handläggare:
Sara Jergander 018-727 45 76

Planbeskrivning

Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4 södra delen

Utökat förfarande



Figur 1. Förslag på hur bebyggelsen inom planområdet skulle kunna se ut (Öhman Arkitekter, 2024).

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan	7
Planprogram för Gottsundaområdet	8
Detaljplaner.....	9
Fyrspårsavtalet.....	10
Planens innehåll.....	11
Planens syfte	11
Planens huvuddrag.....	11
Planområdet	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	12
Skola och förskola	19
Kulturmiljö.....	20
Park och natur	22
Trafik och tillgänglighet	24
Sociala frågor	28
Mark och geoteknik	30
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	30
Hälsa och säkerhet	36
Teknisk försörjning.....	37
Motiv till detaljplanens regleringar	41
Användning av mark och vatten	41
Genomförandefrågor.....	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor.....	45
Ekonomiska frågor	48
Tekniska frågor	48
Planens konsekvenser.....	51
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	51
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	52

Miljöaspekter	52
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	55
Översiktsplanen	55
Miljöbalken	55
Medverkande	57

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av cirka 50 bostäder i form av småhus, placerade med hänsyn till områdets naturvärden. En större del av planområdet säkerställs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden, fornlämningar som kan återfinnas på platsen och grundvatten av hög känslighetsklassning.

Detaljplanen innebär att fastighet Valsätra 1:9 och en del av fastighet Valsätra 1:4 bebyggs med cirka 50 bostäder i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Planområdet ligger i anslutning till befintliga småhus och smälter därav in i områdets karaktär. Inom planområdet planeras även för en lekplats. Området ligger i anslutning till värdefulla naturområden där ett större område öster om planerade bostäder planläggs som naturmark i syfte bevara värdefulla naturvärden samt skydda marken från framtida exploatering.

Ändringar efter samråd

- Detaljplanens norra del har reviderats i syfte att skapa ett större respektavstånd till Gula stigen. Planlagd vändplanen har fått en ny utformning och byggrätten har minskat öster om förslagen lokalgata, samt ökat på motsatt sida.
- Detaljplanen har kompletterats med en ny riskbedömning av grundvattenpåverkan utefter uppdaterad känslighetskarta.
- Detaljplanen har kompletterats med ett PM för den oxel som vid detaljplanens genomförande tas ner.
- Detaljplanen har kompletterats med en separat inventeringsrapport kopplat till den fladdermusinventering som genomförts 2021.
- Naturmiljöutredningens bilaga 1 har kompletterats med en riskbedömning av intrång i skyddszone för Natura 2000-området.
- Naturmiljöutredningen har kompletterats med en bedömning kring arter som inkluderas i Artportalen efter samråd som berörs av artskyddsförordningen.
- Dagvattenutredningen har reviderats utefter nya förutsättningar för dagvattnets rening utanför planområdet.
- Detaljplanens sol- och skuggstudie har kompletterats med två solstånd.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats utefter tillkomna förutsättningar, bland annat har miljökonsekvensbeskrivningen kompletterats med bedömningar kring kumulativa effekter på Natura 2000-området Bäcklösa och Bäcklösadiket.
- Detaljplanens syfte har omformulerats för att tydliggöra planens intentioner.
- Planbeskrivningen har reviderats utefter reviderade underlag.
- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats kring aspekter som under samrådet ansetts vara saknade, otydliga, felaktiga eller oklara. Bland annat har planhandlingen förtydligats kring skydds- och kompensationsåtgärder.
- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en beskrivning kring åtgärder kopplat till dagvatten och grundvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare illustrationer i syfte att bland annat tydliggöra detaljplanens tänkte utformning, tydliggöra områdets

utformning vid nyttjande av maximal byggrätt, och ungefärlig placering av fornlämningar inom hela planområdet, även den del som inte undersökts vid den arkeologiska utredningen.

Vad är en detaljplan?

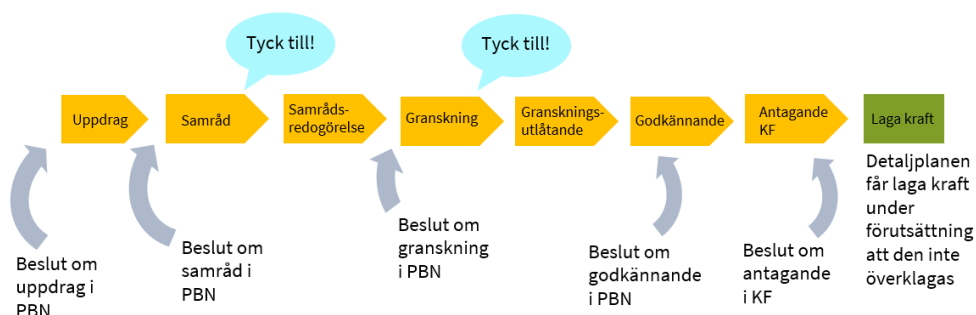
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med Väj förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-06-17.



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2024-05-22

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Naturmiljöutredning för planområdet Malma Södra, Ekologigruppen AB, 2024-05-20
 - Bilaga 1 Bedömning av påverkan på Natura 2000-område Bäcklösa, 2024-05-20
 - Bilaga 2 Artskyddsutredning cinnoberbagge 2023-08-23
 - Bilaga 3 Artskyddsutredning fågel, 2024-05-20
- Naturvärdesinventering vid Malma södra, Ekologigruppen AB, 2021-11-26
- Inventering av fladdermöss vid Malma ängar, Ekologigruppen AB, 2024-05-15
- PM angående resultat från arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheterna Valsätra 1:4 och 1:9, Uppsala kommun och socken, Uppsala Län-PM 2022:3603, Arkeologikonsult, 2022
- PM Dagvatten, Malma Hage, Ramböll, 2023-05-05 rev. 2024-04-10
- Riskbedömning av grundvattenpåverkan Malma hage, Ramböll, 2024-02-21 rev. 2024-04-05
- Geoteknik, Malma Hage, GeoStatik ErikssonWallin AB, 2022-09-30, rev. 2023-06-30
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Malma hage, Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB, 2022-11-23
- PM: Särskilt skyddsvärt träd – Oxel vid Malma ängar, Ekologigruppen AB, 2024-04-12

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/valsatra-19-14. 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 utpekat som stadsbygd. Sådana områden ska enligt översiktsplanen

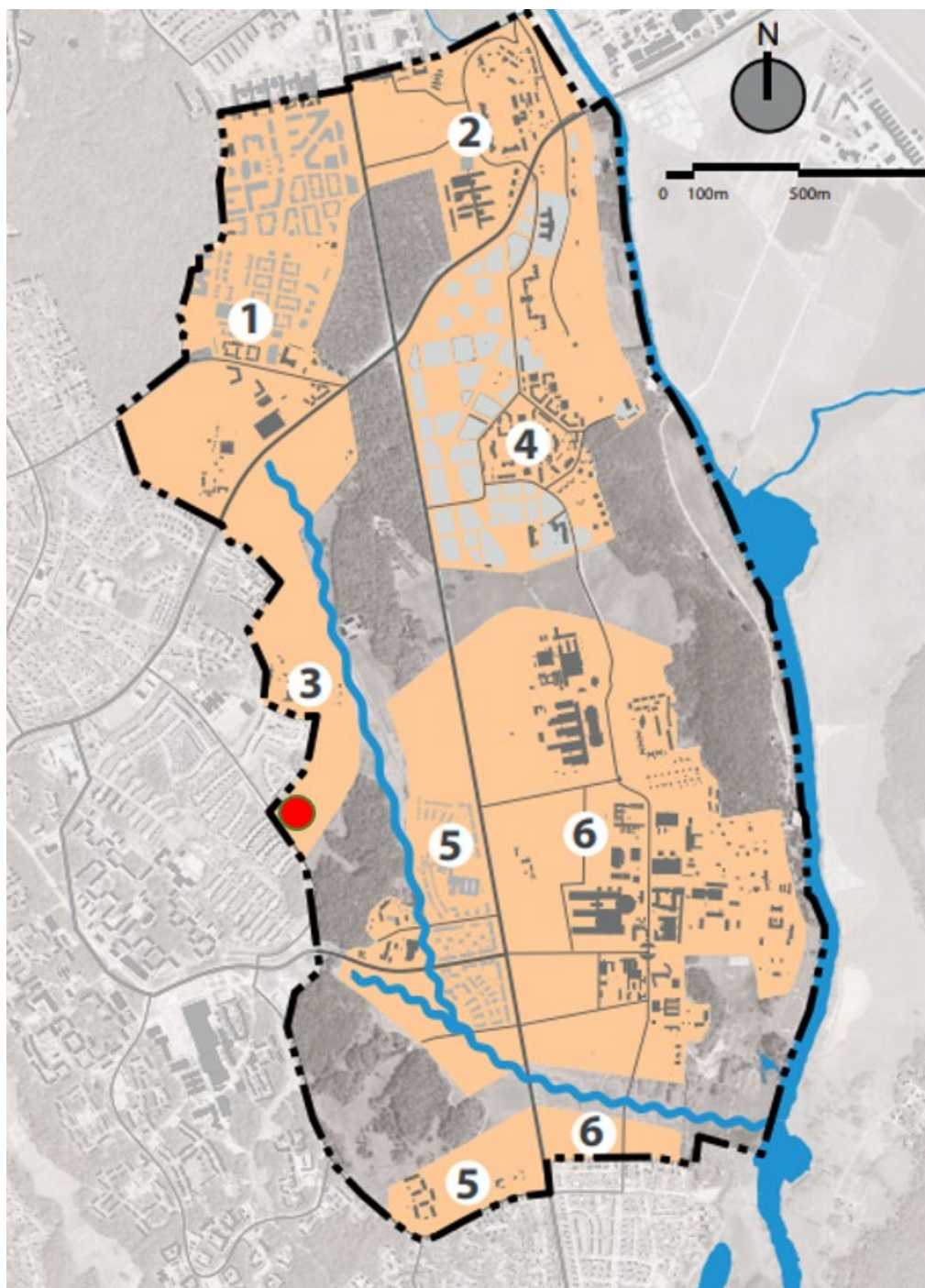
utvecklas som blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling, plats för bostadsnära funktioner och rekreationsområden som skapar närhet och livskvalitet. Vikt läggs i ökad koncentration av bebyggelse, främst inom cykelavstånd från Resecentrum.

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, där området, bland annat, ska vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling och bidra till en hållbar utveckling av staden och regionen. Södra staden ska därav utvecklas till en blandad stad med närhet till stadens kvaliteter. Den fördjupade översiktsplanen innebär att det kan tillkomma cirka 25 000 bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser i området.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska Malmaområdet utvecklas som stadsbygd. Det innebär bland annat att området ska utvecklas med en tyngdpunkt på bostäder med inslag av vardagsfunktioner som kompletterar utbudet i noder och stråk. Sådana områden kan, enligt den fördjupade översiktsplanen, vara lämpligt för förskola, skola och anläggningar för idrott och fritid av olika slag, samt ytor för vardagsrekreation som natur, fotbollsplaner och odling.

Ny bebyggelse måste, enligt den fördjupade översiktsplanen, anpassas till den bebyggda miljön och naturvärdena på platsen. Kulturvärdena vid Malma gård bör bevaras och livsvillkoren för skyddade arter ska säkerställas.



Figur 2. Utklipp från den fördjupade översiktsplanen för Södra Staden där planområdet är markerat med en röd prick. Planområdet ligger inom ett utvecklingsområde (ytor färgade orange) och utgör en del av av sex utvecklingsområden.

Planprogram för Gottsundaområdet

Planområdet angränsar till planprogrammet för Gottsundaområdet, antagen 2019. Slädvägen, väster om planområdet, ingår i programmet och pekas ut som en gata som ska kopplas ihop med Elfrida Andréés väg där ny bebyggelse ska ge gatan mer liv och en tydligare inramning. Tillkommande inslag av sammanhängande bebyggelse ska stärka gaturummet, tillföra liv och goda boendemiljöer med utblick över gröna omgivningar. Stråket är lämpligt för kollektivtrafik och ska utvecklas till ett tryggare rörelsestråk kvällstid. Nya platsbildningar och målpunkter föreslås tillkomma längs

stråket. Planprogrammets intention är att området ska få en tydligare gatustruktur och ge en ökad orienterbarhet i området.



Figur 3. Utdrag ur planprogrammet för Gottsundaområdet som visar viktiga stråk markerat med röda pilar. Ungefärlig placering av planområdet är markerat med en blå cirkel.

Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte detaljplanelagt. Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Södra Valsätra* som fick laga kraft 1966. Den del av detaljplanen som inkluderas i planområdet, och därav övergår till aktuell detaljplan, består av en parkrensa angränsande mot Slädvägen. Parkmarken kommer fortsatt vara planlagt som PARK.



Figur 4. Kartutklipp över planområdet med parkmarken inkluderad i *Stadsplan för södra Valsåtra* markerat med en röd streckad linje. Marken kommer fortsatt vara planlagd som park men kommer övergå till aktuell detaljplan.

