

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2022-001474

Handläggare:  
Eleonore Albenius, 018-727 12 27  
Annika Holma, 018-727 73 15

# Planbeskrivning Detaljplan för Södra Storvreta etapp 2

Standardförfarande



Figur 1 Flygfoto som visar planområdets utbredning med röd linje.

Det här är ett förslag till detaljplan, SAMRÅDSHANDLING

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
Översiktsplan .....	6
Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan för Storvreta.....	6
Projektdirektiv .....	7
Detaljplaner.....	8
Andra kommunala beslut .....	8
Markanvisning.....	9
Planens innehåll.....	10
Planens syfte .....	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet .....	10
Stadsbyggnadsvision för Södra Storvreta .....	12
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	13
Skola och förskola .....	21
Kulturmiljö .....	22
Park och natur.....	23
Trafik och tillgänglighet.....	28
Sociala frågor .....	33
Klimatfrågor .....	34
Mark och geoteknik .....	35
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	36
Hälsa och säkerhet .....	43
Teknisk försörjning .....	47
Motiv till detaljplanens regleringar.....	49
Användning av mark och vatten.....	49
Genomförandefrågor.....	54
Fastighetsrättsliga frågor .....	54
Tekniska frågor .....	55
Ekonomiska frågor .....	57
Organisatoriska frågor.....	58
Planens konsekvenser .....	61

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	61
Miljöaspekter.....	62
Hälsa och säkerhet .....	67
Trafik.....	69
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	70
Översiktsplanen .....	70
Miljöbalken.....	70
Medverkande.....	72

# Inledning

## Sammanfattning

Planområdet ligger i Södra Storsvreta, mellan Storsvreta och Fullerö, och är en fortsättning av detaljplanen Södra Storsvreta etapp 1. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder, gator, parkområden och att spara naturområden.

Bebyggelsen placeras i anslutning till rekreativa naturmiljöer och utgörs av småhusbebyggelse i form av radhus, parhus och fristående villor. Det finns även möjlighet att uppföra särskilda boenden inom området, till exempel gruppboenden enligt lagen om särskilt stöd, så kallade LSS-boenden. Detaljplanen möjliggör cirka 180 bostäder. Visionen är att upplåtelseformen kan variera inom Södra Storsvreta och vara hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik på den nya huvudgatan mellan Fullerö och Storsvreta, där nya busshållplatser planeras.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Storsvreta.

## Vad är en detaljplan?

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

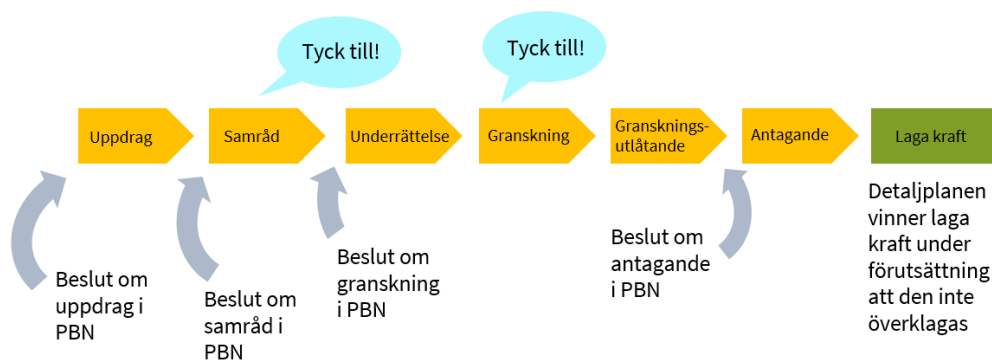
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-06-19. Planområdet ingick tidigare i detaljplanen för Södra Storsvreta etapp 1, men bröts efter samrådet ut till en egen detaljplan. Anledningen var osäkerheter kring lokaliseringen av en kraftledning och säkerhetsavstånd för den. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram. Däremot har en fördjupad översiktsplan tagits fram för Storsvreta, som beslutades 2012.

Standardförfarande:



Figur 2 Illustration över planprocessen vid standardförfarande.

## Handlingar

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

#### Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Utredningarna är beställda och granskade av Uppsala kommun, om inget annat anges.

- Undersökning, Uppsala kommun, 2024-11-18
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Sweco, 2020-06-04
- Trafikanalys, WSP, 2021-05-19
- Dagvattenutredning, Bjerking, november 2024
- PM Riskbedömning grundvatten, Bjerking, 2024-09-05
- Projekterings PM Miljöteknik Fullerö 23:26, Bjerking, 2021-01-12. Beställd av Uppsala Fullerö Fastighets AB.
- Arkeologisk utredning etapp 1, Upplandsmuseet, 2018
- Arkeologisk utredning etapp 2, Upplandsmuseet, 2019
- Pm angående arkeologisk utredning steg 1 och 2, Fullerö 23:26, Upplandsmuseet, 2024-10-21. Beställd av Uppsala Fullerö Fastighets AB.
- Fågelinventering Södra Störvreta, Naturföretaget, 2023-09-08
- PM Inventering av groddjur Södra Störvreta, Naturföretaget, 2021-05-27
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2018-12-13

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/sodra-storvreta-etapp2](http://www.uppsala.se/sodra-storvreta-etapp2). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstaganden

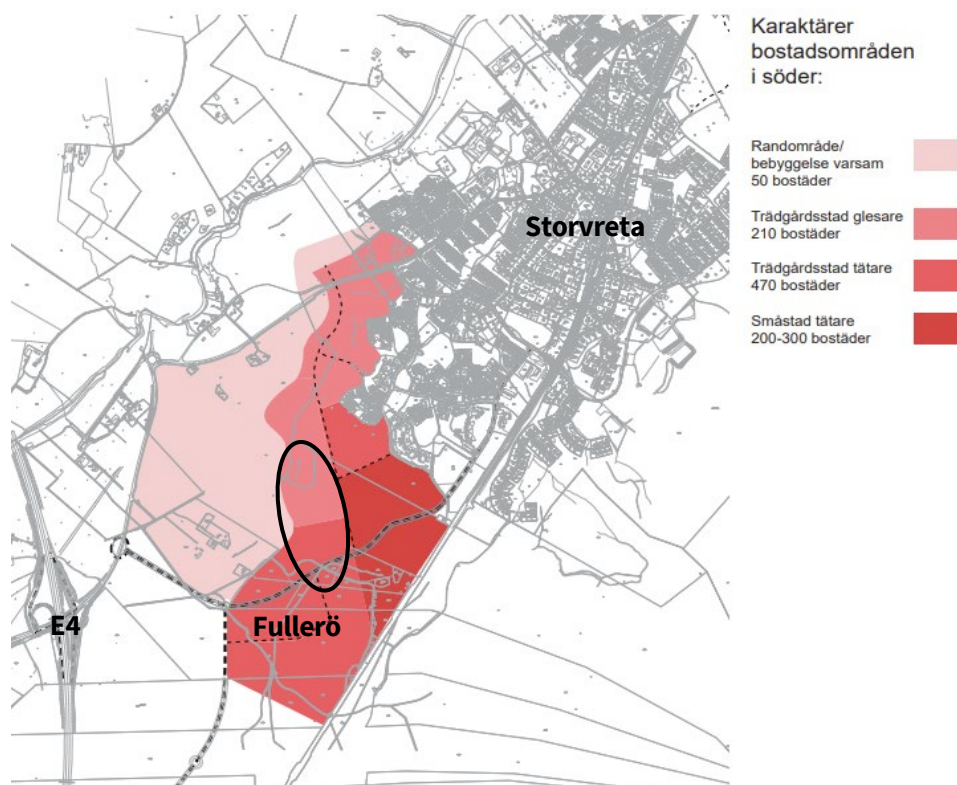
## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2016) är Storvreta utpekad som en prioriterad tätort. Gemensamt för de prioriterade tätorterna är att de ligger bra till geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet, med god turtäthet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. Planeringsstrategin visar ingen förändrad inriktning för området kring Storvreta. Däremot har planeringsstrategin preciserats med bland annat att ”Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (2018)” ska tillämpas. Det geografiska underlaget som riktlinjen utgår ifrån (Känslighetskartan) har uppdaterats och detaljerats under 2022–2023.

## Fördjupad översiktsplan och genomförandeplan för Storvreta

Södra Storvreta är ett delområde inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta som togs fram 2012. Där anges att området bör kunna inrymma cirka 1 000 bostäder, skolor och förskolor samt grönområden. FÖP:en anger att Södra Storvretas karaktärer för bostadsområdena bör bestå av en variation av tätare småstad, tätare trädgårdsstad, glesare trädgårdsstad och randområde där bebyggelsen smälter samman med omkringliggande naturlandskap.



Figur 3 Kartan visar den fördjupade översiktsplanens inriktning för bostadsutveckling i Södra Storvreta och de olika karaktärsområdena. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart ring.

Principiellt avses bebyggelsen vara tätare längs den nya huvudgatan som ska sammanlänka bostadsområdena i Fullerö, Södra Storvreta och Storvreta. I det område som utgör detaljplaneområdets västra kant föreslår FÖP:en ett randområde med varsam bebyggelse.

I FÖP:en reserveras mark för ett framtida stationsläge, strax norr om Södra Storvreta i anslutning till befintlig bebyggelse. Det är dock inte aktuellt att flytta stationen i närtid.

Sedan FÖP Storvreta antogs har avgörande förutsättningar avseende genomförandet förändrats. Övergripande frågeställningar utreddes därför i en genomförandeplan (2018) som kompletterar genomförandeavsnittet i FÖP Storvreta. Bland annat har utbyggnadsordningen i FÖP:en frångåtts och reningsverkets förväntade maxkapacitet har reviderats till 2 000 nya bostäder.

Utbyggnaden av Södra Storvreta utgår från FÖP:en samt Genomförandeplanen. Den nya huvudgatan och bebyggelsen inom området planeras i syfte att länka samman Storvreta och bostadsområdet i Fullerö.

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

## Projektdirektiv

Planområdet är ett av flera pågående projekt i Storvreta och i Fullerö som totalt omfattar cirka 2 000 bostäder och två verksamhetsområden fram till år 2040. Ett samlat

projektdirektiv (KSN-2020-00247) antogs i kommunstyrelsen 6 maj 2020. Projektdirektiv är kommunens dokument som används för att planera ett projekt och beskriver ramarna för projektet och vad som behövs för att det ska kunna genomföras.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan men gränsar till Detaljplan för Södra Storstvreta etapp 1, som fick laga kraft 28 april 2022.



Figur 4 Planområdet gränsar till Södra Storstvreta etapp 1 som vann laga kraft 2022. Det aktuella planområdets avgränsning är markerat med röd linje.

## Andra kommunala beslut

### Ekologisk kompensation

Den 11 juni 2024 antog kommunstyrelsen Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning. Riktlinjen ger ett standardiserat arbetssätt att tillämpa naturhänsyn och beräkna behovet av ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning. Syftet är att styra mot en nettopositiv utveckling för biologisk mångfald vid samhällsbyggnadsprojekt genom naturhänsyn och i sista hand ekologisk kompensation.



Riktlinjens principer syftar till att redan inför en exploatering uppmärksamma risk för förluster av naturvärden och synliggöra kostnaderna för att återskapa dem. Det är samhällsekonomiskt lönsamt att bromsa förlusterna av biologisk mångfald genom kompensation. Några punkter från riktlinjen är följande:

- Områden med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1) ska undantas från exploatering.
- Inför ianspråktagande av naturmark ska naturvärde viktas mot projektets betydelse för samhällets utveckling.
- Skadelindringshierarkin ska följas för att minska förlust av naturvärde.
- Kompensationen ska alltid resultera i ett mervärde jämfört med vad som annars skulle ha skett.
- Områden med höga naturvärden ska ersättas inom samma naturtyp.
- En långsiktig förvaltning av kompensationsåtgärder ska säkerställas.

Riktlinjen omfattar alla planer och projekt där kommunen äger marken, men riktlinjen är även en rekommendation vid planläggning och bygglovsgivning på privat mark.

## **Markanvisning**

Projektet Södra Störvreta har inledningsvis drivits som en ankarbyggherreprocess. Det innebär att en byggaktör arbetar tillsammans med kommunen kring ett större område. Kommunen har tecknat intentionsavtal med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB för bostäder. Kommunen har för avsikt att ersätta intentionsavtalet med markanvisningsavtal. Även Nordr Sverige AB har inledningsvis agerat ankarbyggherre men det intentionsavtal kommunen tecknat med dem är under omförhandling.

De byggaktörer som kommer att förvärva mark inom planområdet kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder i en del av utvecklingsområdet Södra Storstvreta. Bebyggelsen placeras i anslutning till rekreativa naturmiljöer och detaljplanen möjliggör en blandad småhusbebyggelse. Detaljplanens syfte är även att stärka kopplingar inom området samt till omgivningen genom nya gång- och cykelstråk och att möjliggöra för rekreativa parkområden samt bevara områdets karaktär genom sparad natur.

## Planens huvuddrag

Planområdet ligger i Södra Storstvreta, mellan Storstvreta och bostadsområdet Fullerö. Marken ägs av Uppsala kommun och en privat markägare. Detaljplanen innebär att cirka 180 bostäder kan byggas i nära anslutning till den nya huvudgata som planeras mellan Fullerö och Storstvreta. Planen innebär att bebyggelsen kan utformas något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån den samma. Detaljplanen är flexibel och möjliggör en blandning av radhus, parhus och fristående villor. Det är även möjligt att uppföra särskilda boenden, till exempel inom ramen för lagen om särskilt stöd (så kallade LSS-boenden), inom området. Visionen är att upplåtelseformerna kan variera inom Södra Storstvreta och vara hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Planområdet är en fortsättning på utvecklingen av Södra Storstvreta som på sikt kan binda samman Fullerö och Storstvreta. I området finns naturvärden som delvis sparas och platser där nya parkområden tillskapas.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger söder om Storstvreta och cirka 10 kilometer från Uppsala centrum. Området är cirka 12 hektar stort och omfattar en del av fastigheten Fullerö 23:4, som ägs av Uppsala kommun och hela fastigheten Fullerö 23:26, som ägs av Uppsala Fullerö Fastighets AB.