Fyrspårsavtalet

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av Fyrspårsavtalet, en överenskommelse mellan staten, Uppsala kommun och Region Uppsala. Avtalet ska leda till fler bostäder, nya arbetsplatser, ny kollektivtrafik i södra Uppsala och fyra järnvägsspår på sträckan Uppsala-Stockholm. Sammanlagt ska 33 000 nya bostäder byggas i de södra stadsdelarna, där en prioriterad fråga för utbyggnaden är att skapa ett brett utbud av bostäder.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av cirka 50 bostäder i form av småhus, placerade med hänsyn till områdets naturvärden. Inom bebyggelsen finns även möjlighet att upprätta en lekplats. En större del av planområdet säkerställs som naturmark i syfte att bevara värdefulla naturvärden, fornlämningar som kan återfinnas på platsen och grundvatten av hög känslighetsklassning.

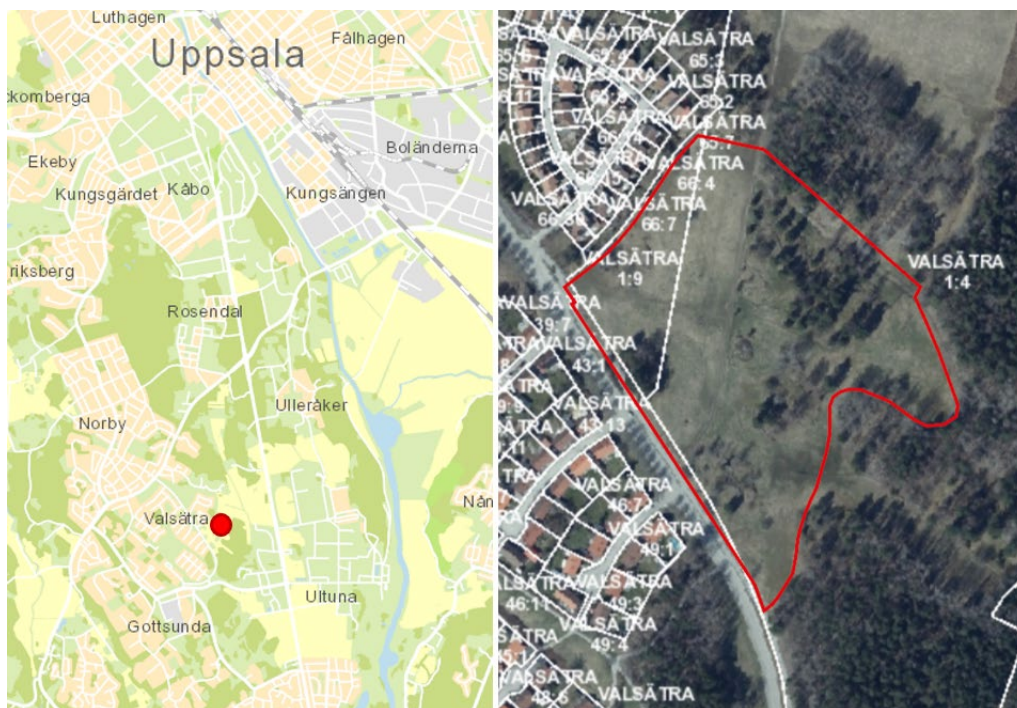
Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bebyggelse av cirka 50 småhus i form av friliggande villor, kedjehus och radhus. Detaljplanen innebär även att nya kommunala gator anläggs inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för en lekplats tillgänglig för boende i området. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefulla naturområden och fornlämningar som kan återfinnas inom dessa, till den mån som är möjlig för att fortfarande kunna möjliggöra detaljplanens småhusbebyggelse. En del av naturmarken får egenskapsbestämmelsen bete, vilket möjliggör för betesdjur inom planområdet. Detaljplanen säkerställer även ytor för parkmark där dagvatten från planområdet ska kunna omhändertas. Planområdet gränsar till grönområden med höga rekreativvärden, bland annat Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Valsätra, cirka fem kilometer söder om Uppsala Resecentrum. Området omfattar fastigheterna Valsätra 1:9, del av Valsätra 1:4 och del av Valsätra 1:23. Området avgränsas av Slädvägen med gång- och cykelväg och biltrafik i sydväst, ett bostadsområde vid Källkvägen i nordväst och naturområden i norr och öster. Planområdet är cirka 5,4 hektar stort. Fastigheterna ägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala Akademi. Fastigheten Valsätra 1:23 ägs av Uppsala kommun.



Figur 5. (Vänster) Kartutklipp som visar detaljplanens läge i staden där planområdet är markerat med en röd prick. (Höger) Ortofoto som visar fastighetsgränser i vitt och planområdets ungefärliga avgränsning markerat med en rödlinje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett område med höga rekreativa värden som utgörs av obebyggd naturbetesmark och karaktäriseras av öppna betesmarker och åkermark. Natura 2000-området Bäcklösa ligger direkt angränsande till planområdet i öster. Naturreservatet Gula stigen, som är en cirka 8 kilometer lång vandringsled mellan Uppsala centrum och Ekoln, angränsar till planområdet i norr. Närliggande bostadsområdet präglas av småhusbebyggelse.

Knappt en kilometer från planområdet ligger Gottsunda centrum som är en målpunkt för såväl boende i området som besökare från andra delar av Uppsala. Gottsunda centrum omfattar offentlig och kommersiell service, kulturverksamheter och simhall. Söder om centrumanläggningen finns Gottsundaskolan med fritidsverksamheter för barn och unga. Området innehåller, och omges av, flera parker och naturområden. Gottsunda centrum planeras även att bli en knutpunkt för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken. Planområdet ligger 500-700 meter från både Gottsunda Allé söderut och Vårdsätravägen i nordväst, där det planeras för hållplatser för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet har tidigare varit obebyggt och har, till och med 2022, betats av hästar. Närliggande bostadsområden domineras av småhusbebyggelse.



Figur 6. Bild tagen inom planområdet med vy från Slädvägen norrut där planområdet avgränsas med grönska till höger i bilden. Gång- och cykelvägen ingår inte i detaljplanen och kommer behålla dess nuvarande läge (2020-09-30).



Figur 7. Bild tagen inom planområdet med vy från Slädvägen österut. Sedan bilden tagits har stängslen avlägsnats från platsen då hästar inte längre finns kvar på platsen sedan 2022 (2020-09-30).



Figur 8. Bild tagen inom planområdet med vy mot nordväst där intilliggande bebyggelse är synlig. Hästarna som syns i bilden finns inte kvar på platsen sedan 2022 (2020-09-30).



Figur 9. (Vänster) Bild tagen inom planområdet med vy mot Slädvägen och befintlig bebyggelse belägen söder om vägen. (Höger) Bild tagen inom planområdet med vy mot bebyggelsen längs Kälkvägen (2023-02-16).

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Bebyggelsen placeras intill befintliga bostäder längs Kälkvägen, i planområdets nordvästra del, i syfte att möjliggöra ett sammanhållet naturområde i öst. Områdets

byggnadshöjd varierar mellan två till tre våningar i syfte att skapa en uppbruten skala och variation. Byggnader på tre våningar placeras längs Slädvägen som bryts upp av ett mindre naturområde bestående av träd. Detaljplanen styr att bebyggelsen längs Slädvägen ska omfattas av radhusbebyggelse och att friliggande villor ska byggas i södra delen av planområdet mot Natura 2000-området Bäcklösa, i syfte att skapa genomsläpplighet och ljus. Övriga delar av detaljplanen är flexibel och tillåter friliggande villor eller kedjehus. Detaljplanen medger endast småhusbebyggelse.

Placering av bebyggelsen styrs genom prickmark där detaljplanen säkerställer förgårdsmark mot lokalgatan inom planområdet, samt att varje hus har tillgång till egen tomt. Prickmark mellan husgrupperna säkerställer att informella stigar kan utvecklas mellan byggnaderna, vilket skapar tillgänglighet och framkomlighet genom hela området, till områdets lekplats, Gula stigen, och övriga rekreativsområden i anslutning till planområdet. Dessa informella stigar föreslås inkluderas i området gemensamhetsanläggningar.

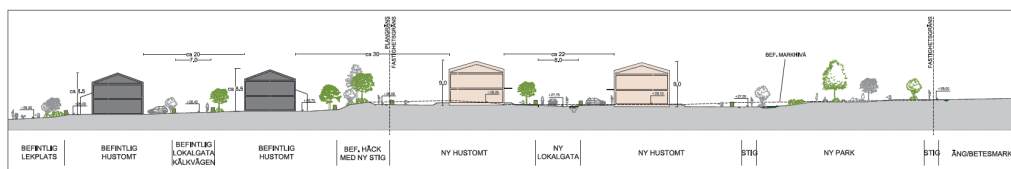
Detaljplanen styr att befintlig trädkulle bevaras intill Slädvägen, samt att befintligt naturområde intill Natura 2000-området Bäcklösa skyddas från exploatering och fortsatt kan användas för rekreation. Detaljplanen säkerställer även att ett respektavstånd mellan bebyggelse och Gula stigen upprätthålls där områdets vändplan utformats på ett sätt som lämnar plats för avskärmande vegetation. Respektavståndets syfte är att bevara Gula stigens funktion som en central och viktig naturstig.



Figur 10. Översiktlig illustrationsplan över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Detaljplanen styr att det ska vara radhusbebyggelse närmast Slädvägen, och friliggande villor närmast Natura 2000-området Bäcklösa. I övrigt är planen flexibel vad gäller typ av småhus som får byggas. Planområdet är markerat med en svart streckad linje och skyddszon till Natura 2000-området Bäcklösa är markerat, liksom säkerställt respektavstånd till Gula stigen.



Figur 11. Översiktlig situationsplan över planområdet som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Höger illustration visar på hur området skulle kunna se ut i det fall maximalbyggrätt utnyttjas.



Figur 12. Terrängsektion som visar på relationen mellan befintlig bebyggelse och bebyggelse enligt detaljplan. Sektionen visar även hur området terräng kan se ut efter detaljplanen genomförts. Sektionen är tagen från detaljplanens mitt längs den norra lokalgatan.



Figur 13. Illustration ur fågelperspektiv taget västerifrån. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas inom planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 14. Illustration ur fågelperspektiv taget norrifrån. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas inom planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 15. Illustration med vy från nordväst längs Slädvägen. Illustrationen visar hur bebyggelse skulle kunna se ut inom planområdet gentemot Slädvägen. (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 16. Illustration med vy från sydost längs Slädvägen. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut inom planområdet gentemot Slädvägen. (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 17. Illustration ur fågelperspektiv med vy från väster. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna se ut inom planområdet. (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 18. Illustration ur fågelperspektiv med vy från söder. (Öhman arkitekter, 2024-04-10)

Skola och förskola

Detaljplanen kan komma att generera ett behov av förskole- och grundskoleplatser. I närområdet finns flera grundskolor. Knappt 500 meter från planområdet ligger Valsätraskolan (F-9), och cirka en kilometer från planområdet ligger Växthusets skola (F-6), Treklångens skola (F-5), Malmaskolan (F-6), samt Gottsundaskolan (6-9). Inom en

kilometer från planområdet finns tio förskolor. Tillkommande behov av förskole- och grundskoleplatser förväntas kunna rymmas inom befintliga verksamheter.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Marken inom planområdet visar på människans nyttjande av landskapet över tid i och med att marken tidigare nyttjats som jordbruks- och betesmark.

En arkeologisk utredning har tagits fram under planarbetet. Utgrävningar har endast genomförts i den västra delen av planområdet där exploatering är tänkt att ske. Den östra delen av planområdet, som skyddas av planbestämmelsen NATUR, har inte utretts i och med avsikten att lämna området orört från exploatering och skydda markens värdefulla naturvärden. Figur 19 visar troliga platser för fornlämningar som inte utretts inom den arkeologiska utredningen.