Figur 5 Kartan visar planområdets läge (röd markering) i förhållande till Storvreta och Uppsala stad.



Figur 6 Flygfoto med planområdets avgränsning markerad med röd linje. Svarta linjer är fastighetsgränser. Planläggningen för Södra Storvreta etapp 2 är en fortsättning på etapp 1 och den nya huvudgatan mellan Fullerö och Storvreta.

## Allmän områdesbeskrivning

Storvreta är en utpräglad bostadsort. Bebyggelsen består främst av en tät och låg bebyggelse med småhus, kedjehus och radhus från 1960-, 1970- och 1980-talet. I de centrala delarna av samhället finns den gamla bykärnan med villabebyggelse från 1800-talet och i den södra delen av samhället, mot gränsen till utvecklingsområdet Södra Storvreta, finns flerbostadshus i upp till fyra våningar. Storvreta ligger i gränsområdet mellan skogs- och jordbrukslandskap, och samhället har god tillgång till rekreativa värden i nära anslutning till bostadsområdena. Storvreta har goda kommunikationer genom kollektivtrafik med både tåg och bussar samt cykelbana in till Uppsala.

Planområdet ligger i gränsområdet mellan skogen och det öppna åkerlandskapet, det utgörs av både skog och åkermark. Söder om planområdet ligger Fullerö, ett bostadsområde som är under uppförande och som inom några år kommer att rymma cirka 550 bostäder, förskola, skola och viss service.

Storvreta är välförsörjt med offentlig service. Här finns vårdcentral, tandvård, förskolor, grundskolor, bibliotek, fritidsgård, sporthall, fotbollsplaner, friluftsbad, skidanläggning, brandstation samt apotekstjänst. Här finns också vårdboende och andra omsorgsboenden. I Storvreta finns även kommersiell service, bland annat två dagligvarubutiker, möbelaffär, diversehandel, djuraffär, blomsterbutik, frisörsalonger, gym och restauranger.

Planområdet för denna detaljplan angränsar till den första detaljplanen i utvecklingsområdet Södra Storvreta, Detaljplan för Södra Storvreta etapp 1, som fick laga kraft 2022. Den gör det möjligt att bygga en huvudgata som länkar samman Fullerö och Storvreta, och att i anslutning till gatan uppföra cirka 125 bostäder och en förskola.

I Fullerö, direkt söder om Södra Storvreta, pågår uppförandet av ett nytt bostads- och verksamhetsområde. I bostadsområdet finns en blandning av bostäder och en förskola. Ännu en förskola planeras tillsammans med grundskola. Öster om bostadsområdet finns en drivmedelsstation med restaurang, och söder om stationen pågår genomförandet av ett nytt verksamhetsområde i nära anslutning till E4:an.

## Stadsbyggnadsvision för Södra Storvreta

Detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av Södra Storvreta. Visionen för hela Södra Storvreta är ett naturnära och småskaligt bostadsområde, som binder ihop Fullerö med Storvreta. Genom att anlägga en ny gata, som en del av Södra Storvreta etapp 1, mellan Fullerö och Storvreta, knyts två samhällen ihop och en kollektivtrafik- och cykelvänlig struktur skapas, såväl inom området som till och från dessa områden. Bebyggelsen närmast huvudgatan kan vara tätare och högre, med flerbostadshus eller radhus som uppförs i två till fyra våningar, entréer kan där det är lämpligt placeras ut mot huvudgatan. Detta skapar ett tydligare och tryggare gaturum. Centralt i Södra Storvreta skapas plats för skola, idrottshall och andra mötesplatser, som till exempel ett torg med verksamheter i bottenvåningarna i de hus som ansluter till torget.

Stadsbyggnadsvisionen för området fångar även perspektiv som rör social hållbarhet. Ett socialt hållbart område kan uppnås bland annat genom att skapa en varierad småskalig bebyggelse som innehåller bostäder för alla generationer, är flexibel och tillgänglig för olika inkomstnivåer. I den sociala hållbarheten ingår även att koppla samman olika bostadsområden med nya stråk, samt att skapa mötesplatser.

Ambitionen är att bevara och vidareutveckla gröna stråk och naturområden, och att skapa nya kopplingar mellan Södra Storstvreta och omgivningen. Denna detaljplan, som utgör en mindre del av Södra Storstvreta, är ett steg i förverkligandet av den formulerade visionen för hela utvecklingsområdet.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Övergripande struktur

Hela Södra Storstvretas struktur, vars vision beskrivs ovan, planeras med ett gatunät och med en bebyggelse som till stora delar anpassas till områdets topografi och natur. Bebyggelsestrukturen influeras av både småstadens och trädgårdsstadens principer. Ambitionen är att Södra Storstvretas olika delar ska knytas samman med gator, gång- och cykelstråk och via sammanhängande grönområden. Grönområdena utgörs av både sparad natur och parkområden för att på så sätt skapa en varierad grönska med plats för rekreation, vila och aktiviteter.

I Södra Storstvreta ska bebyggelsen vara något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Den tätare och högre bebyggelsen består av flerbostadshus och radhus/stadsradhus och den glesare bebyggelsen utformas med fokus på småhus av varierande typologi. För detta planområde, etapp 2 är det en relativt liten del som möter huvudgatan. Konceptet appliceras därför inte lika tydligt i denna etapp. Strukturen bygger istället på att skapa en varierad bebyggelse med radhus, parhus och villor. Villor möjliggörs framför allt i områdets utkanter som en övergång mellan naturmark och bostadsområde.

### Gestaltungsprinciper

För att Södra Storstvreta ska bli attraktivt är det viktigt med en blandning av bebyggelsetypologier, skala, täthet och gestaltning. Fokus ska ligga på att tillskapa bostadskvarter som har en hög kvalitet. Tillkommande bebyggelse i Södra Storstvreta ska utgå från Uppsala kommuns arkitekturpolicy och de gestaltungsprinciper som formulerats för området. Följande gestaltungsprinciper gäller för denna detaljplan:

- Huvudgatan, som binder ihop Storstvreta och Fullerö, utgör ett viktigt stråk genom planområdet, och framtida etapper av Södra Storstvreta. Bebyggelsen längs huvudgatan som helhet ska utformas med variation, till exempel i höjd, färgsättning och detaljering för att undvika en repetitiv och monoton stadsbild. Bebyggelsen närmast huvudgatan tillåts bli något tätare och högre jämfört med övriga delar av området, och får i vissa delar bli upp till tre våningar hög. Endast en liten del av planområdet vetter mot huvudgatan.
- Bebyggelsen inom planområdet ska placeras nära gatorna för att tydliggöra gaturummen, likt trädgårdsstadens karaktär. Placeringen av bebyggelsen gör också att det svängda gaturummet, den befintliga topografin och naturen förtydligas i stadsbilden. Byggnaderna ska dock inte placeras i fastighetsgräns, utan förgårdsmark ska finnas så att tillgängligheten till bostäderna säkras men också för att förgårdsmark i sig bidrar till ett grönt och levande gaturum.
- Byggnader ska också placeras med hänsyn till befintliga nivåskillnader och till vegetationen i området. Bebyggelsen ska inte dominera i höjd eller färg gentemot den omgivande naturmarken eller de öppna fälten i väster.



- Värdefull natur bör där det är möjligt sparas inom kvartersmark, i synnerhet i de kvarter som gränsar mot omgivande naturmark.
- Bostadskvarteren i området ska utformas så att de kan länkas samman med bebyggelsen i övriga Södra Störvreta och bostadsområdet i Fullerö, dels via gröna stråk, dels via gång- och cykelstråk.
- En blandning av bebyggelsetypologier uppmuntras både inom och mellan kvarter.
- Det ska finnas mötesplatser med gemensamma funktioner inom bostadskvarteren, där boende kan mötas utanför den egna tomtgränsen.



Figur 7 Illustrationsplan som visar den planerade bebyggelsen inom planområdet. Illustrationsplanen visar ett förslag på hur bebyggelsen kan te sig i området, men detaljplanen möjliggör flera lösningar. Längst ner i bild syns planerad bebyggelse i etapp 1.



## Delområden

Planområdet kan delas in i ett antal delområden eller kvarter, med något olika förutsättningar, karaktär och bostadstyper. Dessa beskrivs nedan.



Figur 8 Illustrationsplan som visar olika delområden inom detaljplanen i syfte att förenkla beskrivningen av planförslaget.

### Norra slingan

I den norra delen av planområdet ägs marken av en privat fastighetsägare. Området ligger något högre än övriga delar och är delvis skogsbeklätt idag. Här planeras en varierad men tät och låg bebyggelse runt en allmän gatuslinga. Åt väster, mot det öppna landskapet, får endast friliggande villor med en högsta nockhöjd på nio meter uppföras. Byggnaderna ska placeras nära gatan, med en förgårdsmark om minst två och högst sex meter, så att trädgårdarna i huvudsak vetter åt väster. Syftet med planens regleringar är att skapa en småskalig bebyggelse som smälter in med omgivande skogsområden och åkerholmar, sett från dalgången och riksintresseområdet för kulturmiljön. I mitten av gatuslingan och i öster är detaljplanen mer flexibel och olika byggnadstyper kan uppföras, eftersom man här kommer längre ifrån de viktiga siktlinjerna från det öppna landskapet. En del av delområdet "Norra slingan" ligger inom skyddsavståndet från kraftledningen väster om planområdet, där inga bostäder eller andra platser för stadigvarande vistelse tillåts. För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande kan bostädernas parkeringar förläggas där. Här ska även delar av naturmarken sparas då den hyser relativt höga värden.



Figur9 Utsnitt från illustrationsplanen som visar hur delområdet "norra slingan" skulle kunna utformas. En varierad bebyggelse föreslås med plats för både privata trädgårdar och gemensamma grönytor.





Figur 10 Visionsbild över hur villabebyggelsen i den norra slingan skulle kunna se ut. Illustrationen är från ett annat projekt där Uppsala Fullerö Fastighets AB utvecklat bostäder och visar endast ett exempel på utformning. Illustration av Ikonhus AB och Carbonwhite AB.

### Naturvillorna

I planområdets kantzoner får endast friliggande villor med en högsta nockhöjd på nio meter uppföras. Enligt gestaltningsprinciperna för hela Södra Storvreta ska bebyggelsen vara något tätare och högre vid huvudgatan, och glesare och lägre längre ifrån densamma. Syftet är att anpassa bebyggelsen till platsen och i så hög grad som möjligt ansluta boendemiljön på ett finkänsligt sätt till omgivande naturområden och de öppna fälten. De västra villatomterna har prickad mark (det vill säga mark som ej får förses med byggnader) närmst fältet i syfte att säkerställa att byggnader placeras nära gatan och att natur och etablerade träd i förekommande fall kan sparas på tomterna. På flera ställen planläggs ytor och mindre släpp som allmän plats, park eller natur, i syftet att skapa kopplingar ut i naturen.



Figur 11 Utsnitt från illustrationsplanen som visar hur delområdet "naturvillorna" skulle kunna utformas. Majoriteten av tomterna vetter mot omgivande naturmark eller öppna fält i väster.

### Centrala kvarteren

I den mittersta delen av planområdet möjliggörs en variation av småhusbebyggelse. Närmast huvudgatan som ingår i den intilliggande detaljplanen för Södra Storvreta etapp 1, ska det vara radhus. De kan byggas upp till 12 meters nockhöjd. Syftet är att skapa en täthet mot huvudgatan i enlighet med Södra Storvretas gestaltningsprinciper och bebyggelsen i etapp 1. I övriga delar av de centrala kvarteren styr inte detaljplanen byggnadstyp utan det kan uppföras till exempel radhus, parhus eller kedjehus till en nockhöjd på 10 meter. Huvudbyggnader ska placeras längs gatorna, med en förgårdsmark som får vara minst två meter och högst sex meter. Cirka 25–30 % av dessa kvarter får bebyggas. I övrigt ska marken utformas med privata uteplatser och



gemensamma gårdar. Stora markparkeringar ska undvikas. Parkeringsplatser kan istället samlas i flera mindre grupper inom varje kvarter eller i anslutning till varje hus i syfte att skapa sammanhängande och gemensamma gårdsmiljöer där det finns plats för till exempel lek, vistelse och odling.

Det större kvarteret kan delas upp i två mindre delar, detaljplanen hindrar inte att en kvartersgata, likt den som illustreras på illustrationsplanen, anläggs.



Figur 12 Utsnitt från illustrationsplanen som visar hur delområdet "centrala kvarteren" skulle kunna utformas med en varierad bebyggelse. Parkeringsplatsen kan gärna samlas i mindre grupper och gemensamma gårdsytor kan skapas utöver den privata trädgården/uteplatsen.

### *Grönområdet*

Hela det delområde som här kallas "Grönområdet" planläggs som allmän plats. Området består delvis av skogsbeklädda åkerholmar som ska sparas, de planläggs som naturmark. Den öppna marken runt om utgörs av odlad mark som i huvudsak planläggs som parkmark. Inom parkmarken möjliggörs för en dagvattendamm samt plats för exempelvis lek och en bollplan. Både befintliga och nya gång- och cykelstråk kan skapas i området.



Figur 13 Utsnitt från illustrationsplanen som visar grönområdet i planområdets sydvästra del. Utöver den dagvattendamm som behöver anläggas i området, sparas naturmark och parkytor kan skapas med plats för lek och till exempel en bollplan.

### *Södra villorna*

Delområdet "Södra villorna" ligger längs en gata som är planlagd i detaljplanen för den första etappen av Södra Storvreta. Området vetter mot de öppna fälten och området som är av riksintresse för kulturmiljö. Här får endast friliggande villor med en högsta nockhöjd på nio meter uppföras. Tomterna har prickad mark (det vill säga mark som ej får förses med byggnader) närmst fältet i syfte att säkerställa att byggnaderna placeras nära gatan och att viss natur kan sparas på tomterna, samt att nya trädgårdar kan bidra till att byggnaderna blir mindre synliga.



Figur 14 Utsnitt från illustrationsplanen som visar området "södra villorna". Villabebyggelsen är en fortsättning på bebyggelsen i etapp 1. Här är bebyggelsen småskalig och trädgårdar ska vända sig ut mot de öppna fälten.