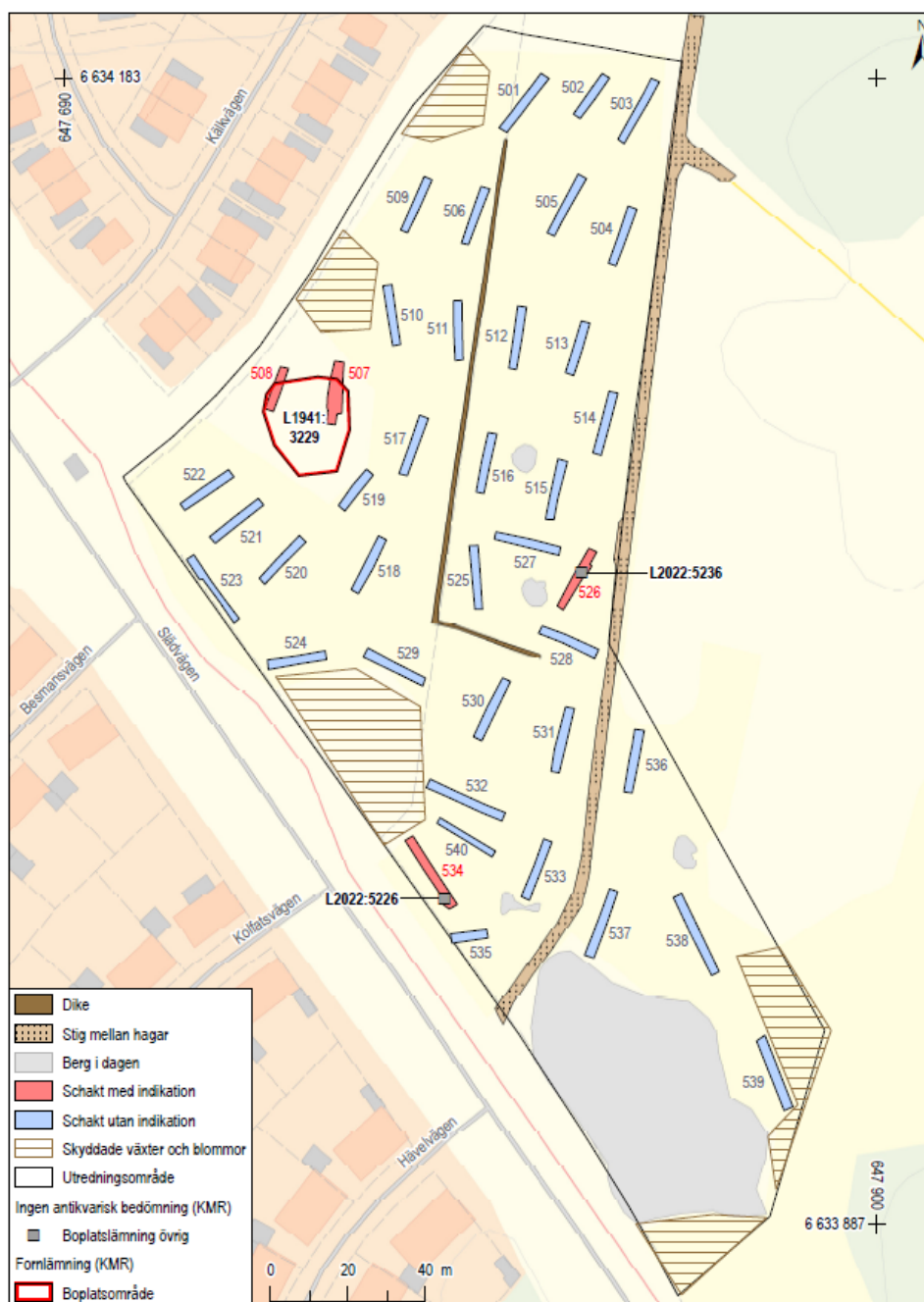
Figur 19. Kartutklipp som visar placering av fornlämningar som kan återfinnas inom planområdet, inkluderat planlagd naturmark. Fornlämningar är markerade med vita rutor innehållandes "R" och planområdet är markerat med grönt inklusive detaljplanens diarienummer.

Anläggningar av förhistorisk karaktär påträffades i fyra schakt, majoriteten i den västra delen av utrednings-området, strax norr om den sedan tidigare registrerade skärvstenshögen. Dessa lämningar utgjordes av sex härdar, fyra stolphål, en

nedgrävning och ett kulturlager. De nya lämningarna låg på ett avstånd mellan 15-16 meter från skärvstenshögen och bör därför kopplas samman med denna.

I samband med sökschaktningen avsåktes området med metalldetektor och fynd som kan anses typiska för äldre jordbruksmark påträffades. Exempelvis framkom enstaka tidigmoderna mynt, slöjor, knappar och skospännen i matjorden.

Ett avvikande fynd utgjordes av ett silvermynt som slagits för Erik av Pommern och myntats år 1405. Myntet påträffades i matjorden och inga anläggningar eller konstruktioner var möjliga att koppla samman med myntet. Myntet samlades trots detta in, då intakta mynt av den här typen är relativt ovanliga. I samband med undersökningen av de framkomna förhistoriska anläggningarna påträffades enstaka fynd av förhistorisk keramik och enstaka brända ben.



Figur 20. Karta som visar den arkeologiska utredningens 40 upptagna schakt. Under den arkeologiska utgrävningen påträffades lämningar av förhistorisk karaktär inom totalt 40 upptagna schakt (Arkeologikonsult, 2022).

Förändringar

Detaljplanen säkerställer att en del av marken bevaras inom planlagd naturmark. Naturmarken inkluderar även egenskapsbestämmelsen bete, vilket möjliggör en kontinuitet i användningen av landskapet där människans historiska bruk av området kan läsas i framtiden.

Eftersom den östra delen av planområdet planeras planläggas som naturmark kommer fornlämningar som kan återfinnas inom detta område vara oförändrade. Betet inom planområdets betesmark bör ske på ett sådant sätt som inte medför skada på fornlämningar eller tillhörande fornlämningsområde.

Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att fornlämningarna ska kunna flyttas från planområdet. Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen kommer krävas med arkeologisk förundersökning och undersökning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Åtgärderna bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

För de fornlämningar som inte kan flyttas ska fortsatta undersökningar och dokumentation inför eventuellt borttagande ske. Inom planområdet finns möjlighet att upprätta pedagogiska skyltar som tillgängliggör platsens forntida historia.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet består i dagsläget främst av öppen, men till viss del trädbeklädd, naturbetesmark, samt äldre åkermark som fram till 2022 nyttjats som betesmark. Betesmarken har varit inhägnad under delar av året. Sedan beteshagen avlägsnats från platsen har området varit tillgängligt under hela året. Runt platsen där beteshagen tidigare legat finns flera gångstigar, bland annat naturreservatet Gula Stigen som är en åtta kilometer lång stig som fungerar so ett grönt rörelsestråk mellan Uppsalas centrala delar och Skarholmen via Ekoln. Andra rekreativa områden finns även i direkt anslutning till planområdet, såsom Natura 2000-området Bäcklösa.



Figur 21. Bild tagen inom planområdet med vy mot nordväst. Bilden är tagen under den tid då hästar fortfarande betade inom området. Trädklungan som visas i bilden bevaras och skyddas genom planbestämmelsen NATUR.

Förändringar

Öster om planerad bebyggelse planläggs ett större område som naturmark (NATUR) i syfte att skydda marken från exploatering och därigenom behålla området tillgängligt för allmänheten. Även trädskulle inom planområdet planläggs som naturmark i syfte att skydda marken från exploatering. Naturmarken kompletteras med egenskapsbestämmelsen Bete för att möjliggöra att betande djur i stängslade beteshagar ska kunna uppföras inom naturmarken. Eftersom naturmarken är allmän plats ligger vikt i fortsatt tillgänglighet och möjlighet till passage genom beteshagarna.

En del av Gula Stigen går genom planområdet. Genom att planlägga området ingår den del av Gula Stigen som idag inte är klassat som naturreservat i användningen NATUR. Detaljplanen har anpassats utefter Gula stigen sträckning där ett respektavstånd på 25 meter säkerställs i plankartan mellan planerad bebyggelse och stigen i syfte att bevara stigens upplevelsevärden och funktion som en central och viktig naturstig. Avståndet säkerställs genom planbestämmelsen PARK inom vilken dagvattenhantering kan ske.

Detaljplanens naturmark har möjlighet att efter detaljplanen vunnit laga kraft ingå i Gula stigens naturreservat och därmed bidra till naturreservatets sträckning.

Detaljplanen säkerställer genomsläppliga ytor mellan husgrupperna i syfte att användas som gångstigar till och från rekreationsområdena.

Den särskilt skyddsvärda flerstammiga oxel som är lokaliserad inom planområdets sydvästra del, i anslutning till bebyggelsen längs Kälkvägen, ska vid detaljplanens genomförande tas ner. Uppsala kommun har under april 2024 undersökt trädet på plats och bedömt trädet som ett riskträd. Oxeln har bedömts befinna sig i en nedbrytningsfas, är angripen av rötsvamp och har stammar som dött och fallit till

marken. Om trädet skulle vara kvar på platsen efter detaljplanens genomförande hade trädet behövt säkerhetsbeskäras på ett sätt som lämnar kvar några meter höga stubbar. Ett PM som berör det särskilt skyddsvärda trädet har tagits fram som föreslår ett antal kompensationsåtgärder vid borttagning.

Utanför planområdet, mellan bebyggelsen på Kälkvägen och planområdet, avser kommunen att anlägga en stig för att tillgängliggöra Gula stigen med kringliggande områden för allmänheten. Stigen planeras ligga på den kommunala parkremsa som idag ligger mellan radhusbebyggelsen längs Kälkvägen och planområdets avgränsning. Eftersom stigen är belägen utanför planområdet inkluderas denna inte i detaljplanen utan hanteras i separat ärende. Stigen är dock fördelaktig för detaljplanen då den ytterligare säkerställer fortsatt god tillgänglighet och framkomlighet för allmänheten att ta sig från Slädvägen norrut och agerar bra komplement till planlagd gata.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger längs med, och angörs via, Slädvägen. Hastigheten på Slädvägen varierar mellan 30-60 km/h, och i höjd med planområdet är högsta tillåtna hastigheten 40 km/h.

Trafikmängden på Slädvägen uppgår enligt mätningar gjorda 2016 till 1 600 fordon/ÅMD (årsmedeldygn). För prognosår 2040 väntas trafiken öka till 4000 fordon/ÅMD.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs Slädvägen som är huvudcykelnät som vid Vårdsåtravägen kopplar på en snabbcykelled in till Uppsala centrum. Barn kan på ett trafiksäkert sätt röra sig till olika målpunkter i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats (Barkspadevägen) finns i direkt anslutning till planområdet och har en hög turtäthet.

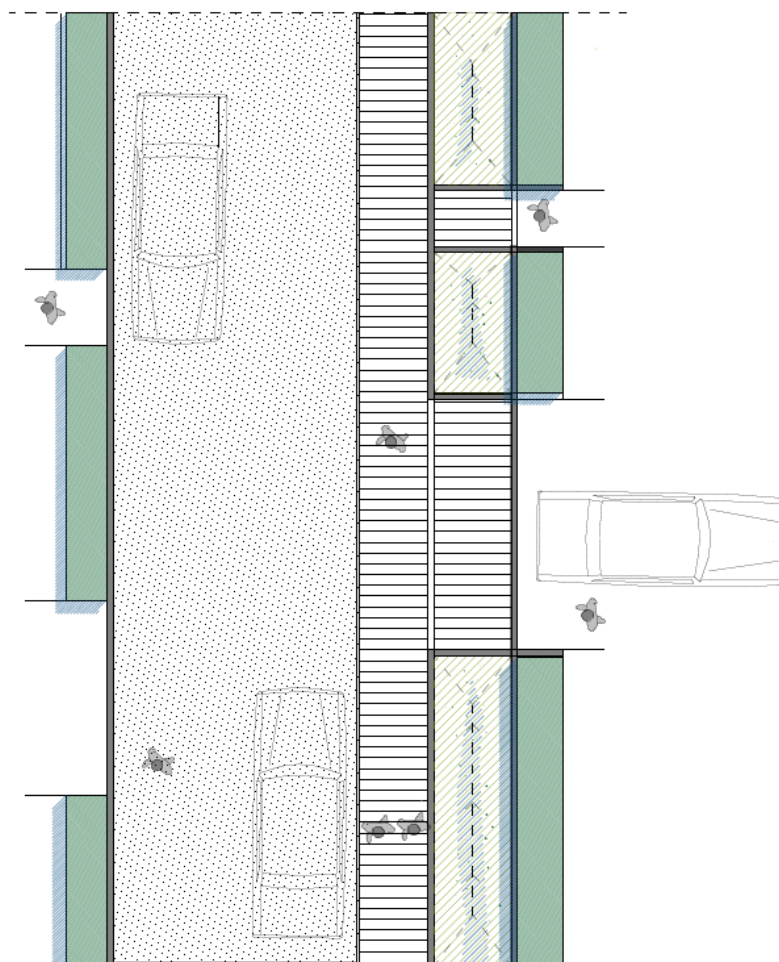
Förändringar

Gatunät

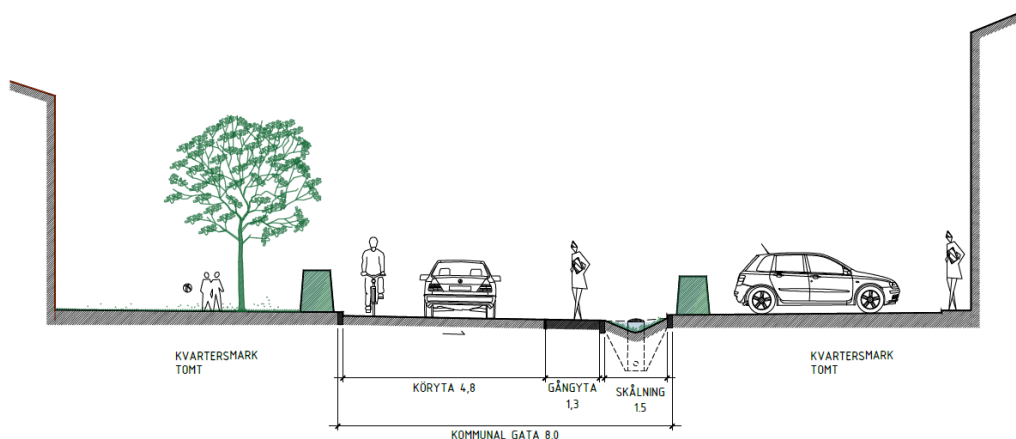
Slädvägens gatunät kommer inte förändras, bortsett från två nya in- och utfarter kopplat till planområdet. Inom planområdet anläggs en ny lokalgata. Endast målpunktstrafik i form av boende, besökare, samt avfalls- och leveranstrafik förväntas trafikera gatan.

Gators utformning

Inom planområdet är det planlagt för en 8 meter bred lokalgata. Inom gatan är det tänkt att omhändertagande av dagvatten ska ske genom att anlägga ett 1,5 meter brett makadamdike längs ena sidan av gatan. Vattnet från diket rinner i sin tur till olika växtbäddar inom planområdet. Intill detta planeras för ett utrymme för gående. Utrymmet kommer vara 1,8 meter brett och i övrigt ska gående och biltrafikanter samsas om gaturummet. Hastigheterna inom planområdet ska inte uppgå över gångfart. Vändplatsen i norr är dimensionerad för att fordon ska kunna vända, tanken är inte att tyngre trafik ska köra in här. I och med miljöhusens placering längs den södra lokalgatan kan avfallsfordon köra in och ut ur planområdet utan att använda planlagd vändplan.



Figur 22. Illustration av planerad lokalgata inom planområdet. Till höger i illustrationen syns makadamdiket med hårdgjorda överfarter till respektive bostad. Mellan makadamdiket och gatan finns ett reserverat utrymme för gående (White Arkitekter, DATUM)



Figur 23. Sektion som visar lokalgatan inom planområdet (White Arkitekter DATUM).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs Slädvägens östra sida kommer fortsatt finnas kvar. Inom planområdet kommer ett reserverat utrymme för gångtrafikanter att finnas, men gångtrafikanter och biltrafik samsas om gaturummet genom hela området. Hastighetsbegränsningen, som inte kan bestämmas i ett detaljplaneskede, bör reflektera gaturummets intention av samspel mellan människor och trafik. Det kommer finnas släpp mellan bebyggelsen där människor kan röra sig till fots för att enkelt ta sig runt i området. Genom lokalgatan och de släpp som planlaggs för mellan bebyggelsen inom planområdet kan människor fortsatt ta sig till naturmarken i öst och rekreationsområdena i norr.

Utanför planområdet kommer en upptrampad stig anläggas i nordväst, mellan bebyggelsen längs Kälkvägen och planerad bebyggelse inom planområdet. Stigen anläggs i syfte att öka tillgänglighet och framkomlighet till Gula stigen. Eftersom stigen är belägen utanför planområdet kommer stigen inte planläggas inom detaljplanen utan hanteras i ett separat ärende.

För ökad tillgänglighet och framkomlighet till Gula stigen och grönområdena norr om planområdet kommer en upptrampad stig anläggas nordväst om planområdet, mellan Kälkvägen och planerad bebyggelse. Stigen ligger utanför planområdet och kommer inte planläggas inom detaljplanen utan genomförs i ett separat ärende.

Kollektivtrafik

Den befintliga busshållplatsen intill planområdet kommer inte påverkas av detaljplanen. Oskyddade trafikanter kan på ett trafiksäkert sätt ta sig till busshållplatsen för vidare transport inom staden. Inom gångavstånd planeras även för ett kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk till vilket det går att ta sig på befintliga gång- och cykelvägar.

Parkering och angöring

Samtliga bostäder kan ha bil- och cykelparkeringar på egen tomt. Det finns även plats att anlägga fyra besöksparkeringsplatser centralt inom planområdet. Besöksparkeringarna planeras nyttjas av besökare till boende i området.

Angöring och leveranser kan ske via lokalgatorna i området. Den norra infarten slutar i en vändplats där fordon för färdtjänst och leveranser enkelt ska kunna vända.

Avfallsfordon däremot använder nedre lokalgatan för att angöra de två miljöhusen. Inom detaljplanen finns även möjlighet för avfallshantering vid respektive bostad.



Figur 24. Illustration som visar angöringsplatser. Heldragen linje visar väg för avfallsfordon till miljöhus. Streckad linje visar väg för angöring av färdtjänst och leveranser. Miljöhusen ligger norr och söder om bebyggelse längs Slädvägen, medan en besöksparkering ligger nordöst om bevarad trädkulle.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Det ska finnas möjlighet att parkera RHP (parkering för rörelsehindrad) och angöra med ett längsta avstånd på 25 meter från varje entré. Detaljplanen möjliggör detta genom möjligheten till parkering vid respektive bostad.

Sociala frågor

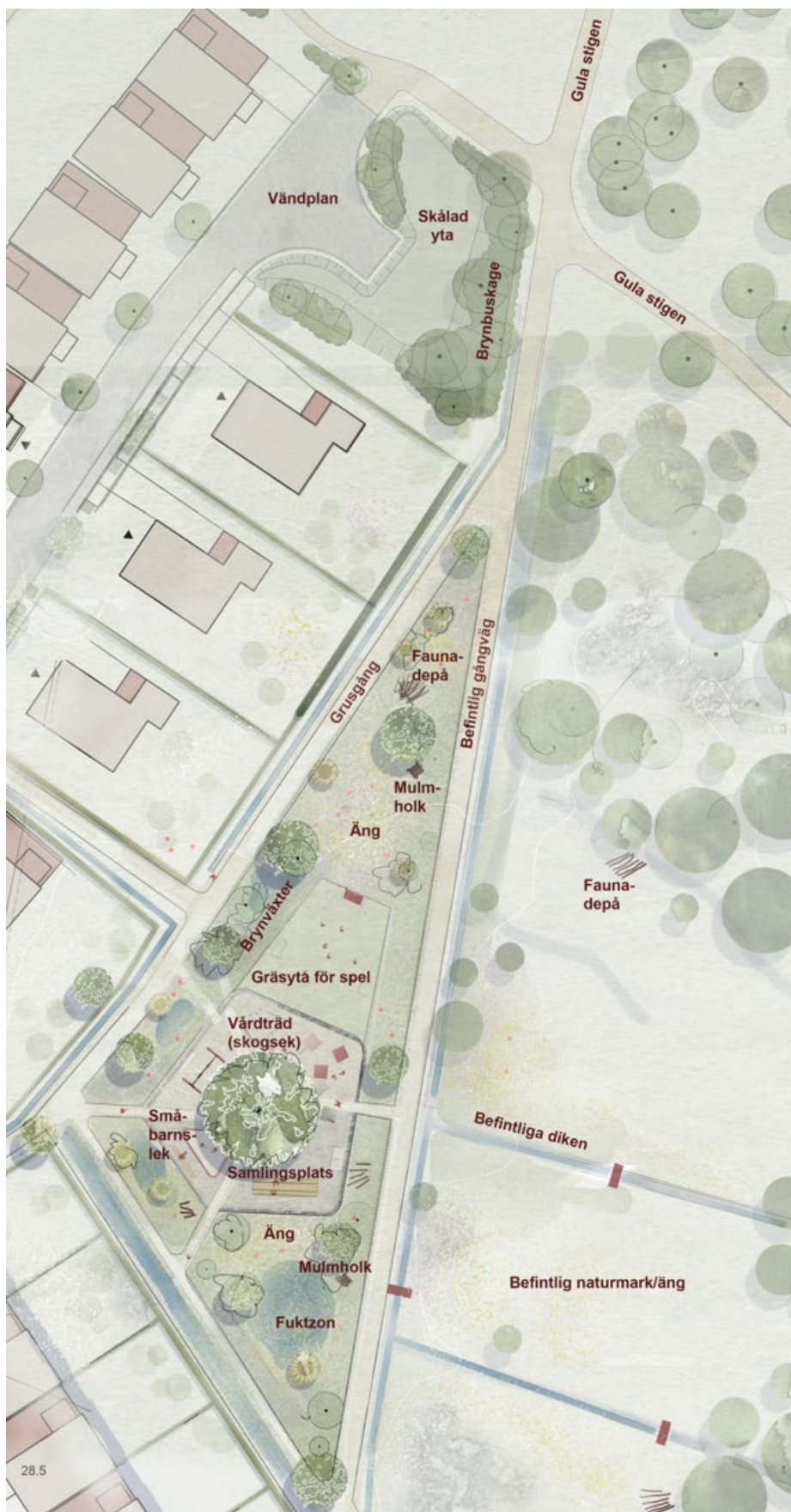
Sociala förutsättningar

Detaljplanens genomförande innebär att fler marknära bostäder bebyggs inom cykelavstånd från centrala Uppsala. Bebyggelsen som angränsar till planområdet domineras idag av enfamiljshus och detaljplanen förväntas inte påverka demografin i området till någon högre grad. Bevarandet av områdets småhuskaraktär har inom detaljplanen ansetts ha större vikt än skapandet av bebyggelsevariation. Baserat på närliggande bebyggelse, i form av småhusbebyggelse, har flerbostadshus eller dylikt, inom detaljplanearbetet, inte ansetts passa områdets karaktär.

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i närhet till förskolor och grundskolor, vilket är positivt ut ett barn- och hållbarhetsperspektiv då familjer enkelt kan gå eller cykla till viktiga målpunkter. De barn som flyttar in i området har tillgång till stora naturområden i direkt anslutning till bostaden både inom och utom planområdet. Den mark som inom planområdet säkerställs som naturmark kommer fortsatt kunna nyttjas i lek- och utbildningssyfte för barn i alla åldrar. Närliggande skolor kan fortsatt använda marken i sin undervisning samt till utflykter av olika slag.

Intill planerade bostäder möjliggör detaljplanen även en mindre lekplats, vilket framför allt fungerar som en mötesplats för yngre barn där de enkelt och säkert kan ta sig mellan bostad och lekplats. Lekplatsen är belägen i detaljplanens östra del och angränsar mot planlagd naturmark. Platsen är avskild från områdets lokalgata vilket skapar en trygg miljö för mindre barn att vistas i. Lekplatsen har möjlighet att utformas på ett naturnära sätt med sandlåda, lekhus, stockar, stenar och naturpedagogiska inslag såsom djurskulpturer på temat insekter och fåglar som återfinns i området. Intill lekplatsen finns möjlighet att anlägga en samlingsplats med sittplatser och långbord där föräldrar och barn kan umgås och vistas inom samma miljö (se figur 25). Ytan för lekplats regleras genom egenskapsbestämmelsen "n₁".



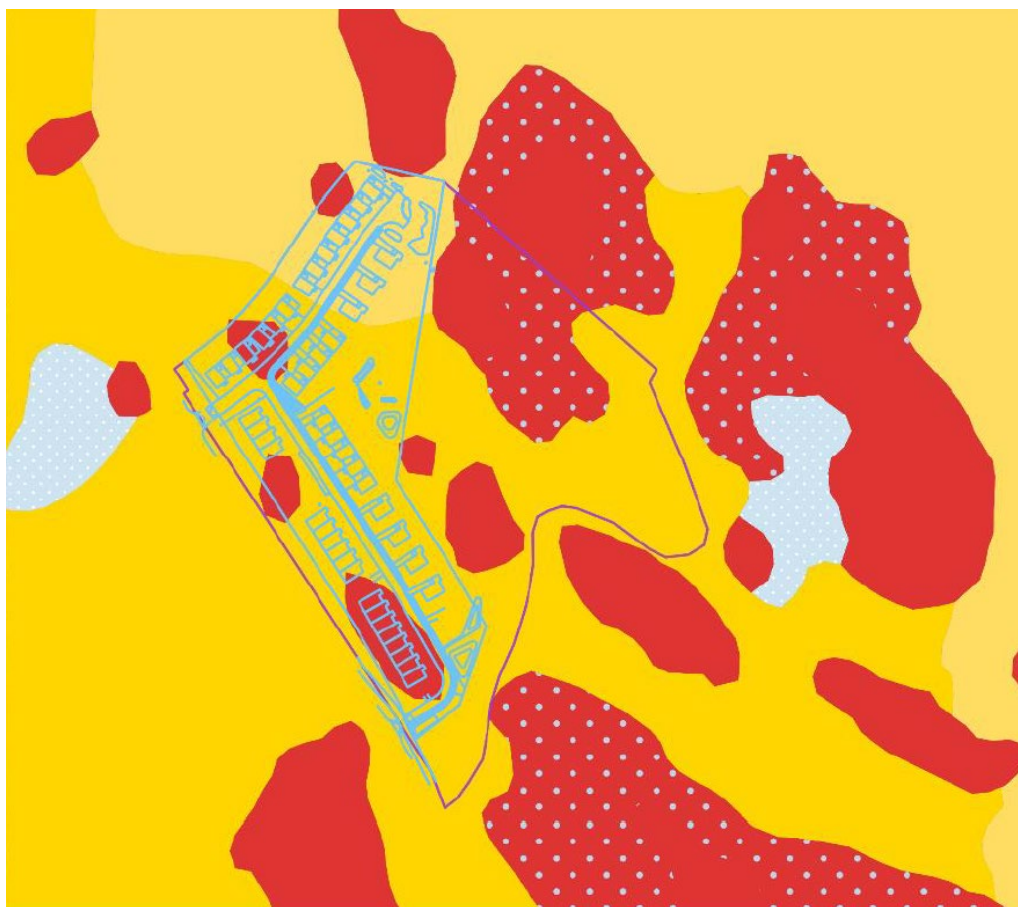
Figur 25. Illustration som visar möjlig utformning av den samlingsplats inom vilket lekplatsen är belägen (White arkitekter, 2024)

I närområdet finns även flera större lekplatser, samt naturliga lekmiljöer i de uppvuxna naturmiljöerna kring planområdet. Barn utanför planområdet kommer ha fortsatt god tillgång till kringliggande naturområden.

Mark och geoteknik

Planområdet består av obebyggd naturbetesmark. Enligt SGU:s jordartskarta domineras planområdet av jordarterna glacial lera och postglacial lera. De södra delarna består av glacial lera, medan de norra delarna består av postglacial lera. Utspritt över planområdet finns också urberg som sticker fram som berg i dagen.