### Södra kvarteren

Söder om huvudgatan möjliggörs något högre bebyggelse med en nockhöjd på 12 meter som följer strukturen längs gatan från etapp 1. Den västra delen bildar tillsammans med detaljplanen för etapp 1, ett gemensamt kvarter med en gård i mitten. På andra sidan kan olika typer av bebyggelse uppföras. Illustrationsplanen visar ett exempel med stadsradhus, men tomten är också lämplig för ett särskilt boende, till exempel LSS-boende. Det är inte lämpligt att skapa fler in- och utfarter från huvudgatan och därför nås kvarteren från en ny allmän gata med vändplan i söder. Denna övergår sedan i en enskild väg till befintliga småhus utanför planområdet.



Figur 15 Utsnitt från illustrationsplanen som visar kvarteren söder om huvudgatan som delar planområdet. I väster skapas ett gemensamt kvarter med bebyggelsen i etapp 1. I öster kan olika bebyggelsetyper uppföras.

## Skola och förskola

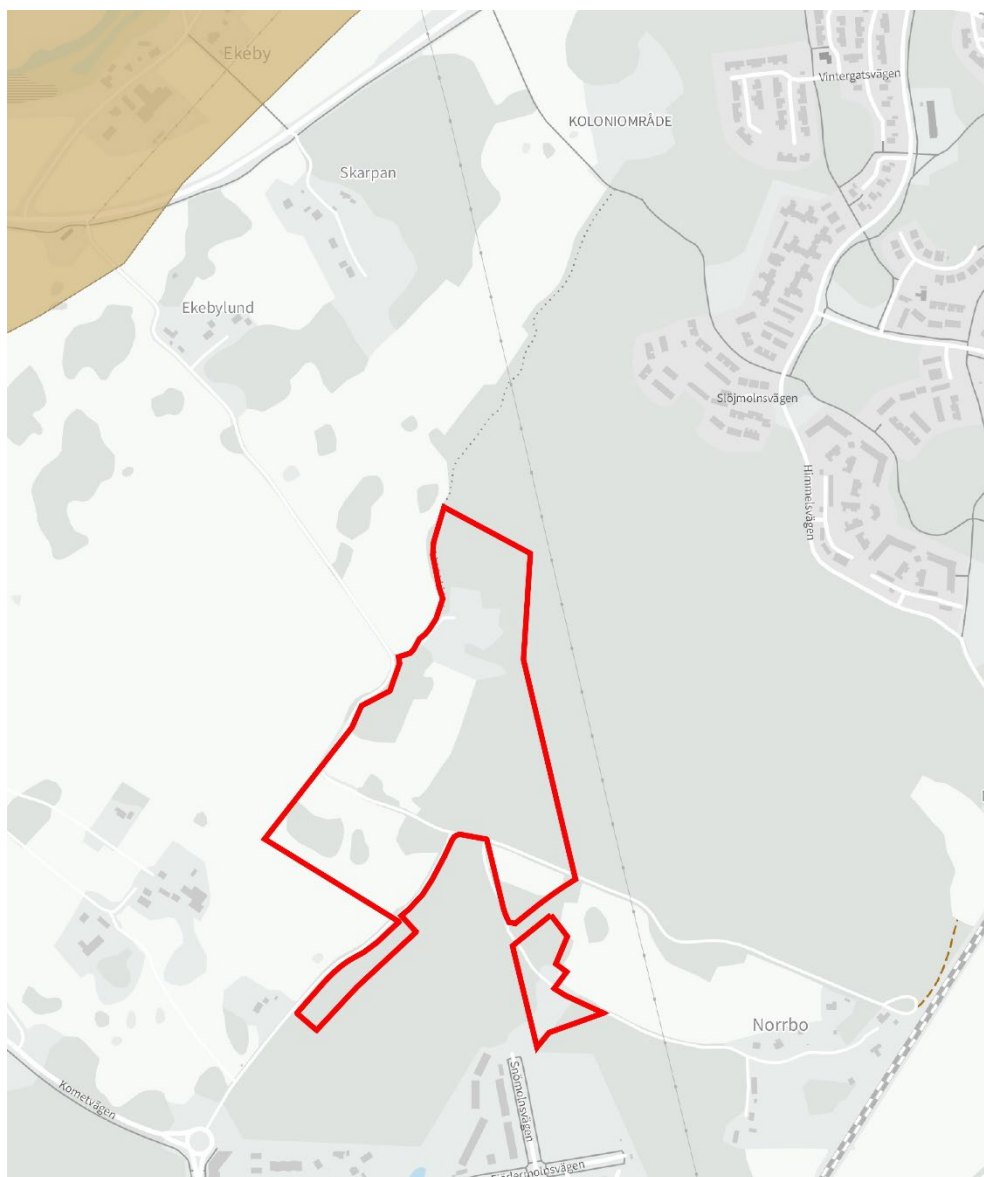
Utvecklingen av hela Södra Storvreta innebär ett behov av fler platser i skola och förskola. Denna begränsade del av Södra Storvreta innehåller ingen av de planerade skoltomterna inom utvecklingsområdet, men i direkt anslutning till planområdet finns byggrätt för en förskola inom detaljplanen för Södra Storvreta etapp 1.

Centralt i utvecklingsområdet Södra Storvreta planeras en grundskola i syfte att möta det behov av skolplatser som en utveckling av området innebär, men också för att möta behov övriga Storvreta. Skoltomten ligger inte inom denna detaljplan, som utgör en relativt begränsad del av Södra Storvreta.

I Fullerö finns en förskola, samt en ännu inte genomförd detaljplan som gör det möjligt att bygga en skola och ytterligare en förskola. I Storvreta finns även flera förskolor samt grundskolor, från förskoleklass till nionde klass.

## Kulturmiljö

Nordväst om planområdet finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30).



Figur 16 Avgränsningen av riksintresset för kulturmiljövården Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar visas i kartan genom en beige/brun yta. Det aktuella planområdet är markerat med en röda linjer.

Riksintressets motivering är att området är en centralbygd med stor betydelse för hela rikets kontinuitet sedan bronsåldern och politiskt centrum under forn- och medeltiden med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har landskapet i planens närhet genomgått större förändringar som till exempel byggandet av E4:an. Planområdet ligger som närmast cirka 550 meter öster om gränsen till det område som utgör riksintresse, och cirka 1 kilometer öster om E4. Att ändra markanvändningen, från företrädesvis naturmark till bostadsområde, skulle trots avståndet kunna påverka riksintresset och upplevelsen av det öppna landskapet.

Vid utformandet av planen har hänsyn tagits till närheten av riksintresset, samt delvis till de utpekade värdena i naturvärdesinventeringen och den landskapsanalys som

tagits fram för Södra Storstvreta. Bebyggelsen i den del av planområdet som vetter mot det öppna landskapet, ska utformas något glesare och lägre än i övriga delar av planområdet. Den låga och småskaliga bebyggelse som är möjlig genom detaljplanen kommer endast att synas marginellt ifrån dalgången, dels på grund av avståndet, dels på grund av åkerholmar, skog och befintliga gårdsmiljöer belägna mellan riksintresseområdet och planområdet. Se mer i avsnittet *Planens konsekvenser*.

### **Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar**

I Fullerö och Storstvreta finns många kända fornlämningar och andra arkeologiska lämningar. För hela Södra Storstvreta har därför en arkeologisk utredning gjorts. I den första etappen av utredningen (Upplandsmuseet 2018) konstaterades att det fanns flera objekt som utifrån indikationer av olika slag bedömts som möjliga boplatsslägen. Syftet med etapp 2 av den arkeologiska utredningen (Upplandsmuseet 2019) var att klarlägga den antikvariska statusen för dessa möjliga lämningar.

De boplatsslägen som undersökts och som ligger inom kommunens mark inom planområdet är L2019:732, L2019:733 och L2019:550. Därtill finns flera skärvstenshögar och ett par övriga kulturhistoriska lämningar i form av husgrunder inom planområdet.

Den norra delen av planområdet, inom fastigheten Fullerö 23:26, ingick inte i den tidigare arkeologiska utredningen. Fastighetsägaren har beställt en utredning av området, och ett första PM har levererats. Inom fastigheten finns två registrerade fornlämningar i form av en stensträng och en möjlig stensättning. Dessa bekräftades på platsen. Utöver dessa identifierades också tre andra objekt. En stensättning, en husgrund och en boplat. Stensättningen och boplaten kommer att registreras som fornlämningar i Kulturmiljöregistret. Husgrunden är sannolikt en föregångare till bebyggelsen från plantskolan som uppfördes kring 1950. Den registreras som en övrig lämning.

De flesta av fornlämningarna inom planområdet finns i områden där planen anger att det ska vara natur eller parkmark, vilket innebär att fornlämningarna kan vara kvar. Kvarliggande fornlämningar är dock skyddade enligt kulturmiljölagen (KML) och olika ingrepp och anläggningar inom park/natur kan kräva tillståndsprövning. De fornlämningar som kommer i konflikt med kvartermarken eller anläggande av gator, kan däremot behöva tas bort, helt eller delvis, vid ett genomförande av detaljplanen. Arkeologisk förundersökning och undersökning genomförs först efter att detaljplanen fått laga kraft.

### **Park och natur**

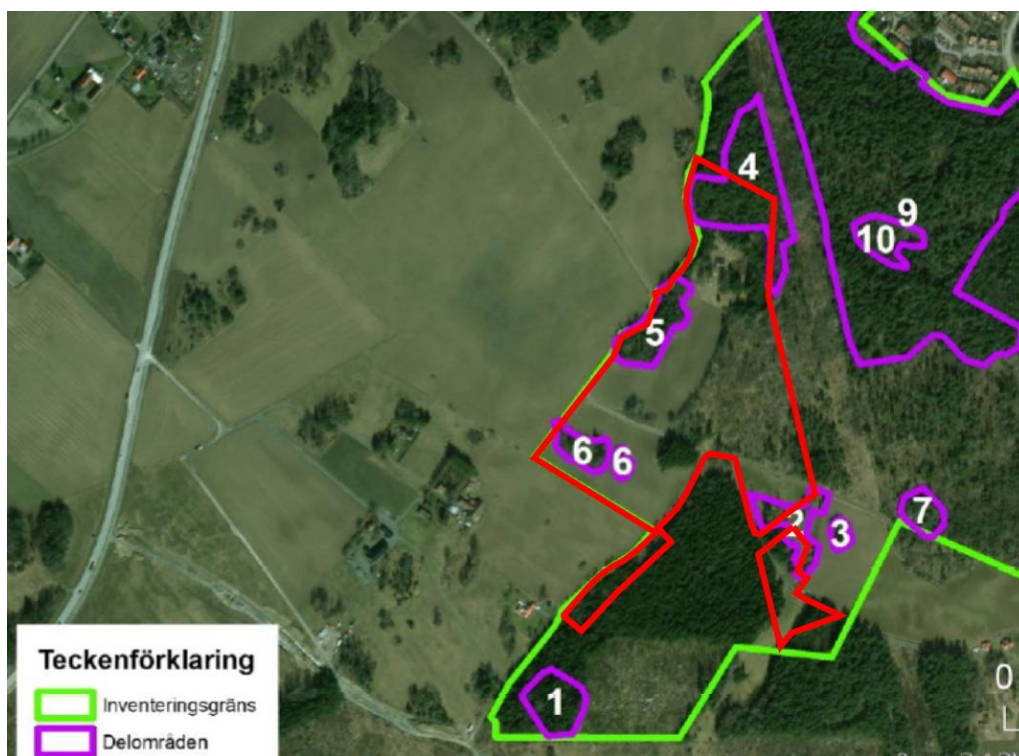
Planområdet utgörs av skog- och åker eller betesmark. Naturvärdena i området är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Landskapet är något kuperat och delar av utvecklingsområdet Södra Storstvreta används som rekreationsområde av närboende i Storstvreta och Fullerö, så även planområdet.

### **Naturvärden**

En naturvärdesinventering har gjorts hela utvecklingsområdet Södra Storstvreta. Utredningen visar att det inom planområdet finns områden som klassats med naturvärdesklass 2 och 3, vilket betyder att de har högt respektive påtagligt naturvärde. Klassificeringen utgår från en fyrgradig skala, där klass 1 definieras av det

högsta naturvärdet och klass 4 definieras av visst naturvärde. Klass 3, vilket utgörs av påtagligt naturvärde, innebär att området inte behöver vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men att det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större. Det är även av betydelse att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Naturvärdena är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Klass 2, vilket innebär högt naturvärde, förekommer inom den norra delen av planområdet. Områden i klass 2 är av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

Naturvärdesinventeringen är en av flera vägledande parametrar i framtagandet av en bebyggelse- och gatustruktur för hela Södra Storvreta, och ambitionen är att spara delar av de utpekade naturvärdena vilka delvis sammanfaller med de områden som landskapsanalysen pekar ut som viktiga element i området (landskapsanalysen som gjorts för området beskrivs i kommande avsnitt). Nedan sammanfattas de delområden (2, 4, 5 och 6) som ligger inom denna detaljplans avgränsning.



Figur 17 Utsnitt från naturvärdesinventeringen som genomfördes 2018. Inom planområdet ligger delområdena 2, 4, 5 och 6. Planområdet är markerat med röda linjer. Illustration Naturföretaget.

I områdets södra del, vid den planerade huvudgatan finns ett mindre område (2) som utgörs av betesmark med gles trädskikt. Området är en till större delen ogödslad och frisk betesmark med ett gles och varierat träd- och buskskikt i vilka tall, asp, björk, stora enbuskar, rosor och olvon förekommer. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde främst med avseende på den variation som finns inom betesmarken i form av träd, buskar, block och rösen. Artvärdet klassades som visst artvärde, visserligen förekommer flera naturvårdsarter men alla är förhållandevis vanliga i området. Området berörs endast delvis av denna detaljplan (området har delvis redan planlagts som huvudgata på allmän plats i detaljplanen för Södra Storvreta etapp1). Direkt öster om område 2 finns ett litet område, 3, som utgörs av en åkerholme.