Det finns inga kända föroreningar inom, eller i direkt anslutning till, planområdet.



Figur 26. Jordartskarta, SGU. I jordartskartan symboliserar rött område berg i dagen, ljusblått visar morän, mörkare gul glacial lera och ljusare gul post glacial lera (Ramböll, 2024).

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

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

använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

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

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

Enligt känslighetskartan över Uppsala- och Vattholmaåsarna ligger planområdet inom måttlig såväl som hög känslighetsklass. Tidigare låg området inom låg respektive måttlig känslighetsklass. De delar som enligt känslighetskartan omfattas av hög känslighetsklassning är belägna inom områdets planlagda naturmark och måttlig känslighet inom planerad bebyggelse (se figur 27).



Figur 27. Illustrationen visar känslighet för grundvatten. Rött område visar hög känslighet, gult visar måttlig känslighet och grönt visar låg känslighet. Planområdets avgränsning och planerad bebyggelse är markerat med blå och mörkare rosa streck (Ramböll, 2024)

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon.

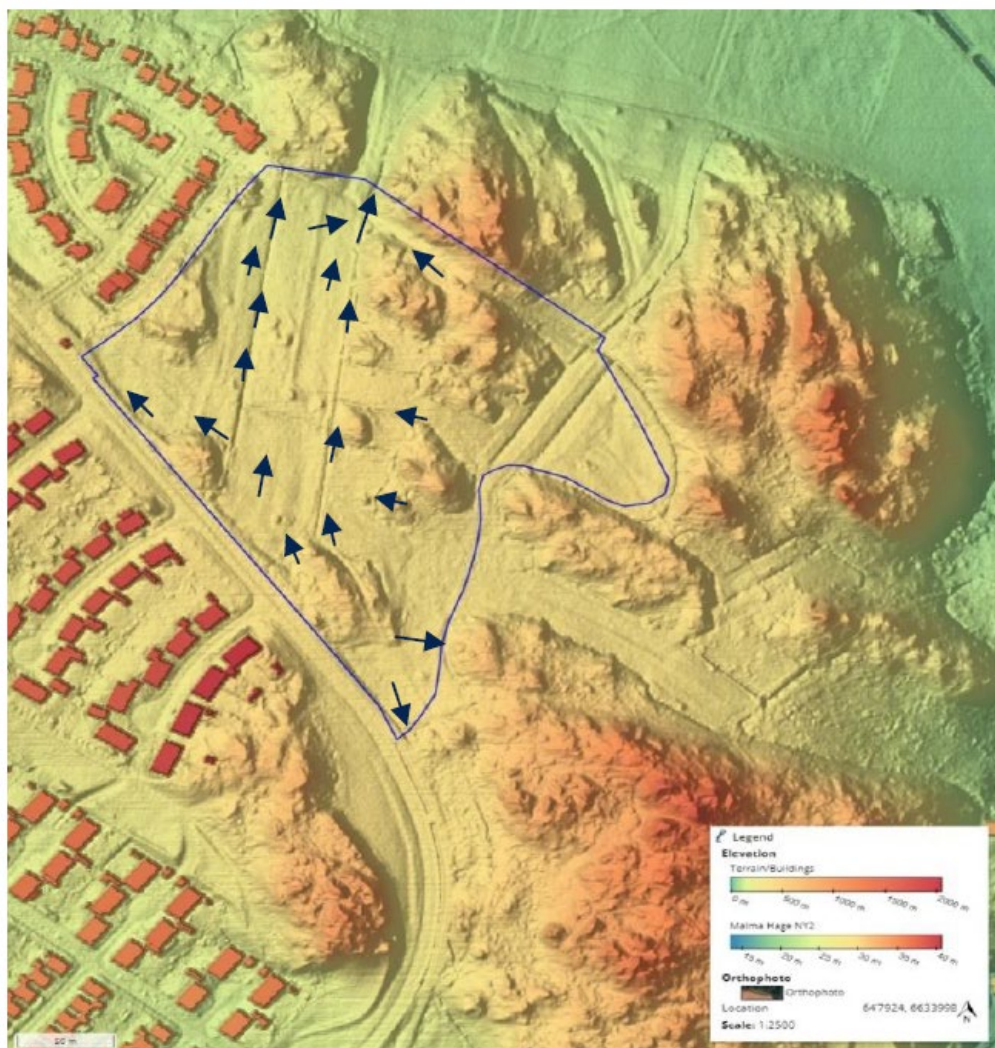
Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

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.

Planområdet är topografiskt högt belägen i relation till omgivningen vilket innebär att vatten i dagsläget rinner i flera riktningar. Området lutar till största delen mot norr, men i den sydöstra delen lutar området mot öster. Därmed avvattnas merparten av planområdet norrut, till stor del genom befintligt bostadsområde längs Kälkvägen, medan östra delen avvattnas till omgivande naturmark. Vatten från hela planområdet når så småningom Bäcklösadiket.

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala

kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). Enligt Uppsala Vattens skyfallskartering finns relativt få lågpunkter inom planområdet i dagsläget.



Figur 28. Illustration som visar befintlig avvattning av planområdet. Blå linjer och pilar visar befintliga avrinningsvägar (Ramböll, 2024).

Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk från närliggande vattendrag.

Förändringar

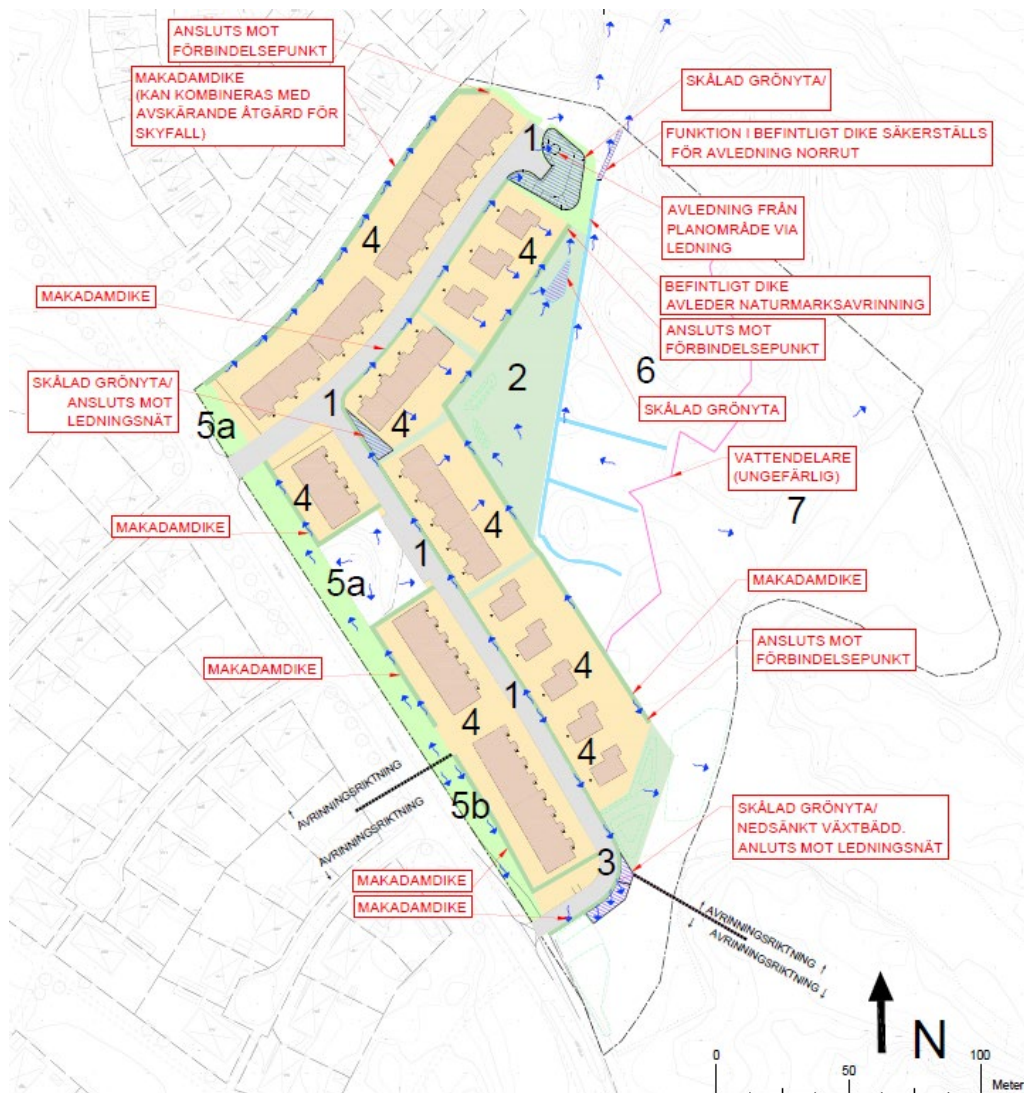
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Den dagvattenutredning som har tagits fram under planarbetet beskriver hur dagvatten och skyfall kommer hanteras utifrån ett system av makadamdiken och skålade grönytor. Syftet med dagvattenlösningen är att skapa fördröjningsvolym där detaljplanen inte påverkar flödet negativt för den nedströmsliggande bebyggelsen. Ett

makadamdike kommer anläggas längs ena sidan av lokalgatan som för vidare vattnet till olika dagvattenbäddar i form av skålade grönytor eller nedsänkta växtbäddar vid vändplanen i norr, in- och utfarten i söder, intill trevägskorsningen, samt i den norra kanten av möjlig lekplats. I makadamdikena kan kompletterande brunnar avleda större vattenflöden. I makadamdikena kan gräsodling ske som regelbundet klipps. Dagvattensystemet ska omfattas av kapacitet för hantering av släckvatten.

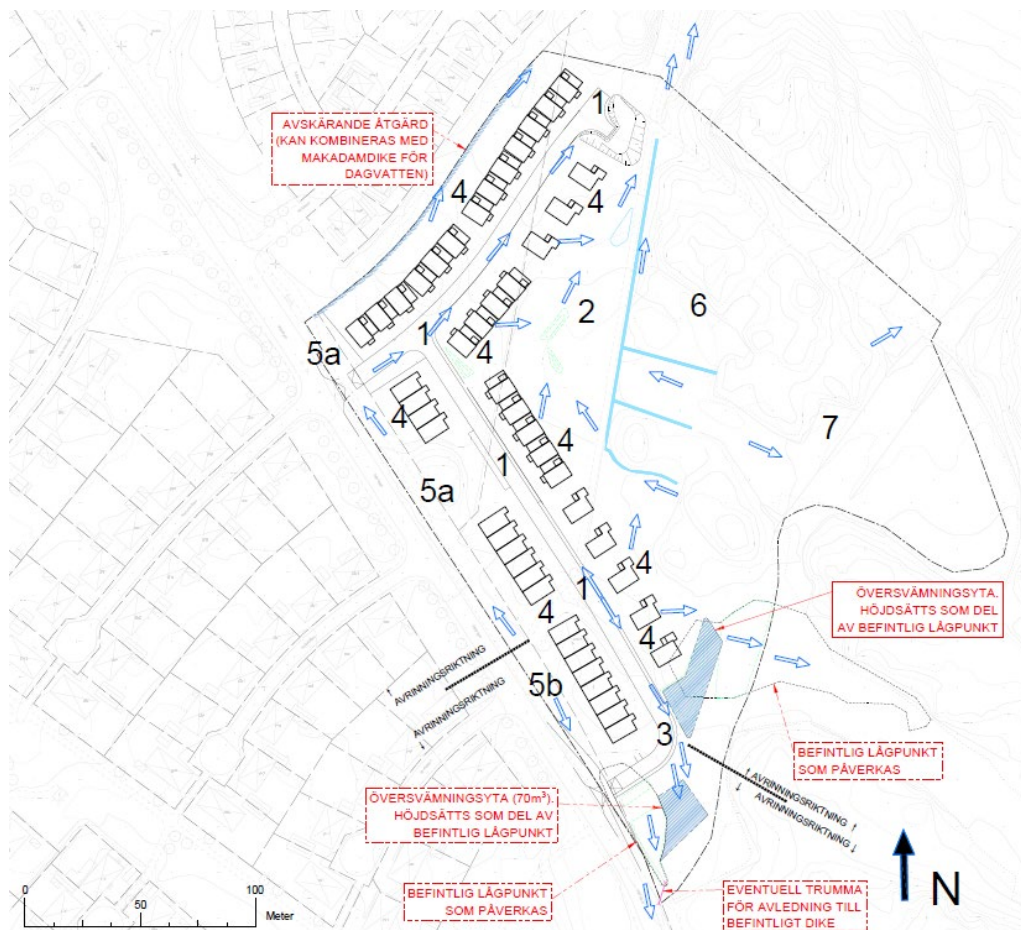
I den norra delen av planområdet avleds vatten via ledning norrut. I den södra delen föreslås en tumma från dagvattenbädden till befintligt dike utanför planområdet.

Planområdet avvattnings kommer i stora drag fortsatt vara densamma som i dagsläget.



Figur 29. Avvattningsplan för detaljplanen där makadamdikena och nedsänkta växtbäddar är markerade.

Vid skyfall kommer den nordvästra utkanten av området fungera som en avskärande åtgärd gentemot intilliggande bebyggelse för att säkerställa att inga konsekvenser sker för bostäder på Kälkvägen. Dagvattenbäddar i den södra delen kan även fungera som översvämningsytor.



Figur 30. Illustration som visar åtgärder för skyfallshantering som komplement till dagvattensystemet. Blå pilar visar flödesriktning för ytvavrinning och blå ytor visar översvämningsytor. (Ramböll, 2024)

Utöver de skyfalls- och dagvattenåtgärder som anläggs inom planområdet kommer en dagvattendamm norr om planområdet säkerställas i syfte att säkerställa en tvåstegsrening av planområdets dagvatten. Dagvattendammen planeras säkerställa att inga föroreningsutsläpp når recipienten samt att miljö kvalitetsnormen för ytvatten säkerställs. Marken inom vilken dagvattendammen planeras ska säkerställas genom avtal eller markförhandling innan dess att detaljplanen antas. Dammens placering och utformning säkerställs i samband med detaljplanens genomförande.

För den del av detaljplanen som planläggs som naturmark kommer inga dagvattenåtgärder eller ytterligare skyfallshantering att anläggas då denna del av planområdet förblir oförändrad.

Grundvattnet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande i och med de avskärmande dagvattenåtgärderna gentemot området omfattat av en hög känslighetsklassning. Dock har en riskbedömning av grundvattenpåverkan tagits fram som pekar på ytterligare två riskreducerande åtgärder. Dessa riskreducerande åtgärder ska implementeras vid detaljplanens genomförande i syfte att säkerställa att ingen skada orsakas på områdets grundvatten.

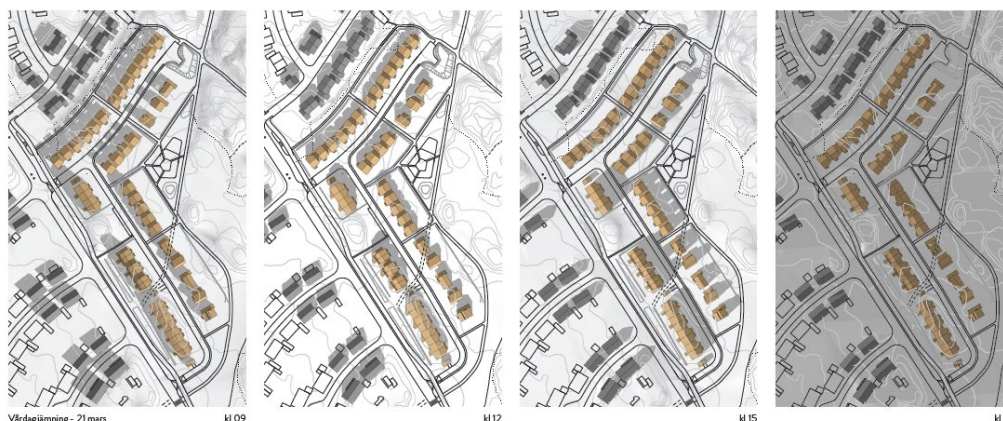
Hälsa och säkerhet

Buller

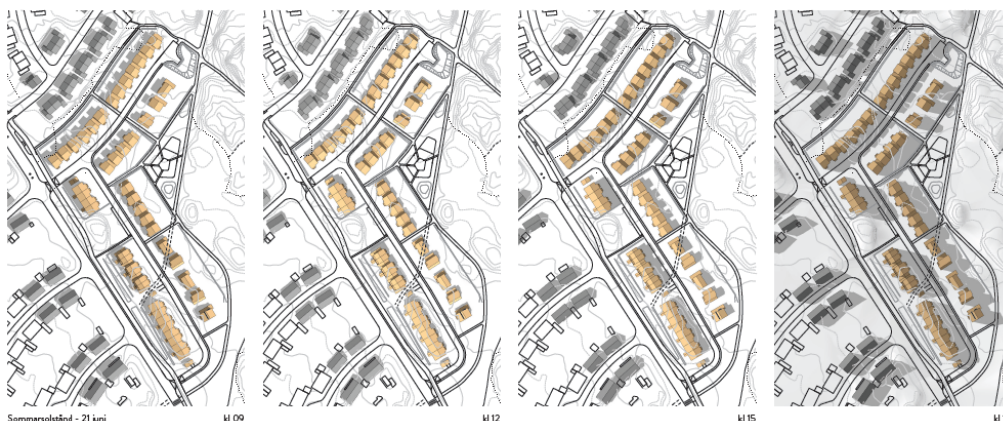
En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB som visar att de planerade bostadshuset utsätts för buller från trafik längs Slädvägen. Inga byggnader utsätts för över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäderna kan därför planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. De maximala ljudnivåerna överstiger inte 70 dB(A). Alla bostäder får tillgång till gård, gemensamma uteplatser och enskild uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. Inom detaljplanen finns därmed möjlighet att uppföra en tyst uteplats i anslutning till varje bostad.

Dags- och solljus

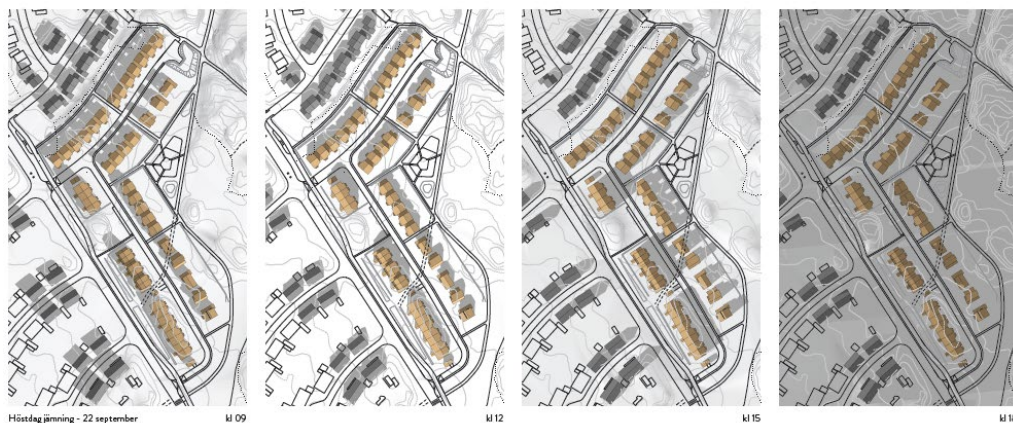
En projektering av planerad bebyggelses dags- och solljusförhållanden har genomförts i syfte att visa att detaljplanen uppfyller de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.



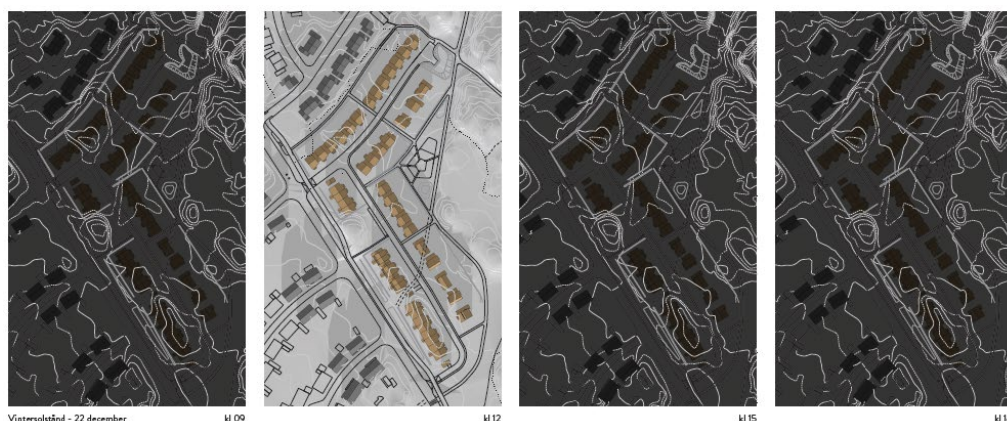
Figur 31. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid vördagjämning under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 32. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid sommarsolstånd under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 33. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid höstdagjämning under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)



Figur 34. Illustrationer som visar sol- och skuggstudier vid vintersolstånd under olika tidpunkter för planområdet (Öhman arkitekter, 2024-04-10)

Resultatet visar att samtliga bostäder inom planområdet kommer få god tillgång till dags- och solljus. Beroende på områdets träd kan platser med skugga skapas inom rekreationsområdena och vid bevarad kulle längs Slädvägen. Dags- och solljusförhållandena vid närliggande befintliga bostäder kommer inte påverkas av den nya bebyggelsen.

Brand

Området är i behov av en brandpost, vilken med fördel kan placeras i samband med trevägskorsningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt dagvatten. 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 det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. För mer information om dagvattenhantering se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Upphämtning av hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och avfallsfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushålls- och matavfall ska vara högst 50 meter.

Inom planområdet planeras det för två gemensamma miljörum (se figur 35). Avfallsfordonen planeras köra in i den nordvästra delen av planområdet och ut i det sydligare läget. Det innebär att fordonen stannar och upphämtar avfall vid respektive miljöstation och behöver därav inte backa. Fordonen kan stanna på ett trafiksäkert sätt, minst 10 meter från korsningen vid Slädvägen.



Figur 35. Illustration som visar förslagna placeringar av gemensamma miljörum inringade i blått. Röd heldragen linje visar hur avfallsfordon kan angöra miljörummen.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det saknas tillräcklig kapacitet för el i närliggande nätstationer. Därav möjliggör detaljplanen för en ny nätstation som kan förse tillkommande bostäder med el. Nätstationen är placerad med skyddsavstånd på minst 5 meter till närmsta brännbara del. Inom detaljplanen är 70 kvm avsatt för E-området där marken fram till nätstationen har möjlighet att asfalteras och jordkablar kan förläggas i angränsande gata.

Värme

Detaljplanen reglerar inte uppvärmning men planerad bebyggelse kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en tillräcklig gatusektion för att möjliggöra gator och dagvattenhantering. Gatusektionen omfattar totalt 8 meter och möjliggör fordonstrafik, gångbana och makadamdiken.</p>
NATUR	<p><i>Naturområde</i></p> <p>Bestämmelsens syftar till att säkerställa att områden bevaras som grönområden. Det större naturområdet öster om bostäderna syftar till att skydda naturmarken från ingrepp, vilket även gäller åtgärder för park-, vatten- och friluftsanläggningar samt andra komplement till grönområdets användning.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att området öster om Slädvägen kan skötas som park, samt att befintlig cykelväg kan ligga kvar i dess nuvarande läge. För övriga områden planlagda som park är avsikten att säkerställa ytor för dagvattenhantering.</p>

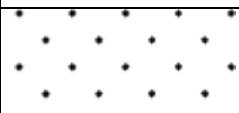
Kvartersmark

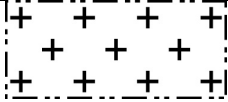

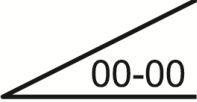
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av småhus i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage och parkering.</p>
E₁	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att kunna anlägga en nätstation som krävs för att försörja bostäderna inom planområdet med el.</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att rätt lutningar på lokalgatorna inom området för att få en fungerande dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa lågpunkter som kan omhänderta dagvatten och skyfallsvatten inom planområdet.</p>
Dagvatten	<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 exempelvis damm-, infiltration- eller fördröjningsanläggning.</p>
Bete	<p><i>Betesmark</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för djurhållning inom naturområdet öster om bostäderna.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det blir lågpunkter inom området som omhändertar dagvatten vid skyfall.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur</i></p> <p>Bestämmelsen har olika syften i olika delar av planområdet. Mot lokalgatorna är syftet med bestämmelsen att säkerställa ett byggnadsfritt område på 4,5 meter för att få en enhetlig och grön förgårdsmark. På husens baksidor syftar bestämmelsen till att bostäderna får en tillräckligt stor tomt. I sydöst syftar bestämmelsen till att säkerställa ett skyddsavstånd till Natura 2000-området. Mellan de olika husgrupperna syftar bestämmelsen till att möjliggöra stigar för fotgängare att kunna ta sig runt i området. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra yta för en lekplats centralt inom planområdet.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att kunna uppföra byggnader för avfallshantering inom planområdet. Staket får uppföras för att avskärma miljöstationerna från bostäderna.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden så att den är anpassad till höjderna på intilliggande bebyggelse. Det är samma nockhöjd i hela planområdet, bortsett från två kvarter mot Slädvägen där en högre nockhöjd tillåts. Bestämmelsen syftar till att begränsa våningshöjden till två våningar inom planområdet, med undantaget för tre våningar i två kvarter mot Slädvägen.</p>
	<p><i>Minsta takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen inte upplevs för hög i förhållande till omkringliggande bebyggelse.</p>
<p>f₁</p>	<p><i>Endast radhus</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus längs Slädvägen.</p>
<p>f₂</p>	<p><i>Endast friliggande villor</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast naturmarken och Natura 2000-området. Detta för att möjliggöra en ljusare och med genomsläpplig bebyggelsestruktur mot den värdefulla naturmarken i öster.</p>
<p>f₃</p>	<p><i>Endast friliggande villor eller kedjehus</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till en flexibilitet i planen där det möjliggörs för kedjehus och/eller friliggande villor.</p>
<p>n₁</p>	<p><i>Parkering får finnas</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett antal besöksparkeringar i området.</p>
<p>n₂</p>	<p><i>Marken är avsedd för lek</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en lekplats anordnas inom bostadsområdet.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b₁	<p><i>Makadamdiken för avledning av dagvatten ska anläggas</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa avledning av dagvatten till allmän plats.</p>

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att följande tidplan ska gälla:

Samråd genomfördes under det tredje kvartalet 2023 och granskning är planerat till det andra kvartalet 2024. Antagande planeras till det första kvartalet 2025 förutsatt att inga större förändringar behöver genomföras efter granskning. Detaljplanen får laga kraft tidigast 3 veckor efter planens antagande under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad. Byggarbeten uppskattas kunna påbörjas preliminärt under 2025.