I den norra delen av planområdet finns ett område (4) som har klass 2. Det ligger till viss del inom en privat fastighet. I naturvärdesinventeringen beskrivs området som barrblandskog som på höjder domineras av äldre tall, enstaka björkar och gran. I markskiktet förekommer lingon, blåbär, renlavar och vanliga markmossor. Karaktären varierat inom området med mer blockiga höjder i vissa delar och mot åkermarken i väster finns lövrika bryn. Skogen har troligtvis varit mer ljus och öppen och betats tidigare. Klassificeringen bedöms utifrån områdets naturlighet och strukturer/element som olikåldrighet, gamla och senvuxna träd samt lågor av hög kvalitet. Artvärdet klassades som påtagligt artvärde då flera naturvårdsarter förekommer inom området, varav tre är rödlistade. Efter att naturvärdesinventeringen genomfördes har markägaren avverkat skog inom området, vilket bedöms påverka naturvärdesklassningen eftersom många av värdena försvunnit.

I planområdets nordvästra kant finns en blandskogsduge (område 5) med en höjd i söder. Blandskogsdugen är nästan helt omgiven av åkermark. Trädskiktet utgörs av asp, gran, björk, tall och enstaka lönn och ek. I söder finns en höjd med uppsprucket berg uppe på krönet och med blockiga branter som har många sprickor, håligheter och skrymslen. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde främst med avseende på strukturer/element som block, lodytor, asp med bohål, gamla och senvuxna björkar. Artvärdet klassas som visst artvärde då några naturvårdsarter förekommer varav ett par är signalarter med högt indikatorvärde. Området planläggs som naturmark inom allmän plats, och till liten del som kvartersmark för bostadsbebyggelse, men med prickmark för att kunna bevara blandskogsdugen.

I planområdets nordvästra del finns två åkerholmar med lövskog (område 6). De äldre träden på den större åkerholmen utgörs av en handfull grova, gamla spärrgreniga och grovbarkiga björkar samt några ”hagmarksgranar.” I övrigt består trädskiktet av yngre uppväxande lönn, asp, ask, sälk och rönn. Det finns en hel del block som verkar vara ditfraktade, många ser ut att vara sprängda. På den mindre åkerholmen finns enstaka asp och björk i högre skikt samt björk, asp, lönn och rönn i lägre skikt. Bedömningen av naturvärdesklassen 3 baseras på ett påtagligt biotopvärde då det förekommer gamla och grova björkar och granar, artrik lövträdssammansättning samt brynmiljöer med flera blommande och bärande buskarter. Artvärdet klassas som visst artvärde då det förekommer flera naturvårdsarter.

### *Groddjur*

En inventering av möjliga livsmiljöer för groddjur har gjorts med anledning av de fynd inom fastigheten Fullerö 23:4 som tidigare rapporterats in i artportalen. Inventeringen utfördes våren 2021. Vid ett inledande besök undersöktes förutsättningarna för sommar- och vinterhabitat i området.

Av de fem våtmarker som besöktes igen under nästföljande inventeringar ligger en i direkt anslutning till planområdet, söder om huvudgatan. I denna hittades inga fynd. Den aktuella våtmarken bedömdes inte vara ett lämpligt lekvatten då det var uttorkat vid besöket i början av april 2022.

### *Häckande fåglar*

I ett PM, som togs fram för hela Södra Storvreta i samband med planläggningen av etapp 1, beskrivs att fynden i Södra Storvreta är relativt få. Få eller inga fynd speglar dock inte hela förekomsten, det finns sannolikt häckande fåglar i området ändå. Av de arter som rapporterats in i hela Södra Storvreta är fem arter rödlistade. Bedömningen

är att alla de fem rödlistade fågelarterna, samt några ytterligare arter som hittats vid en utökad sökning i närområdet, skulle kunna häcka inom hela Södra Storsveta.

Under 2023 gjordes därför en fågelinventering i hela Södra Storsveta, med syfte att utreda vilka fågelarter som häckar inom området och om den planerade verksamheten strider mot bestämmelserna i Artskyddsförordningen beträffande fåglar. Totalt hittades 29 fågelarter varav en är upptagen i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv, fyra rödlistade som nära hotad (NT) och en som starkt hotad (EN). Av de funna arterna är fyra prioriterade i skogsvårdslagen.

Inom planområdet, eller strax utanför, hittades tre arter: gröngöling, gulspurv och talltita. Gröngöling är prioriterad i skogsvårdslagen och de övriga två är rödlistade som nära hotade (NT).

Utredarna bedömer att minst ett revir med gröngöling finns inom Södra Storsveta, men beskriver att arten är vanlig inom Uppsala kommun och Storsvetas närområde. Gulsparven, som förekommer inom Södra Storsveta på hyggen, längs vägkanter, på åkerholmar och i kraftledningsgatan, är trots rödlistningen fortfarande talrik. Det finns dessutom gott om lämpliga miljöer för arten inom och i anslutning till planområdet. Arterna bedöms därför enligt utredarna inte påverkas negativt av en exploatering.

Utredarna bedömer att talltita skulle kunna häcka inom inventeringsområdet men skriver att häckning inte kunde konstateras då de observationer som gjordes rörde ensamma individer. Talltita missgynnas generellt vid avverkning av äldre barrskog men eftersom det finns det gott om äldre barrskog i Storskogen (som delvis är naturreservat) öster om planområdet bedömer utredarna att en exploatering inte kommer att påverka talltitans population negativt på vare sig lokal, regional eller nationell nivå.

### **Biotopskydd – åkerholmar**

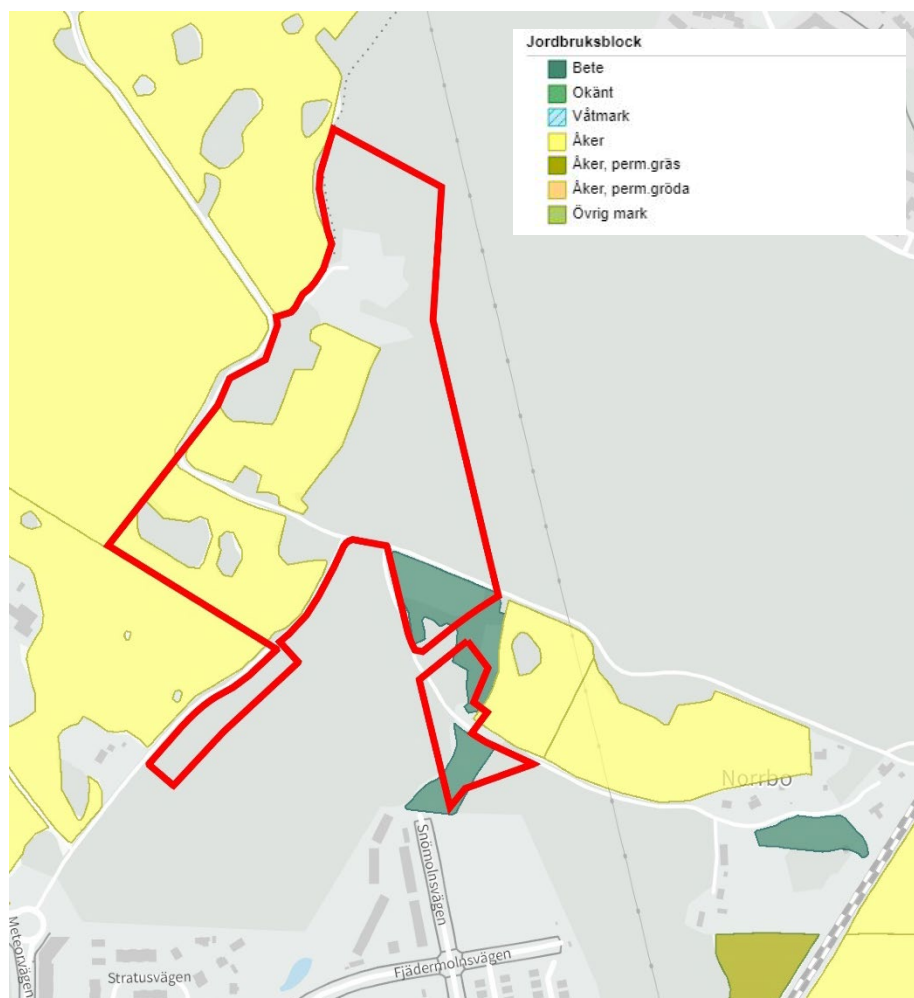
Småvatten och stenmurar i jordbruksmark, åkerholmar och alléer är några av de små mark- och vattenområden som är viktiga att bevara för den biologiska mångfalden. De är därför skyddade som biotopskyddsområden enligt miljöbalken 7 kapitlet 11 §. En åkerholme är natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Åkerholmar är ofta artrika miljöer och har ofta höga naturvärden i form av brynmiljöer, hävdgynnad flora och gamla träd. Inom planområdet och dess närhet finns ett antal åkerholmar som sannolikt omfattas av det generella biotopskyddet. Åkerholmarna kommer att bevaras. Om det visar sig att man kommer att påverka någon av dessa behöver dispens sökas hos länsstyrelsen. Dispens bör då vara klar innan detaljplanen antas för att säkerställa att detaljplanen är genomförbar.

### **Brukningsvärd jordbruksmark**

I miljöbalkens 3 kapitel 4 § anges att jordbruk är av nationell betydelse. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera, men i jämförelse med mark som är exploaterad för bebyggelse så betraktas all jordbruksmark vara brukningsvärd. Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark. För att exploatering av mark för bostäder ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en

långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och av landsbygdsnärning räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Tätorten Storvreta omges till stor del av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Utvecklingen av Storvreta bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå.

Inom hela utvecklingsområdet Södra Storvreta finns några mindre och med varandra ej sammanhängande ytor för jordbruksmark. Denna detaljplan som utgör en begränsad del av Södra Storvreta, berör några av dessa ytor, vilka tillsammans omfattar cirka 2 hektar och framgår i kartan nedan. Marken utgörs till en femtedel av betesmark (med grön markering i kartan) och i övrigt av åkermark (med gul markering i kartan). Cirka 1,4 hektar betes- och åkermark planläggs som kvartersmark för bostäder.



Figur 18 Kartan visar Jordbruksverkets inmätta ytor, där planområdet påverkar åkermark (gult) och betesmark (grönt). Planområdets avgränsning är markerad med röda linjer.

### Lokaliseringsutredning

Bedömningen är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med bostäder. Den föreslagna bebyggelsen har utformats genom en sammanvägd bedömning med hänsyn till kulturvärden, forn lämningar och naturvärden.

Detaljplanen och utvecklingen av planområdet har stöd i gällande översiktsplan, i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta samt i genomförandeplanen för Storvreta. Den planerade utvecklingen av området mellan Storvreta och Fullerö (det vill säga Södra Storvreta) syftar till att koppla ihop den nuvarande tätorten med den bebyggelse som växer fram i Fullerö, genom en ny huvudgata och ny bebyggelse runt stråket. Detaljplanen förutsätter därmed att de berörda delarna av jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk. Större sammanhängande åkermark finns utanför planområdet, både i väster och öster.

### **Landskapets värden**

En landskapsanalys har gjorts för hela Södra Storvreta. I den kategoriseras olika landskapselement som utmärker området. I analysen pekas tre karaktärsområden ut som extra värda att bevara samt rekreativt, upplevelsemässigt och estetiskt värdefulla. Dessa tre är "Bauerskog", skogshöjder och brynzoner. Skogshöjder med äldre barrträd finns på topografiska höjdpunkter inom Södra Storvreta, en av dessa utpekade höjder finns inom planområdet. Höjderna är bevuxna med äldre tallar i befintlig skog såväl som fristående. Enligt analysen kan de vara biologiskt såväl som estetiskt värdefulla områden.

### **Rekreativa park- och naturstråk**

I stora delar av Storvreta finns mindre områden med sparad naturmark uppblandat i bebyggelsestrukturen. Dessa områden har bland annat viktiga rekreativa värden och är ofta sammankopplade med varandra genom gång- och cykelstråk. Öster om Storvreta finns stora skogsområden som också nyttjas av boende. Södra Storvreta är en del av dessa skogsområden. Med utgångspunkt i landskapsanalysen är ambitionen att sparade skogsområden kommer att tillvaratas i den nya strukturen inom Södra Storvreta, på liknande sätt som i övriga Storvreta.

Denna detaljplan omfattar i huvudsak bostäder och gatumark, men mindre naturområden sparas i syfte att bevara naturvärden och områdets karaktär, samt att leda ut till det omgivande natur- och odlingslandskapet. Det handlar om befintliga kopplingar till naturområdena men också möjlighet att skapa nya. Inom planområdet möjliggörs även för nya parkområden. I den södra delen planläggs ett område som allmän plats, park, och det ansluter i förlängningen till Solparken i Fullerö. Tillsammans kan parkmarken i de båda detaljplanerna länka samman bostadsområdet i Fullerö med den tillkommande bebyggelsen i planområdet. I den sydvästra delen av området planläggs också för ett parkområde. Här planeras en dagvattendamm, samt utrymme för till exempel lek och bollplaner.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

Planområdet är beläget mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Det är ett obebyggt område med några mindre grusvägar, bland annat Stenbrovägen som är en enskild väg. I väster ansluter planområdet till den första etappen av Södra Storvreta som i sin tur ansluter till Fullerö. Planområdet delas i en nordlig och en sydlig del av den nya huvudgatan, som planlades inom etapp 1. Längs huvudgatan planeras även för separata gång- och cykelbanor på båda sidor av körbanan.

Regiontågtrafiken trafikerar Storvreta station som ligger cirka 1,5 kilometer norr om planområdet. Regionbusstrafiken trafikerar Storvreta via Fullerövägen med hållplatser längs samhällets huvudgator Himmelsvägen, Åskmolnsvägen, Solstrålevägen, Skogsvallsvägen och Ärentunavägen.

## **Förändringar**

### *Gatunät*

En förprojektering av gator inom planområdet har tagits fram. Gatorna följer delvis de befintliga terrängförhållandena, samtidigt som vissa delar kommer att jämnas ut för att möjliggöra bebyggelse, gator samt gång- och cykelstråk. Det framtida gatunätet i Södra Storvreta utgår från en huvudgata som går genom hela området och kopplar samman bebyggelse i Storvreta med bostadsområdet i Fullerö. Denna ligger utanför det aktuella planområdet. Lokalgator ansluter till huvudgatans norra och södra sida.

En trafikanalys för hela Södra Storvreta har tagits fram av WSP (2020). Trafikanalysen utgår från prognosen för framtida trafik år 2040. Den utgår också från att fler etapper är genomförda (fler bostäder och verksamheter) och en gatustruktur som tagits fram för hela Södra Storvreta, samt hastighetsbegränsningar för de planerade gatorna. För det aktuella planområdet, etapp 2, ingick dock inte den norra delen av planområdet (den så kallade ”norra slingan”) som består av den privatägda fastigheten Fullerö 23:26. Två olika trafikprognoser för år 2040 har tagits fram. Ett så kallat trendscenariot, där det antas att trafikutvecklingen utvecklas på samma sätt som idag, kan ses som ett ”worst case”-scenariot. Det andra scenariot är ett målstyrt scenariot med utgångspunkt från styρνivå 2 i de styrmedelspaketet kommunen arbetar efter. Styrscenariot innehåller ökad parkeringskostnad till 18 kronor per timme i hela kommunen samt implementation av ett bilpoolsystem. Prognoserna pekar på att högst trafikflöden uppstår vid huvudgatan. Där visar analysen på ett förväntat trafikflöde på cirka 3 000 fordon per dygn i trendscenariot på den planerade huvudgatan genom Södra Storvreta år 2040. I styrscenariot är siffrorna något lägre. Det kan jämföras med dagens cirka 5 800 fordon per dygn på Fullerövägen. Simuleringen visar att Fullerövägen fortsatt kommer att vara den mest centrala kopplingen in till Storvreta. I trafikanalysen bedömer WSP även att de prognosticerade flödena matchar med den framtagna utformningen/gatusektionen för huvudgatan. De bedömer också att gatan skulle klara något högre flöden.

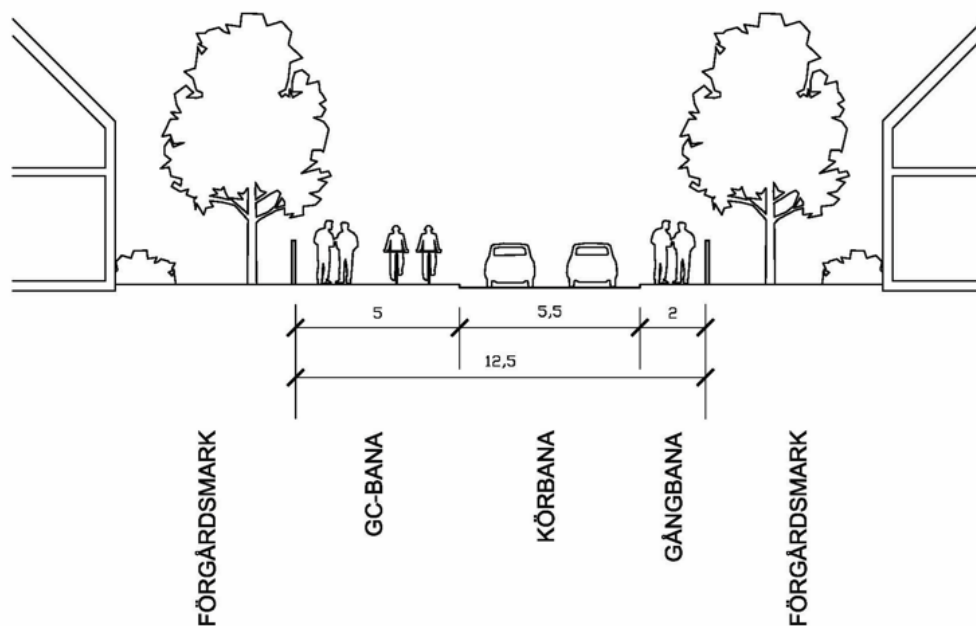
Utifrån trafikanalysens slutsats bedöms gatustrukturen klara belastningen från de bostäder som detaljplanen för etapp 2 möjliggör. Eftersom analysen visar att gatunätet även skulle klara ytterligare trafikflöden, finns utrymme för de bostäder som föreslås i den ”norra slingan”, även om de inte ingick i analysens beräkningar.

### *Gators utformning*

Norr ut från huvudgatan planeras en lokalgata mellan den planerade förskolan i etapp 1 och bostadskvarteren i etapp 2. Gatan är delvis redan planlagd i detaljplanen för Södra Storvreta etapp 1. Gatusektionen rymmer en dubbelriktad gång- och cykelbana som lämpligast placeras på gatans västra sida, för att cyklister på ett enkelt och säkert sätt ska nå förskolan. Gång- och cykelbanan kan sedan ansluta till ett befintligt stråk genom park- och naturområdet och via en grusväg på fälten utanför planområdet. Gatan planeras ha en 5,5 meter bred körbana och på den östra sidan ryms en gångbana närmst bostäderna. Totalt får lokalgatan en sektion på 12,5 meter, se bild

nedan. Detaljplanen styr inte gatornas utformning, utan ger möjlighet för olika lösningar.

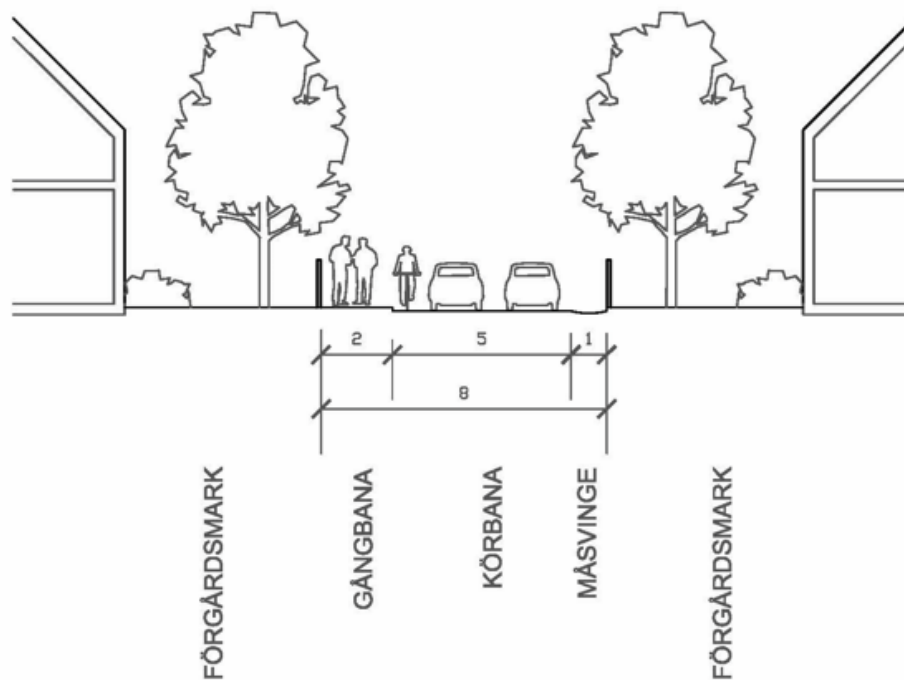
## 12,5m LOKALGATA MED CYKELBANA



Figur 19 Den norrgående lokalgatan mellan förskolan i etapp 1 och detta planområde för etapp 2, planeras med en dubbelriktad gång- och cykelbana på västra sidan och en gångbana på motstående sida. Illustrationen visar endast ett förslag på gatans disposition, detaljplanen styr inte gatornas utformning.

Resterande lokalgator inom planområdet ges en bredd på åtta meter för att rymma en gångbana på ena sidan, en fem meter bred körbana samt en "måsvinge". En måsvinge är en separat del av körbanan där gående kan ta sig fram samtidigt som utrymmet kan användas av till exempel mötande fordon. En sådan utformning är vanlig i småhusområden där hastigheten och trafikflödena är låga. En "måsvinge" kan både användas för att gå på längs gatan, och om två större fordon behöver mötas. Gatorna förväntas ha låga trafikflöden och det är därför lämpligt att cykla i blandtrafik i gatan. Körbanornas bredd hålls nere för att uppmuntra till låga hastigheter i området. På dessa mindre lokalgator är det också möjligt att backa ut i gatan från privata tomter. Det är däremot inte lämpligt på gator med cykelbanor.

## 8m LOKALGATA MED GÅNGBANA



Figur 20 De flesta gator inom planområdet tillåts vara åtta meter breda för att rymma en gångbana, körbana och extra utrymme, en så kallad måsvinge. Illustrationen visar endast ett förslag på gatornas disposition, detaljplanen styr inte gatornas utformning.

### *Gång- och cykeltrafik*

Den nya huvudgatan som delar planområdet, kommer att förses med gång- och cykelbanor på båda sidor, vilket ger en tydlig och genare koppling mellan Storvreta och bostadsområdet i Fullerö. Från huvudgatan går en lokalgata norrut, i den västra delen av planområdet, där en gång- och cykelbana planeras på samma sida som förskolan som inom etapp 1. Gång- och cykelstråket kopplar samman med befintliga stråk över fälten i väster som sedan landar i gång- och cykelbanan längs Fullerövägen.

På de flesta andra lokalgator inom planområdet föreslås en gångbana på ena sidan av gatan och en så kallad "måsvinge" på andra sidan gatan. Planen innebär ett gång- och cykelvägnät som är gent och orienterbart, med kopplingar inom planområdet och till omgivande bostadsområden. Det är viktigt att planområdet på ett lätt sätt kan nås både från Storvreta och Fullerö, och att korsningspunkterna utformas trygga och säkra. På flera platser föreslås samlade parkeringsytor. Där är det särskilt viktigt att korsningspunkterna utformas säkra. Trafikanalysen som togs fram för hela Södra Storvreta pekar på att gång- och cykelnätet i området som helhet bedöms hålla hög kvalitet och bidra till god tillgänglighet för gång och cykel inom planområdet

### *Kollektivtrafik*

Den planerade huvudgatan föreslås bli ny huvudväg för regionbusstrafiken i Storstora. Ett antal nya hållplatser kommer att tillskapas längs gatan. Dessa kan anläggas succesivt i takt med att området runt huvudgatan planläggs och byggs ut. Ett hållplatsläge planeras intill det aktuella planområdet för etapp 2. Ett litet område av planområdet planläggs därför som huvudgata, i syfte att hållplatsen ska rymmas inom gatuområdet på allmän plats. Närheten till kollektivtrafik kommer därmed att vara mycket god för de planerade bostäderna inom planområdet.

### *Parkering och angöring*

Parkering av samtliga fordon, inklusive cyklar, ska ske inom kvartersmark på den egna bostadsfastigheten. Det gäller även besöksparkering till bostäderna. Parkeringstal för Uppsala kommun ligger till grund för utformandet av parkeringsanläggningar inom området. För radhusområden kan parkeringen med fördel samlokaliseras till gemensamma ytor. Det ger möjlighet att skapa större privata och gemensamma gårdar och grönytor ska prioriteras framför parkering. Det är nödvändigt att samlokalisera parkeringen för de kvarter som ligger mot huvudgatan där det inte kommer att vara tillåtet att köra ut. Även för bostäderna i den norra slingan visar illustrationsplanen ett förslag på samlokaliserade parkeringar som möjliggörs inom kraftledningens skyddsområde, där ingen stadigvarande vistelse får planeras. Detaljplanen reglerar att endast parkeringar och naturmark får finnas inom det området.

Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på att det ska gå att angöra inom 25 meter från varje entré. Dessutom ställs krav på att en parkering för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från varje entré. Detaljplanen styr inte vart parkeringsanläggningarna ska placeras, men det är möjligt att uppnå reglerna i Boverkets byggregler inom planområdet.

Avfallshantering och leveranser till bostäder kan ske från lokalgatorna. För rad- och parhusområden finns möjlighet att bygga gemensamma miljöhus på kvartersmark. Dessa behöver placeras nära gatorna så att Arbetsmiljöverkets riktlinjer uppnås och kan med fördel placeras intill gemensamma parkeringsytor. Avfallsutrymmen ska placeras maximalt 50 meter från bostadsentréer och maximalt 10 meter från angöringsplats för avfallsfordon. Det är möjligt att uppnå inom planområdet. För kvarteren mot huvudgatan behöver avfallshanteringen ske från lokalgatorna då det inte är lämpligt att angöra från huvudgatan.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Det är möjligt för räddningstjänsten att komma fram på samtliga gator i området och nå vid en eventuell brand eller annan olycka.



## Sociala frågor

### Sociala förutsättningar

Storvreta är en av Uppsala kommuns större tätorter, med drygt 6 000 invånare. Många bor i småhus, och i de allra flesta delar av Storvreta dominerar just småhusbebyggelse. Äganderätt är den dominerande upplåtelseformen i tätorten, men både hyresrätter och bostadsrätter finns med tyngdpunkt i de södra delarna av Storvreta respektive Fullerö. Områden utanför Uppsala tätort har generellt sett en hög biltillgång, vilket även stämmer överens med Storvreta även om tillgången är något lägre än i andra tätorter. Resvaneundersökningar visar att många Storvretabor väljer att åka kollektivt.

Det finns flera skolor och förskolor i Storvreta. De flesta av skolorna ligger centralt i tätorten, på ett ganska kort avstånd ifrån varandra. Förskolor finns mer spritt i området, och den förskola som ligger närmast planområdet finns i Fullerö. Ännu närmre, i direkt anslutning till planområdet finns en obebyggd förskoletomt.

Tillgång till övrig service finns i centrala Storvreta med bland annat vårdcentral, tandläkare, bibliotek, restauranger och livsmedelsbutik. Något närmare planområdet, norrut längs Solstrålevägen, finns ännu en livsmedelsbutik, gym, möbelbutik och pizzeria.

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

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

### Förändringar

#### *Barnperspektivet/barnrättsperspektivet*

Detaljplanen innebär att fler bostäder, i form av villor, parhus eller radhus, kan byggas i Storvretas södra delar. Många barn kommer sannolikt att bo i området. Planen innebär en gång- och cykelvänlig struktur med gena och sammanhängande stråk mellan bostadsbebyggelse, verksamheter och natur- och parkområden, både inom planområdet och till övriga delar av Storvreta och Fullerö. Förskolor och skolor är målpunkter för barn och ungdomar i och utanför planområdet. Det innebär krav på att gatumiljön och särskilt korsningspunkterna utformas trafiksäkra, samt att barn och unga kan cykla och gå inom området. Även utformningen av natur- och parkområdena är viktig för att boende och besökande ska känna trygghet. Det kan till exempel handla om belysning och att skapa uppsikt.