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 till annan exploatör.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som följer de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för Exploateringsavtal (d.nr. KSN-2018-1131) ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet avser att bland annat reglera:

- Avtalsområdets avgränsning.
- Faktisk kostnad, vilket bygger på en bedömning av kommunens framtida faktiska kostnader och principer om full kommunal kostnadstäckning.
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet.
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande.
- Administrativ ersättning.
- Villkor för avtalets giltighet.
- Villkor för överlåtelse av avtalet.
- Samordning och tidplan.
- Överenskommelse om fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Ett genomförande av detaljplanen innebär att det kommer krävas fastighetsregleringar och att dessa genererar ersättningsfrågor. Det regleras i ett exploateringsavtal. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av exploitören.

Markägoförhållanden

Valsätra 1:4 samt 1:9 ägs av Gustavianska Stiftelsen.

Valsätra 1:23 ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. En gemensamhetsanläggning behöver skapas inom planområdet för att säkerställa driften inom kvartersmark gällande miljöhus, lekplats, ytor mellan hus samt parkering. Denna gemensamhetsanläggning kommer att drivas genom en samfällighet som bekostas av de tillkommande bostadsköparna.

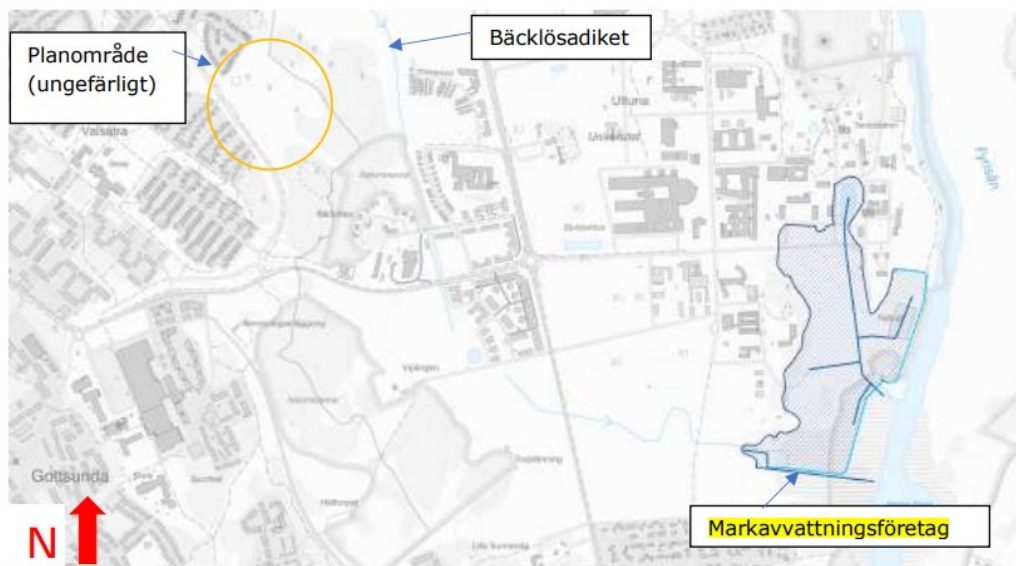
Servitut och rättigheter

Inga servitut påverkas av planens genomförande, utan kan kvarstå i nuvarande utformning, alternativt vid behov uppdateras i enlighet med fastighetskonsekvenserna nedan.

Markavvattningsföretag

Innan Bäcklösadiket mynnar i Fyrisån passerar det genom markavvattningsföretaget Ultuna Inv. Ett markavvattningsföretag är en samfällighet som ofta tillkommit när flera fastigheter var i behov av att anlägga markavvattning.

Påverkan på markavvattningsföretaget bedöms som låg från det specifika planområdet om förslagna fördröjningsåtgärder genomförs (PM Dagvatten, Malma hage, Ramböll).



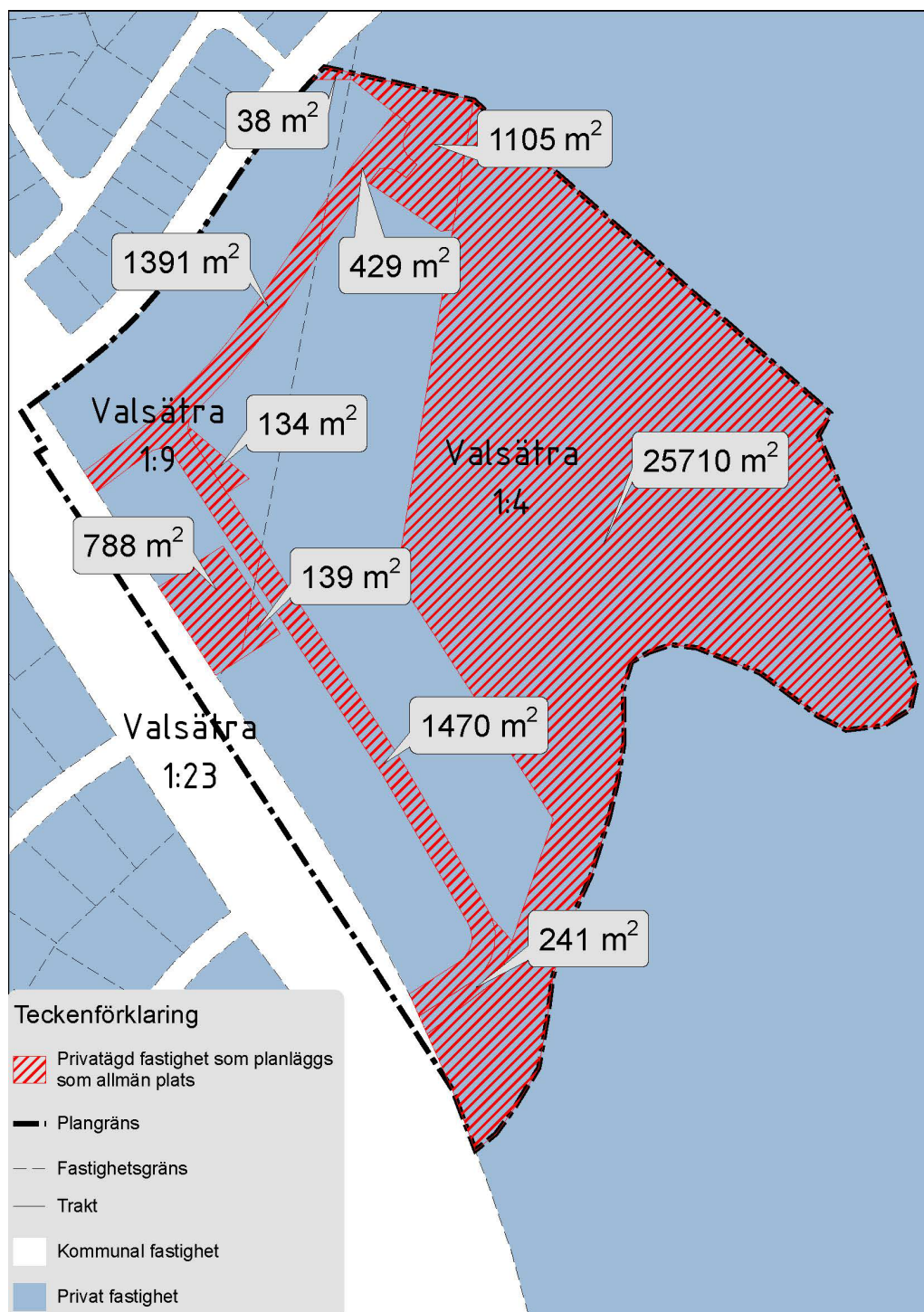
Figur 36. Illustration där markavvattningsföretag utgörs av mörkblå linjer med båtadsområdet (området som avvattnas) visas med skraffering (Ramböll, 2024).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Tabell 1. Tabell över konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Valsätra 1:4	Del av Valsätra 1:4 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats, (gata, natur, park). Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:4 planläggs som kvartersmark för bostäder och transformatorstation.
Valsätra 1:9	Del av Valsätra 1:9 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats (gata, natur, park). Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:9 planläggs som kvartersmark för bostäder. En mindre del av Valsätra 1:9 skifte 5 (på norra sidan) lämnas utanför planområdet. Denna del kommer att regleras över till Valsätra 1:4. Möjlighet att ta sig till kvarvarande del finns kvar.

Valsätra 1:23	Inga markägoförhållanden förändras gällande Valsätra 1:23.	Del av Valsätra 1:23 planläggs som allmän plats (gata, park, natur)
---------------	--	---



Figur 37. Fastighetskonsekvenskarta.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt eller nyförläggning av ledningar eller övrig ledningsinfrastruktur regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp bekostas av exploatören enligt gällande taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Mark som planläggs som allmän platsmark överförs till kommunen. För dessa markområden erlägger kommunen som huvudprincip en ersättning i enlighet med expropriationslagen.

Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärv av denna mark kommer sedan att ingå som en del i exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på utredningar är geoteknisk och markföroreningar.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2023-05-04 inom och i anslutning till planområdet:

- GlobalConnect, Fiber
- Skanova, Tele
- Uppsala kommun, Gatubelysning
- Uppsala Vatten, Vatten och avlopp
- Open Infra, Fiber

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

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

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. Dagvattenutredningens rekommendationer kring omhändertagande av dagvatten och skyfall har säkerställts inom plankartan med särskilda bestämmelser kring makadamdiken och dagvattenbäddar (se avsnitt "Vattenmiljö"). Utöver åtgärder inom planområdet ska en damm norr om planområdet säkerställas i syfte att kompensera för de föroreningar området medför. Innan detaljplanens antagande ska marken inom vilken dammen är belägen säkerställas genom markbyte eller avtal i syfte säkerställa en positiv påverkan på MKN i recipienten.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom måttlig och hög känsligt område enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, vilket stämmer överens med den geotekniska undersökningen som genomförts. De områden inom planområdet som omfattas av hög känslighet kommer enligt detaljplanen inte att bebyggas utan säkerställas som naturmark. Då ingen förändring kommer ske för de delar av detaljplanen som berörs av hög känslighet förväntas området inte bidra till ökade föroreningshalter. Dagvattensystemet inom bebyggd mark har utformats på ett sätt som hindrar avrinning från området bebyggda del att nå ytor av högkänslighet. Detta inkluderar även hantering av släckvatten. Dagvattenhanteringen redovisad inom dagvattenutredningen säkerställs inom plankartan med särskilda bestämmelser kring makadamdiken och dagvattenbäddar.

Inom planarbetet har en riskbedömning av grundvattenpåverkan tagits fram som föreslår ytterligare riskreducerande åtgärder vid detaljplanens genomförande. Därmed ska rutiner och beredskapsplan med hänsyn till områdets känslighet upprättas under byggtiden, samt om ledningar krävs inom område av hög känslighetsklassning ska ledningarna anläggas täta genom användning av krympmuff och ledningsgravar ska utformas så att inte lågpunkter uppstår.

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 delar som går in på Natura 2000-områdets skyddsområde på 30 meter enligt *Bedömning av påverkan på Natura 2000-område Bäcklösa* kan ske inom skyddsområdet med hänsyn till tidigare nämnda åtgärder. Resterande ytor ska hägnas in med byggstängsel som under byggskedet inte får flyttas eller brytas.
- Skötsel av gräsmarker ska säkerställas genom att en skötselplan tas fram. Detaljplanens naturmark ska omfattas av naturvårdsanpassad skötsel där bete ska ske i första hand och slätter i andra hand. Om naturmarken, efter detaljplanen vunnit laga kraft, ingår i Gula stigens naturreservat ska marken skötas enligt upprättad skötselplan tillhörande naturreservatet.