Ambitionen är att de egna trädgårdarna ska kompletteras med gemensamma gårdsytor i flera av kvarteren. Dessa gårdar ska oavsett storlek utformas tillgängliga för alla och de ska kunna användas för både lek, rekreation och exempelvis odling. Samlade parkeringar för minskar fordonsrörelserna på gemensamma bostadsgårdar och längs gatorna, är positivt ur ett barnperspektiv.

### *Bostad för alla*

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Att komplettera Storvreta som domineras av småhusbebyggelse med flerbostadshus är därför önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Inom hela Södra Storvreta planeras för en variation av bostadstyper och upplåtelseformer, men inom planområdet planeras företrädesvis radhus, parhus och friliggande småhus. Användningsbestämmelsen "B" (bostäder) innebär dock att olika typer av bostäder kan byggas inom området, även kategoribostäder, om markägaren så önskar. Det finns inom kommunen ett stort behov av till exempel gruppboendestäder. Inom flera delar av planområdet är detaljplanen flexibel och möjliggör olika boendeformer, till exempel LSS-boende. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig yta för det behovet och i lämpliga lägen.

När nya bostäder byggs ställs tillgänglighetskrav (se även nästa avsnitt), exempelvis kring tillgängliga badrum och andra utrymmen inomhus men även att utemiljön ska fungera för alla. Tillskottet av nyproducerade bostäder ger ett större utbud av tillgängliga bostäder i Storvreta som helhet.

### *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.

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig i området. Planområdet är kuperat, och att i möjligaste mån bevara naturkaraktären är en målsättning i området. Det kan i sin tur innebära en utmaning kopplat till målet om att nå en utformning som fungerar för alla. Det finns riktlinjer för hur mycket gång- och körytor får luta och dessa har varit en av flera parametrar när områdets gatustruktur tagits fram.

## **Klimatfrågor**

### **Kommunens klimatmål**

Kommunens Miljö- och klimatprogram, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet. För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

### **Planområdets användning och disponering**

Detaljplanen syftar till att utveckla en del av Södra Storvreta med bostäder. Bebyggelsen placeras i anslutning till rekreativa naturmiljöer och utgörs av småhusbebyggelse i form av radhus, parhus och fristående villor.

Kvartersmarken inom planområdet får i huvudsak användas för bostadsändamål. Allmän plats utgörs i huvudsak av gatumark och i viss mån park eller natur. Planen ger förutsättningar att begränsa klimatpåverkan genom att begränsa byggeriet, samt genom att några av de grönytor som finns i området planläggs som parkmark eller naturmark. De kan då fortsätta att binda koldioxid. Samtidigt medger planen att flera skogsområden kan hårdgöras och bebyggas, något som påverkar klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser. I huvudsak är området planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt och därmed klimatpåverkan även om anpassningar kommer att behövas på några platser.

### **Bygg och anläggning**

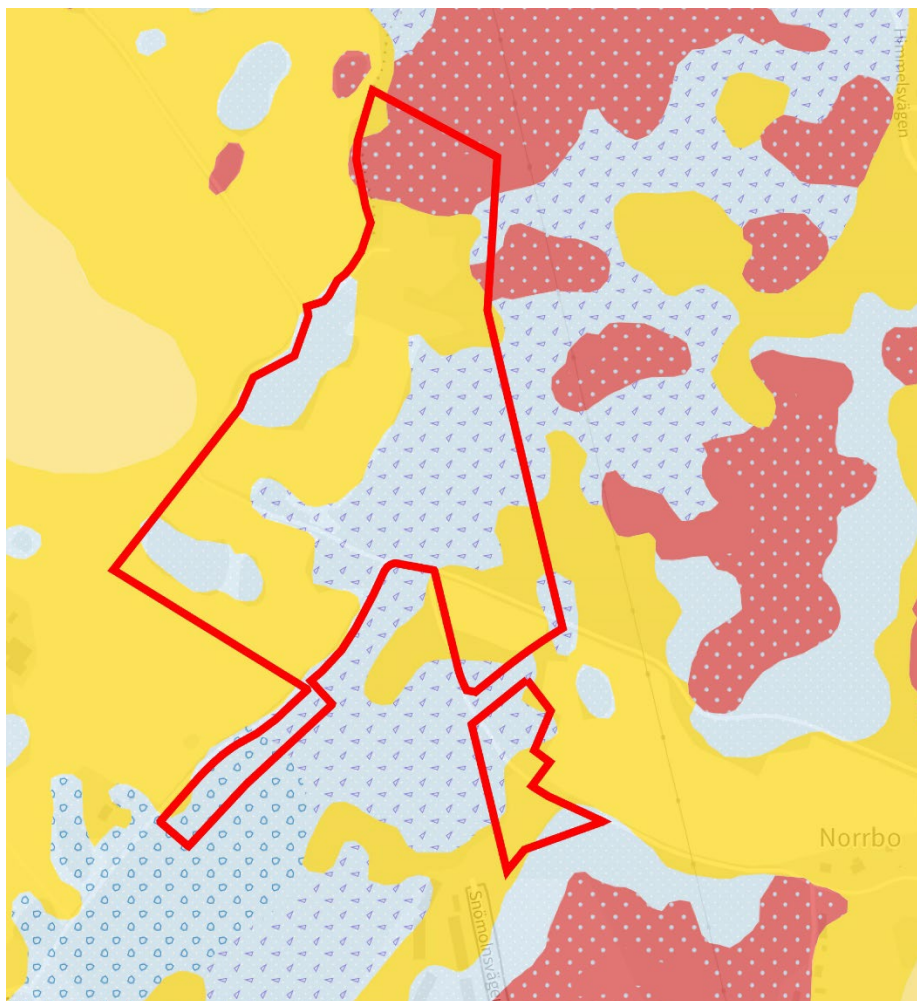
Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan vid en detaljplans genomförande. Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Detaljplanen innehåller i princip bara nya gator som ansluter till några befintliga grusvägar. Gröna ytor i gatorna kan vara en kolsänka, det vill säga att de tar upp mer koldioxid än de släpper ut, och ha positiva effekter för mikroklimatet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den allmänna platsen utformas, det bestäms i den efterföljande projekteringen. Gatuutrymmena har dock hållits smala för att minska andelen hårdgjord yta och dämpa hastigheterna i området. Det är därför inte planerat för gatuträd eller annan gatugröniska längs de nya lokalgatorna. Grönområden finns istället inom parkområden och genom sparad natur.

### **Transport**

Planområdets lokalisering och utformning skapar goda möjligheter för boende att resa hållbart genom att nya gång- och cykelbanor skapas och närheten till kollektivtrafik stärks. Den nya huvudgatan som binder samman området med Storstora och Fullerö är planerad att trafikeras med regionbusstrafik med hållplatser intill planområdet. Genom den nya huvudgatan med gång- och cykelbanor, stärks också närheten till tågstationen i Storstora.

### **Mark och geoteknik**

Planområdet är kuperat och består främst av blockig mark och glacial lera. Sandig morän förekommer i de västra och södra delarna vid befintliga skogsdungar och åkerholmar. I den norra delen av planområdet finns urberg och terrängen är där högre. Enligt SGU:s (Statens geologiska undersökning) skattas jorddjupet för området till mellan 5–10 meter.



Figur 21 Jordartskarta där planområdet är markerat med röda linjer. Röda områden är urberg, ljusblått är morän och gula områden utgörs av glacial lera.

SGI (Statens Geotekniska Institut) har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Enligt denna kartering finns inga sådana områden inom planområdet.

Grundläggning av byggnader kommer att utredas i den kommande projekteringen av området, men principen kommer att vara grundläggning med platta på mark för småhus.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status men 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.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen och innebär att:

- Bevara vattenbalansen – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- Skapa en robust dagvattenhantering – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.
- Ta recipienthänsyn – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- Berika stadslandskapet – dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

#### *Föreslagen dagvattenhantering*

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

Planförslaget innebär en ökning av flödes- och föroreningsbelastning från planområdet jämfört med befintlig situation. Idag avrinner cirka 100 liter per sekund vid ett 20-årsregn (exklusive klimatfaktor). Vid ett fullt utbyggt område förväntas flödet att öka till cirka 1 730 liter per sekund (inklusive klimatfaktor). Anledningen är att området idag till stor del utgörs av skog och detaljplanen innebär att större ytor hårdgörs. Avvattningen av området kommer att delas upp i två tekniska delavrinningsområden. De södra områdena planeras att avledas till den planerade dagvattendammen i etapp 1, medan resterande delar av området avrinner till den planerade dammen i den västra delen av planområdet. Fördröjningsbehovet uppgår enligt utredningen till 590 kubikmeter, varav cirka 500 kubikmeter ska tas omhand i den planerade dammen inom planområdet och resterande volym på 90 kubikmeter avleds till dammen i etapp 1. För att inte öka flödet ut från planområdet vid ett skyfall, motsvarande ett 100-årsregn, krävs en fördröjningsvolym på minst 3 900 kubikmeter. Från dagvattendammen planeras vattnet att avledas via befintliga dikessystem till recipienten Fyrisån. Det finns olika alternativ för avledningen till Fyrisån vilka utreds parallellt med planarbetet.

I dagvattenutredningen föreslås dagvatten från kvartersmark omhändertaras i stenkistor innan det leds vidare till dammen. Till stenkistorna leds vattnet via takavvattning och ledning. Dagvatten som avleds från privata parkeringsytor föreslås tas om hand i dagvattenstråk. Stråken kan anläggas så att ytligt vatten möjliggörs. Uppbyggnaden rekommenderas att anläggas som en växtbädd. Dagvattenstråk som anläggs inom områden med hög känslighet med avseende på grundvatten, behöver anläggas täta så att förorenat dagvatten inte kan infiltrera. Inom dessa områden rekommenderar utredningen även släckvattenzoner. För att tillåta att dagvatten från trafikerade ytor

hanteras i dagvattendamm, måste dagvattendammen förses med en fördamm som utformas tät enligt utredningen.

Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknar Bjerking att föroreningsbelastningen förväntas minska för majoriteten av de undersökta ämnena, med undantag för kvicksilver och BaP där mängderna förväntas öka något. De befintliga nivåerna är dock mycket låga och halterna efter exploatering och rening är lägre än Havs- och vattenmyndighetens riktlinjer. För majoriteten av ämnena minskar belastningen och planområdet kommer inte ha någon negativ påverkan på recipientens möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna. På grund av osäkra värden gällande kvicksilver och BaP och att ytterligare rening förväntas ske inne på kvartersmark och i nedströms dikessystem, är bedömningen att värdena inte kommer att försämra recipientens status.

## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger till största del inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Endast en del av planområdet söder om huvudgatan ligger utanför vattenskyddsområdet. 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.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvatten*

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

Delsträckan *Vattholmaåsen-Storvreta* har en god kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-12-20) har grundvattenförekomsten god kemisk status, även om de södra delarna av förekomsten uppvisar höga kloridhalter. Kloridhalterna är mycket högre än halterna uppströms, vilket kan tyda på påverkan från vägsalt på E4.

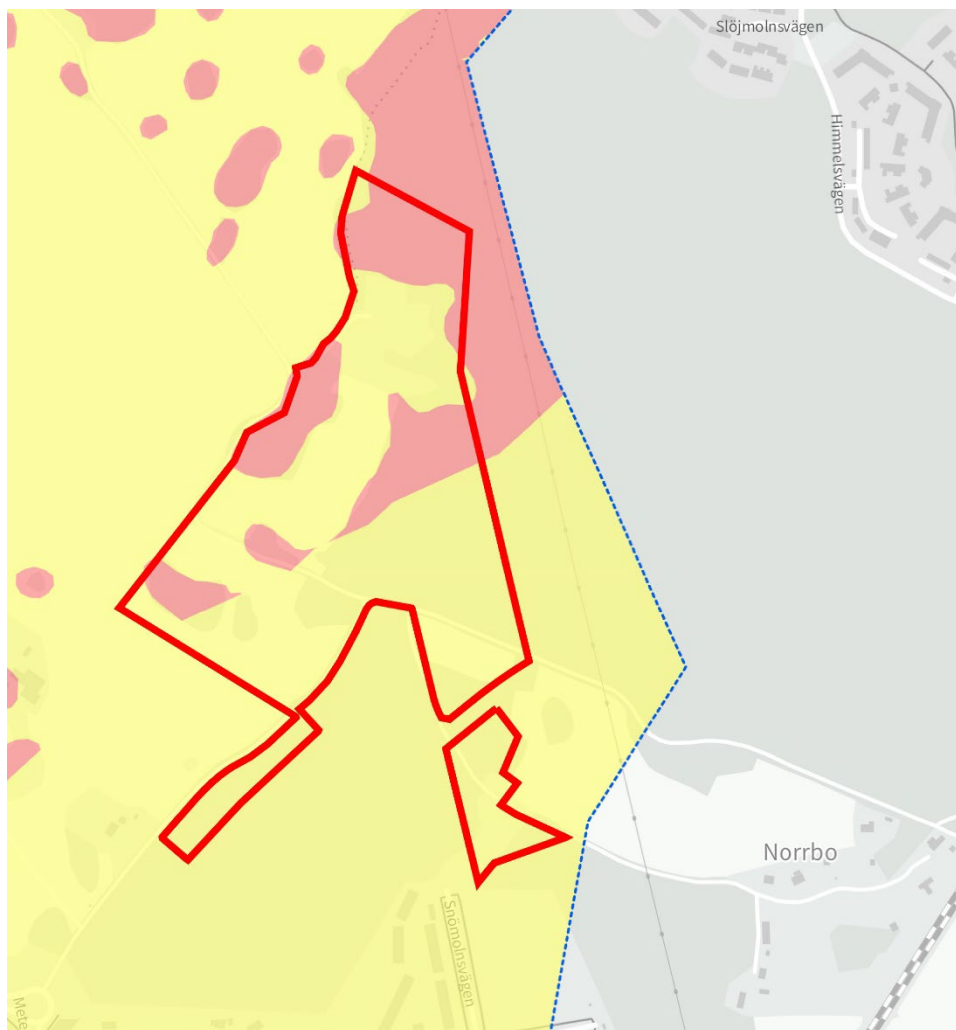
### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De

hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extremt 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 (Sveriges geologiska undersökning) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger både inom områden med måttlig och hög känslighet för grundvattnet enligt karteringen. Områdena med måttlig känslighet utgörs framför allt av öppen åkermark medan hög känslighet är naturområden.