- Gamla träd och hålträd samt döda/döende träd ska sparas med undantag för den oxel som angränsar mot radhusbebyggelsen längs Kälkvägen i planområdets nordvästra del. Oxeln är ett riskträd och ska tas ned vid detaljplanens genomförande. De kompensationsåtgärder som föreslås inom "PM: särskilt skyddsvärt träd – Oxel vid Malma ängar" ska genomföras. Detta inkluderar användandet av stamved från oxeln i längder på minst 3-4 meter för en faunadepå som placeras på lämplig plats inom planområdet. Fågelholkar, 5-10 stycken med olika storlek på ingångshål, ska placeras ut för att kompensera förslut av hålträd. Mulmholkar ska sättas ut på lämpliga ställen för kompensation för förlust av kraftigt murken ved. Ett nytt vårdträd ska planeras invid planområdet föreslagna lekplats som uppfyller den kravställning som anges i separat avtal.
- Ytterligare två faunadepåer med träd från planområdet kan anläggas i ett mer beskuggat område inom planområdets naturmark eller i anslutning till Natura 2000-området. De kan då framgent nyttjas som förstärkande föryngringsplatser åt bland annat cinnoberbagge.
- Ytterligare minst fem fågelholkar, för stare och svartvit flugsnappare, ska sättas upp i lämpliga miljöer.
- Naturmarken kan, efter detaljplanen vunnit laga kraft, utredas för att ingå i Gula stigens naturreservat. Vid sådant fall ska marken skötas enligt upprättad skötselplan tillhörande naturreservatet.
- Avverkning under häckningsperioden för fågel (15 april-15 augusti) ska undvikas.
- Öppna gräsytor ska behållas för fåglars och fladdermöss födosökning.
- Skötsel av träd och brynmiljöer ska säkerställas. Skapa nya "flikiga" brynmiljöer och plantera bärbuskar i anslutning till öppen mark. Anpassa växtligheten i lekplatsområdet till omgivande vegetation genom arbete med utformning och anläggning av buskage med inhemsk vegetation.
- Skapa öppna blomsterrika gräsytor inom området.
- Utforma belysning inom planområdet mot den anslutande naturmarken i norr och öster om den tillkommande bebyggelsen för att inte störa fladdermössen i deras födosöksområden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på utredningar är geoteknisk och markföroreningar.

Dispenser och tillstånd

Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen kommer krävas med arkeologisk förundersökning och undersökning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För de fornlämningar som inte kan flyttas ska fortsatta undersökningar och dokumentation inför eventuellt borttagande ske.

Gullviva är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen och dispens kommer behöva sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För att kunna få dispens krävs att ingen annan lämplig lösning finns och att dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus. Arten är livskraftig på nationell

nivå och är vanlig på regional och kommunal nivå, därav kommer detaljplanen genomförande inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde. Eftersom arten gullviva återfinns i majoriteten av naturvärdesobjekten hade detaljplanen inte kunnat undvika påverkan på arten. Det hade därför varit svårt att lokalisera bebyggelsen på annat sätt. Detaljplanen har istället anpassats till områdets naturvärdesklassning enligt sis-standard (SS 199000:2023) i den mån det varit möjligt för att detaljplanen fortfarande ska kunna uppnå sitt syfte. Bebyggelsen inom detaljplanen har begränsats till att angränsas mot Slädvägen och bebyggelsen intill Kälkvägen i syfte att säkerställa ett sammanhängande naturområde. På så sätt fragmenterar detaljplanen inte arters rörelsemönster eller spridningsförmåga. Förslagen utformning omfattas inte heller av hög känslighetsklassning för grundvatten och riskerar på så sätt inte en negativ påverkan på grundvattenförekomsten. Utformningsalternativ för detaljplanen har bearbetats under planprocessen där miljökonsekvensbeskrivningen redovisar tidigare utformningsalternativ.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2021-02-10, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planens genomförande bedöms kunna innebära en betydande miljöpåverkan beroende på hur exploateringen avgränsas mot Natura 2000-området samt hur befintliga naturvärden inom området kommer att bedömas och hur de hanteras.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Samråd med Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-10-27 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om granskning tar plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6.

Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet *Planens konsekvenser* under rubrikerna Naturmiljö, Jordbruksmark, Vatten och Kulturmiljö.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen den 13 april 2021. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter: Naturmiljö (inklusive biotopskydd), kulturmiljö, vattenmiljö, och jordbruksmark.

Miljöaspekter

Naturmiljö

Inom planområdet förekommer naturmark av högt och högsta naturvärde. Naturmarken kommer delvis att tas i anspråk i samband med bostadsbyggnation vilket påverkar de arter som är knutna till dessa livsmiljöer negativt och på sikt kan påverka den biologiska mångfalden. Dock har miljöanpassningsåtgärder vidtagits i detaljplanen som bedöms bidra till att minska planens negativa konsekvenser för naturmiljön (se avsnitt "Dokumentation och kontroll"). Plankartan har utformats så att hänsyn tas till naturmiljön på ett sätt så att spridningssamband för arter inom beteslandskapet bibehålls i och med bebyggelsens lokalisering intill områdets befintliga bebyggelse. Detaljplanen möjliggör även att 2,7 hektar naturmark bevaras som även resulterar i en buffertzon gentemot Natura 2000-området öster om planområdet.

Med naturvårdsanpassad skötsel av kvarvarande naturmark inom planområdet bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan på Natura 2000-området Bäcklösa.

I och med detaljplanens skydds- och kompensationsåtgärder (se avsnitt "Dokumentation och kontroll" bedöms planförslaget inte medföra konsekvenser för att upprätthålla populationerna för artskyddade fåglar på en tillfredsställande nivå.

Inga biotopskyddade objekt förekommer inom planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra måttliga till stora negativa konsekvenser avseende naturmiljö.

Jordbruksmark

Marken inom planområdet består främst av öppen, och till viss del trädbeklädd, naturbetesmark, samt gammal åkermark som fram till nyligen betats. Planförslaget innebär en permanent omställning av delar av marken inom området, från betesmark till bostadsområde. I och med markens förutsättning samt att den är belägen mellan befintlig bebyggelse och Natura 2000-området Bäcklösa anses jordbruksmarken ej vara brukningsvärd. Då planområdet tidigare betats av hästar bedöms jordbruksmarkens förutsättningar för framtida livsmedelsproduktion vara måttliga. Marken har hållits öppen och är därför möjlig att använda för naturbete framgent. Då

framtida potentiell livsmedelsförsörjning till viss del påverkas negativt bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende jordbruksmark.

Vatten

Vid exploatering och hårdgörande av naturmark ökar avrinningen av dagvatten som kan medföra en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Utan dagvattenåtgärder bedöms planen medföra negativ påverkan på recipienten. Föreslagen dagvattenhantering med lokalt omhändertagande av dagvatten kommer medföra god reningseffekt. Flöden till recipienten kommer inte öka då föreslagna dagvattenåtgärder medför att dagvattnet fördröjs och likställs med dagens flöden från planområdet. En stor del av planområdet planläggs som naturmark, vilket innebär att dagvattenflöden och föroreningsbelastningen från dessa delar inte ökar jämfört med idag. Det medför att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån kvarstår. Utöver lokala dagvattenåtgärder i planområdet föreslås en damm anläggas vid Bäcklösadiket, norr om planområdet. Med de reningsåtgärder som vidtas inom planområdet samt den föreslagna dammen norr om planområdet kommer föroreningsbelastningen för samtliga ämnen från dammens tillrinningsområde att minska kraftigt till recipienten. Förutsatt att dammen anläggs kan planen genomföras med en positiv påverkan på MKN i recipienten

Planförslaget förändrar markanvändningen i de västra delarna som bedöms medföra ökade föroreningshalter i avrinningen i jämförelse med dagens situation. För att undvika infiltration i ett högkänsligt område för grundvatten behöver skyddsåtgärder genomföras (se avsnitt "Grundvatten" under avsnitt "Genomförandefrågor"). Med föreslagna skyddsåtgärder för att minska risken för grundvattenpåverkan inom områden med hög känslighet för grundvattenpåverkan bedöms det inte uppstå risk för att försämra grundvattenkvaliteten inom vattenskyddsområdet för Uppsala- och vattholmaåsarna.

Detaljplanen bedöms inte försämra skyfallssituationen.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra inga till små negativa konsekvenser avseende vattenmiljö.

Kulturmiljö

Inom planområdet har enstaka kulturhistoriska lämningar påträffats. En fornlämning (boplatsoområde) och två övriga boplatzlämningar kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Då fornlämningarna är belägna där planförslaget anger bostadsbebyggelse kommer lämningarna påverkas av detaljplanen. Övriga kulturmiljölämningar inom planområdet bedöms inte påverkas då de är belägna inom naturmark i planförslaget. Några betydelsebärande lämningar bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att kulturhistoriska strukturer och samband inte går att utläsa av landskapen. Genom att planen säkerställer stora delar av naturmarken och att bete möjliggörs även i fortsättningen innebär kontinuitet i användningen av landskapet och att människans historiska bruk kan läsas i framtiden.

Sammantaget bedöms planförslaget ge upphov till små negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tryggt och småskaligt boende i en naturnära miljö med närhet till service och centrum. Tillskottet av bostäder i området kommer innebära att fler människor rör sig i närområdet, vilket kan upplevas som tryggt. Att fler bostäder byggs skapar även förutsättningar för upplevelsen att det finns fler ögon på vägen, vilket även det kan upplevas som tryggt.

Vissa kan uppleva skog nattetid som otrygg där planområdets gatubelysning kan komplettera den befintliga belysningen i området och på så sätt skapa en ökad känsla av trygghet i området.

Tillgänglighet

Planområdet kommer ha god tillgång till befintliga gång- och cykelvägar längs Slädvägen, samt till kollektivtrafik i form av en busshållplats precis utanför plangränsen i sydväst. God tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ger goda förutsättningar att ta sig till och från området. Inom planområdet sträcker sig även en ny lokalgata som gör det enkelt för gång, cykel och annan trafik att ta sig till planlagda bostäder. Detaljplanen säkerställer även släpp mellan områdets byggnadskroppar vilket ger möjlighet till skapandet av naturliga stigar och på så sätt ökar tillgänglighet och framkomlighet genom hela området.

I och med att områdets gata planläggs som allmän plats kommer människor boende utanför planområdet kunna använda gatan för att ta sig till närliggande grönområden och planlagd naturmark. Människor boende utanför planområdet kommer fortsatt kunna ta sig till naturmarken, Natura 2000-området Bäcklösa och gula stigen, både genom och runt planlagt bostadsområde.

Vidare möjliggör detaljplanen för parkering vid varje bostad vilket ger god tillgänglighet för alla oavsett rörelseförmåga eller ålder.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen möjliggör kopplingar till befintliga gång- och cykelvägar, samt skapar en ny lekplats för områdets barn att leka på. Bostadsområdet angränsar även till den naturmark som planläggs i och med förslaget, vilket ger barn möjlighet till spontan lek i en obebyggd miljö. Utöver detta har området även korta avstånd till skola/förskola.

Folkhälsa

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 det grönområde som finns i området idag, vilket kan ha en negativ effekt för de boende runt om planområdet. Detaljplanen säkerställer dock att ett stort grönområde öster om dessa bostäder förblir naturmark.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Miljöbalken kapitel 3 och 4

Planförslaget bedöms vara av väsentligt samhällsintresse i och med att det planeras för bostäder och betesmarken har bedömts vara icke brukningsvärd. Bedömningen är att betesmarken kan tas i anspråk för byggnation av bostäder och att planen är tillåtlig enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Detaljplanen angränsar till område av riksintresse enligt 4 kapitlet 8 § miljöbalken (1998:808), Natura 2000-området Bäcklösa. Området 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 planeras som naturmark i planförslaget och avstånd till närmast planerad bebyggelse är 30 meter. De åtgärder som kommer inskränka närmare än 30 meter är en del av detaljplanens gata och dagvattenbädd. En riskbedömning har genomförts inom naturmiljöutredningens bilaga 1 där det bedömts att de åtgärder som planeras inom 30 meter inte påverkas Natura 2000-området Bäcklösa.

Planens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på Natura-2000 området och inte heller någon indirekt påverkan på den ingående arten Cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet då skogsmarken inom planområdet bevaras som NATUR. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

Miljöbalken kapitel 5

Enligt föreslagen dagvattenhantering kommer flöden till recipienten inte att öka då föreslagna dagvattenåtgärder kommer medföra att dagvattnet fördröjs och därmed likställs med dagens flöden från befintliga förhållanden. Föreslagen dagvattenhantering med reningsåtgärder och lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att medföra en god reningseffekt. Vid genomförande av damm norr om planområdet bedöms detaljplanen medföra positiv påverkan på MKN i recipienten.

Miljöbalken kapitel 7

Detaljplanen berör vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna, yttre zon. Lera förekommer i stor utsträckning inom planområdet och det kan därmed översiktligt antas att ingen betydande mängd dagvatten når grundvattnet via infiltration.

Grundvattenförekomsten och grundvattentäkten riskerar inte försämrats i och med exploatering.

Miljöbalken kapitel 8

Inom planområdet förekommer ett trettiotal arter som är skyddade av 8 kapitlet miljöbalken och artskyddsförordningen (2007:845), framför allt fladdermöss och fåglar. Fladdermössens födosökmiljöer och livsmiljöer finns öster om exploateringsområdet. Planen ger obetydliga konsekvenser för fladdermöss och bedöms inte komma i konflikt med artskyddsförordningen. Vad gäller fåglar så bedöms planen bidra med en liten negativ konsekvens eftersom planen bedöms kunna påverka några fågelarters möjlighet till häckning och födosök. För att inte förbudet i artskyddsförordningen ska utlösas vad gäller fåglar så behöver vissa åtgärder och försiktighetsåtgärder genomföras (se avsnitt "Dokumentation och kontroll")

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Besqab och Uppsala Akademiförvaltning

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter AB, Öhman arkitekter, Struktur Miljöbyrå Stockholm AB, Ekologigruppen AB, Ramböll, Arkeologikonsult, GeoStatik ErikssonWallin AB och Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör
Fredrik Stangendahl, projektledare mark- och exploatering
Anna Jakobsson, miljösamordnare
Tord Larsson, projektledare anläggning
Malin Sundqvist, bygglovsarkitekt
Carl Näslund, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2023-08-31
- granskning 2024-09-02