Figur 22 Utsnitt från känslighetskartan, där planområdet är markerat med röda linjer. Röda områden är av hög känslighet och gula områden är av måttlig känslighet enligt karteringen. Gränserna för de olika känslighetsklasserna är inte säkerställda på plats och det kan därför vara andra förutsättningar i verkligheten.

### *Förutsättningar grundvatten och föreslagna åtgärder*

En riskbedömning för grundvatten har tagits fram av Bjerking som underlag till detaljplanen. I utredningen beskrivs att den nederbörd som faller inom områdets genomsläppliga ytor (vegetationsbelagda ytor samt områden med sandig morän) sannolikt bidrar till grundvattenmagasinet eller upptas av växtlighet. Eventuell grundvattenbildning bedöms vara medelhög i områden med sandig morän på grund av den genomsläppliga marken. Den huvudsakliga grundvattenströmningen i tillrinningsområdet bedöms vara riktad mot åsen, det vill säga västerut från utredningsområdet. Grundvattnets trycknivå bedömdes ligga på mer än 5,9 meter under markytan då inget grundvatten påträffats i utplacerade grundvattenrör (rörets filterspets var belägen på cirka +24, RH2000). Grundvattnets trycknivå kan dock variera lokalt. Enligt SGU:s brunnsarkiv finns flera energi- och vattenbrunnar söder om utredningsområdet där grundvattennivåerna observerats och varierar mellan 2 – 9 meter under markytan.

I utredningen beskrivs tänkbara risker i dagsläget utifrån känslighetsklass hög. Det handlar bland annat om eventuella markföroreningar med utlakning till grundvattnet, släckvattenhantering vid skogsbrand, diffusa utsläpp från åkermark och drivmedels- och oljeutsläpp vid olycka på små vägar i området. Vid en genomförd detaljplan beskriver Bjerking att risker för grundvattnet bland annat kan vara drivmedels- och oljeläckage från parkeringsplatser och gator, släckvattenhantering vid brand i byggnader, fordon eller skog, utsläpp i samband med fordon med farligt gods samt minskad grundvattenbildning på grund av ökade andel hårdgjorda ytor. Vid ett genomförande av planförslaget finns även vissa identifierade risker under byggtiden. Dessa beskrivs närmare i Bjerking's utredning.

Den faktor som medför störst risk att förorena grundvattenmagasinet vid ett färdigutbyggt område är kopplad till utsläpp i samband med olyckor på vägar med farligt gods involverade. I utredningens riskanalys klassas risken som måttlig. Om biltrafiken i framtiden ökar och vägarna blir större med högre hastigheter kan olyckor med farligt gods ge upphov till och medföra mycket stora konsekvenser, då farliga ämnen eller drivmedel riskerar att infiltrera ner i marken via omkringliggande diken/jord i anslutning till utredningsområdets högkänsliga delar. Denna risk är en oberoende faktor och inte kopplad till, eller styrd av, detaljplaneläggningen av utredningsområdet.

I utredningen beskrivs att då bebyggelsen utgörs av mindre tät bostadsbebyggelse, som småhus, bedöms dagvatten från exempelvis tak inte utgöra samma risk (föroreningsgrad) som i en tätbebyggd stadsmiljö. Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. Bjerking bedömer att det vid planerad markanvändning finns liten till måttliga risker, med lindriga till mycket stora konsekvenser för grundvattenpåverkan, eftersom utredningsområdet delvis ligger inom hög känslighetszon. Vid högkänsliga zoner saknas tillräckligt med naturligt skyddande lerlager och försiktighetsåtgärder behöver vidtas. Hårdgörning av ytor och bortledning av dagvatten bidrar till att skydda grundvatten mot kvalitativa försämringar från föroreningar, men minskar samtidigt grundvattnets kvantitet på sikt, genom att det bortledda vattnet inte bildar nytt grundvatten. Mer vatten än nödvändigt bör därmed inte ledas bort, för att säkerställa både en god kvalitet och kvantitet på grundvattnet.

Nedan listas några föreslagna riskreducerande åtgärder:



- Områden ska höjdsättas rätt för att bevara potentiellt skyddande lerlager. Detta för att undvika att områden riskerar att omklassas till högre känslighet än befintlig klass och minimera risker för föroreningspåverkan.
- Infiltration av dagvatten från körbara ytor såsom gator och parkeringsytor ska inte tillåtas.
- Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. För att säkerställa att rekommendationerna fungerar i praktiken och är i samklang med hur räddningstjänsten arbetar, behöver en dialog föras med nämnd instans.
- Takvatten kan tillåtas infiltrera om det först genomgår rening i till exempel växtbäddar. Om det finns risk för markföroreningar bör inte infiltration av dagvatten vara tillåten.
- Byggdagvatten ska inte tillåtas infiltreras.
- Dag- och spillvattenledningar ska vara helt täta. Detta säkerställs genom att till exempel svetsa ledningarna.
- Vid byggnation rekommenderas att om möjligt välja material som vid slitage samt eventuell brand, inte ger upphov till miljöfarliga ämnen.

Planen innebär att markföroreningar kommer att saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Det är inte sannolikt att småhusbebyggelsen inom planområdet kommer att byggas med källarkonstruktioner, vilket innebär att stora delar av befintliga lerlager kan bli kvar. I samband med eventuell vattenskyddsdispens krävs att exploitören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

## Översvämning

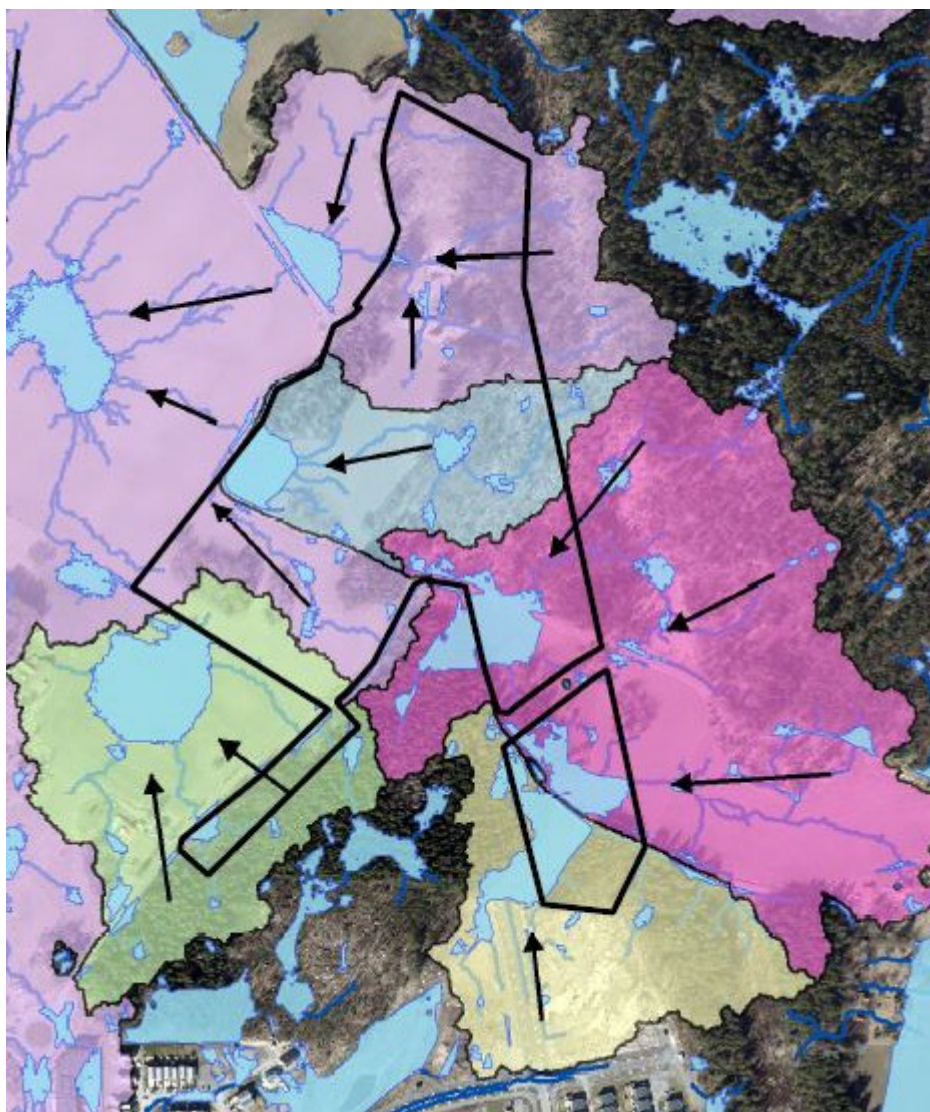
### *Översvämningsrisk från angränsande vattendrag*

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Planområdet berörs inte av översvämning från angränsande vattendrag.

### *Översvämningsrisk vid extrema regn*

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att undvika översvämning och skador på byggnader är det viktigt att planera höjdsättningen så att vattnet kan avrinna bort från byggnader på kvartersmark via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator, grönytor eller vattendrag.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Ett par naturliga lågpunkter finns där bebyggelse föreslås i detaljplanen. Planområdet behöver till viss del kompensera för de lågpunkter som fylls upp och byggs bort i samband med exploateringen. Detta för att inte öka belastningen nedströms på befintliga fastigheter och dikessystem. Det innebär att skyfallsytor behöver avsättas där vatten temporärt kan fördröjas innan det kan ledas vidare nedströms via befintligt dikessystem ner till Fyrisån. En skyfallsmodellering tas därför fram för att utreda möjligheten att leda om vattnet till kontrollerade översvämningssytor, till exempel till den planerade dagvattendammen och andra park- och naturområden. Ett preliminärt resultat visar att det är möjligt att leda om skyfallsvattnet så att det inte blir stående inom kvartersmark där bebyggelse riskerar att skadas, och därmed att den bebyggelse som föreslås inom planområdet är lämplig med avseende på skyfall. Skyfallsmodelleringen kommer att färdigställas inför granskning av detaljplanen. Vid behov kommer planförslaget att anpassas utifrån resultatet.



Figur 23 Ytliga avrinningsområden (uppdelade i olika färgade områden) och befintliga lågpunkter inom och kring planområdet. En skyfallsmodellering tas fram parallellt med planarbetet för att säkerställa att vatten kan ledas om och samlas på ett kontrollerat sätt utanför kvartersmarken.

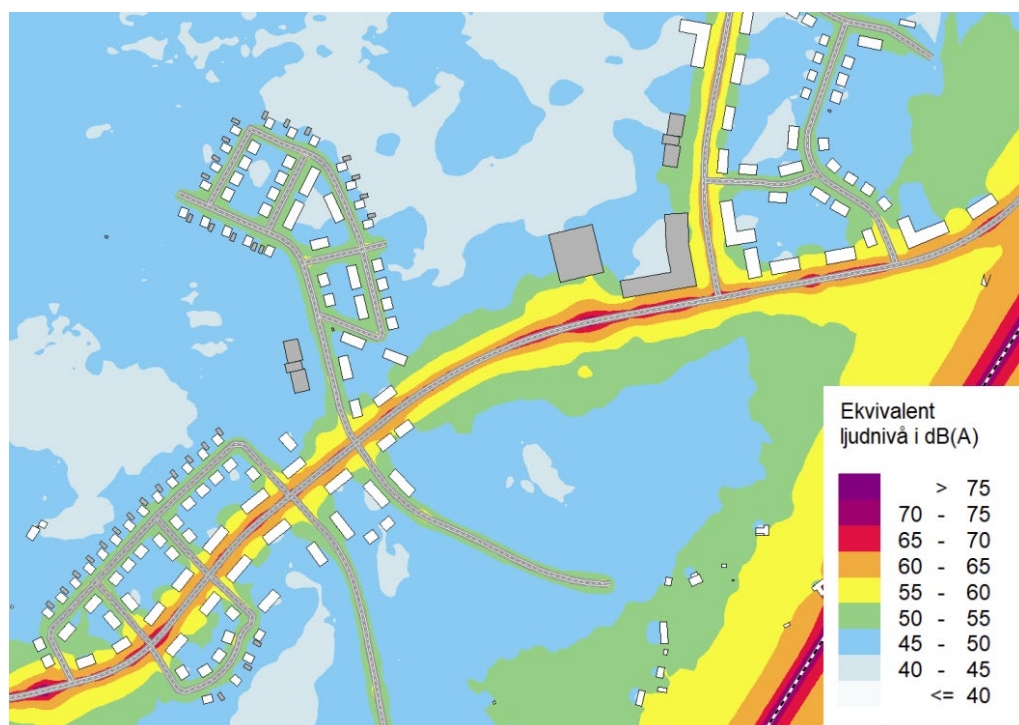
## Hälsa och säkerhet

### Buller

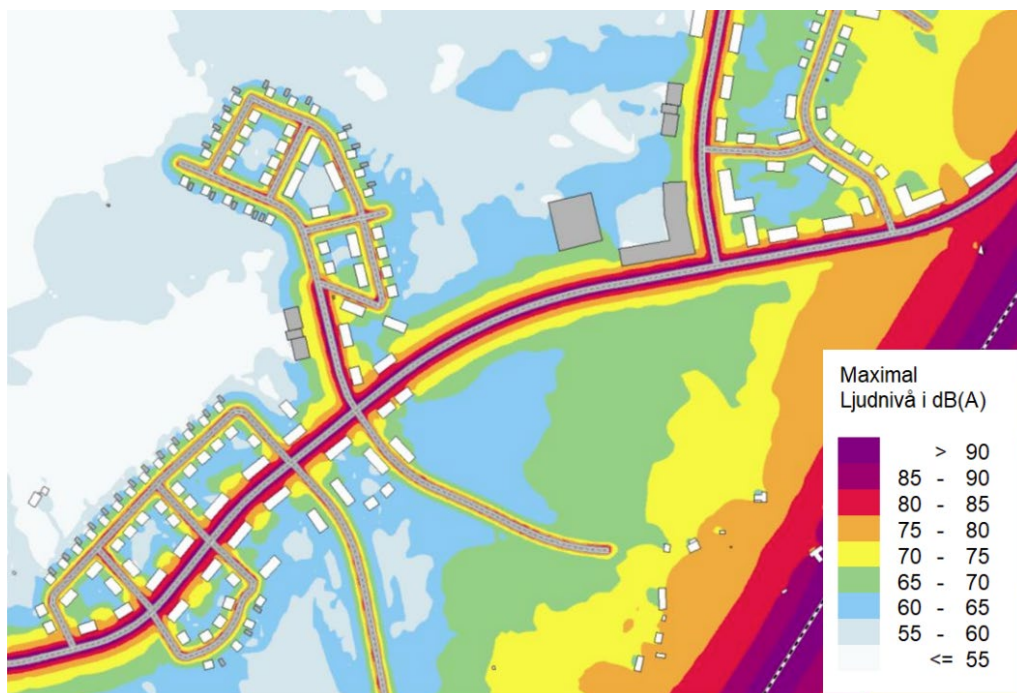
För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). En bullerutredning togs fram av Sweco i samband med planarbetet för etapp 1, som då omfattade stora delar av detta planområde. Då ingick inte den norra fastigheten, Fullerö 23:26, (den så kallade ”norra slingan”) som även ligger längst bort från den mest trafikerade huvudgatan. Beräkningarna utgår från trafikanalysens prognostiserade trafiksiffror år 2040 (trendscenari).

Bullerutredningen visar att de högsta bullernivåerna uppstår längs huvudgatan, vilket är förväntat. Samtliga bostäder inom etapp 2 beräknas innehålla riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Uteplatser beräknas också innehålla riktvärden inom hela området. Ifall uteplats placeras i direkt anslutning till huvudgatan kan det dock vara nödvändigt att titta på bullerdämpande åtgärder.

Utifrån bullerkartläggningen antas att de bostäder i den norra delen av planområdet, inom fastigheten Fullerö 23:26, inte bör utsättas för högre ljudnivåer än övriga lokalgator intill. Där uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till 50–55 dB (A).



Figur 24 Kartan visar ekvivalenta ljudnivåer, prognosår 2040.



Figur 25 Kartan visar maximala ljudnivåer, prognosår 2040.

### Vibrationer

Den närmsta föreslagna bebyggelsen inom planområdet ligger cirka 450 meter från järnvägen. Det föreligger därför ingen risk för vibrationer.

### Markföroreningar

Inom fastigheten Fullerö 23:26 har det tidigare funnits en plantskola. En förorening med riskklass 2 (stor risk) har konstaterats med anledning av det och en utredning är utförd på platsen som avser "Ekeby trädgårdsmästeri, Stolvreta". I underlaget anges att bekämpningsmedel sannolikt har använts och under en inventering som genomfördes 2012 påträffades andra typer av avfall och takrester som bedömdes kunna innehålla asbest. Riskbedömningen klass 2 baseras på att bebyggelse planeras på marken samt på grund av platsens befintliga skick.

Markägaren har med anledning av ovanstående låtit genomföra en miljöteknisk markundersökning av platsen (2020), inför planläggning. Analyserade jordprover underskrider riktvärdet för KM, det vill säga känslig markanvändning (som bostäder är) med undantag för kobolt. Förhöjda halter kobolt i lera anses dock i Uppland vara naturliga bakgrundshalter. Analysresultat för pesticider underskrider också KM. Mulljorden klassas som icke farligt avfall och kan återanvändas och leran inom området kan deponeras som inert avfall (det vill säga avfall som inte genomgår några väsentliga fysikaliska, kemiska eller biologiska förändringar) då samtliga parametrar är under gränsvärdena. Inom området finns dock två avfallshögar som innehåller halter av olika substanser över riktvärdena för KM men även ämnen som överskrider MKM, det vill säga mindre känslig markanvändning. I samband med kommande markarbeten på platsen rekommenderas därför att sanering utförs av avfallshögarna där analysresultaten påvisat halter över KM. Detaljplanen säkerställer också att sanering ska ske genom en planbestämmelse.



Cirka 300 meter sydost om planområdet, i Norrbo, finns en före detta plantskola. Den innehar riskklass 3 (måttlig risk). Planområdet bedöms inte ligga inom den tidigare plantskolans påverkansområde. Enligt historiska kartor har utbredningsområdets inte varit åt planområdets håll utan snarare bort ifrån det. Dessutom är topografin sådan att avrinning inte sker i riktning mot planområdet.

### **Luft**

Det har inte gjorts någon luftutredning i samband med planarbetet. De förväntade trafikmängderna förväntas bli relativt begränsade och den bebyggelse som planeras runt gatorna är i sammanhanget varken hög eller tät. Sektionen för huvudgatan, som förväntas bli den mest trafikerade gatan av de gator som berör planområdet, gör det möjligt att plantera träd längs med gatan. De förskönar stadsbilden, samtidigt som det också förbättrar luftmiljön för dem som rör sig och vistas i och vid stråket.

### **Risker på grund av närhet till järnväg**

Trafikverket och länsstyrelsen anser att ett område om 30 meter ifrån järnvägen bör vara fritt från bebyggelse. Ett sådant avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det medger en komplettering av riskreducerande åtgärder vid en förändrad risksituation. Det ger också en viss bullerreduktion och möjliggör viss utveckling av järnvägsanläggningen. För bostadsbebyggelse rekommenderas ett större avstånd från järnvägen. Inom 50 meter från järnvägsanläggningen är det svårt att åstadkomma en god bebyggelsemiljö trots att skyddsåtgärder vidtas, till exempel i form av bullerdämpande lösningar. Inom planområdet är den närmaste bebyggelsen placerad cirka 450 meter från järnvägen.

### **Dags- och solljus, mikroklimat**

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

En volymstudie har gjorts för planområdet med bebyggelsen inlagd i en 3D-modell. Eftersom planen främst innehåller småhus i varierande typologi, med i huvudsak två våningar, bedöms solförhållandena på de gemensamma bostadsgårdarna vara goda. Vissa delar av planområdet har något sämre förutsättningar att få in solljus i den egna trädgården, eftersom bebyggelsens baksida vetter mot kuperad terräng och naturmark som sparas. Planens placerings- och markbestämmelser gör det möjligt att anpassa vistelseytornas lägen för att uppnå goda solförhållanden, på bostadshusets framsida eller baksida.

### **Magnetfält**

Öster om planområdet finns en kraftledning på 220 kV som går i nordsydlig riktning. Svenska kraftnät planerar att ersätta den befintliga kraftledningen med en ny i ungefär samma läge. Förslaget har varit på granskning och detaljplanen säkerställer att bostäder och ytor för stadigvarande vistelse ligger utanför det skyddsavstånd på 65 meter som ledningsägaren kräver. Inom skyddsavståndet möjliggörs dock parkering för bostäderna.



Figur 26 Kraftledningen löper öster om planområdet. Kraftledningsgatan är blockrik och bitvis kuperad.

### **Pumpstation**

En pumpstation planeras i den västra delen av planområdet. För att undvika luktstörningar säkerställs ett avstånd på 50 meter från pumpstationen till närmsta bostadsbyggnad.

### **Brand**

#### *Släckning och utrymning*

För att brandförsvaret ska anses ha tillgång till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdraging från släckbilen.

Gatorna i området är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter går att nå från allmänna gator och både släckning och utrymning vid en eventuell brand är möjlig att genomföra.

### **Klimatanpassning**

Nya bostäder innebär belastningar för klimatet i form av en ökad resursanvändning då nya hus byggs och gator anläggs. För planens genomförande krävs dessutom att nya system för vatten och avlopp, tele, bredband samt el byggs utför att ansluta till de befintliga systemen i Storstora och i Fullerö. Den nya bebyggelsen planeras dock i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till tågpendling in till centrala Uppsala på några minuter. Det finns i planen inget hinder för att den nya bebyggelsen kan uppföras i trä. Sammantaget gör detta att den påverkan på klimatet som tillkommer delvis vägs upp av närheten till kollektivtrafik och tågpendling samt möjligheten till att uppföra bebyggelsen i trä.

Inom planområdet sparas i viss mån natur och parkområden tillkommer där möjlighet finns att plantera nya träd och annan växtlighet samt att fungera som översvämningssytor vid skyfall.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

En förprojektering av vatten och avlopp (VA) har genomförts för detaljplanen i syfte att säkerställa att VA-ledningar ryms och kan förläggas på rätt djup och med fungerande lutningar. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp men ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp från väster, eftersom kapaciteten i vatten- och avloppsnetet är bättre från det hållet. Ledningar är planerade i de allmänna gatorna inom området och kan därifrån anslutas till privata fastigheter. Utrymme för ledningar säkras i detaljplanen genom tillräckligt breda gatusektioner.

#### *Pumpstation*

Ett läge för en pumpstation har avsatts i planområdets västra del, i närheten av den planerade dagvattendammen. Pumpstationen behövs för att området ska få en fungerande vatten- och avloppslösning.

#### *Brandvatten*

För att skapa förutsättningar för räddningsingripanden kan brandposter behöva anläggas i området. Strategiska platser för brandposter beslutas i samråd med räddningstjänsten i samband med planens genomförande. Brandvattenuttaget ska vid normaldrift inte påverka vattenkvaliteten negativt.

### Dagvattenledningar

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, men Uppsala Vatten och Avfall AB planerar att utöka verksamhetsområdet till Södra Storvreta. Dagvattenledningar kommer förläggas i de allmänna gatorna inom området.

Den ändrade markanvändningen inom planområdet innebär ökade flöden och att dagvatten från planområdet behöver hanteras med avseende på fördröjning och rening. För att omhänderta förorenat dagvatten föreslås en systemlösning med rening i två steg där en dagvattendamm kombineras med föregående lokala dagvattenåtgärder. Plats för en dagvattendamm reserveras i planområdets sydvästra del inom allmän plats, park. Dammen är förprojekterad, men utformningen är inte helt bestämd i detta skede. Det finns också utrymme att anlägga en större damm än den projekterade. Behovet styrs av hur det fortsatta utloppet från dammen ner till Fyrisån löses. Det finns olika förslag som utreds parallellt med planarbetet.

### Avfall

Avfallshanteringen kan ske både vid tomtgräns i egna kärl eller på gemensamma platser inom kvarteren, till exempel i miljöhus. Det finns möjlighet att placera dessa

inom kvartersmark intill en allmän gata där hämtning kan ske utifrån gällande avståndskrav.

## **El**

Det finns en elnätsstation vid Stenbrovägen som idag försörjer flera bostadsfastigheter strax utanför planområdet, men den har inte kapacitet att försörja all tillkommande bebyggelse i Södra Störvreta. Ett läge för en elnätstation har därför reserverats inom planområdet. Stationen är placerad längs en lokalgata inom planområdet norra del och regleras i plankartan med markanvändning för teknisk anläggning, ett så kallat E-område. Ett läge för en elnätstation har även avsatts inom planområdet för etapp 1.

## **Värme**

Uppvärmningen av bebyggelsen inom planområdet kan ske med olika lösningar inom fastigheterna, till exempel värmepump. Det finns inga planer på att försörja området med fjärrvärme.

## **Tele och bredband**

Det finns goda förutsättningar att försörja området med tele och bredband.



## Motiv till detaljplanens regleringar

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

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudgata</i></p> <p>Större delen av huvudgatunätet som binder ihop Fullerö med Storvreta ligger utanför planområdet. En mindre del planläggs i denna detaljplan. Området syftar till att möjliggöra en busshållplats längs gatans norra sida.</p>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<p><i>Lokalgata</i></p> <p>Trafiken från bostadsområdena samlas upp på lokalgator som ansluter till huvudgatan. Lokalgatans bredd och innehåll varierar i olika områden.</p>
<b>PARK</b>	<p><i>Park</i></p> <p>Mindre områden inom planområdet sparas som allmän plats, parkmark. Syftet är att göra det möjligt att anlägga allmänna stråk genom planområdet och binda ihop det med övriga delar av Södra Storvreta eller omgivande landskap. Syftet är också att reservera plats för dagvattenhantering i form av en damm samt plats för lek och idrott.</p>
<b>NATUR</b>	<p><i>Natur</i></p> <p>Mindre områden inom planområdet sparas som allmän plats, naturmark. Många av dessa ytor utgörs av skogklädda höjder eller åkerholmar, i ett öppet odlingslandskap eller i anslutning till ett större sammanhängande naturområde. Syftet är att spara topografi och växtlighet inom planområdet för att bevara en del av områdets karaktär. I flera av skogsområdena finns även fornlämningar och skogshöjderna kan vara av hög känslighet med avseende på grundvattnet.</p>


## Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostäder invid natur- och parkområden, samt längs delar av den nya huvudgatan som kopplar ihop bostadsområdet i Fullerö med Storvreta.</p>
<b>E<sub>1</sub></b>	<p><i>Elnätstation</i></p> <p>Utrymme för en elnätstation reserveras inom planområdet för att kunna försörja området med el. Det så kallade E-området är placerat i anslutning till en gata för god åtkomst vid drift och underhåll. I detaljplanen för etapp 1 finns också ett område som reserverats för elnätstation. Utöver dessa stationer finns det en befintlig elnätstation norr om planområdet, invid en grusväg, som också har kapacitet att försörja delar av den tillkommande bostadsbebyggelsen med el.</p>
<b>E<sub>2</sub></b>	<p><i>Pumpstation</i></p> <p>Utrymme för en pumpstation reserveras inom planområdet för att området ska få en välfungerande vatten- och avloppslösning. Det så kallade E-området är placerat i anslutning till allmän plats för god åtkomst vid drift och underhåll.</p>

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

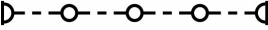
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>dam<sub>m1</sub></b>	<p><i>Damm för dagvattenhantering</i></p> <p>En damm behövs för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet innan det leds vidare mot Fyrisån. Dammen ska anläggas inom parkmarken i planområdets västra del.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Den så kallade prickmarken, mark som inte får förses med byggnad, begränsar möjligheten att placera byggnader ut mot det omgivande landskapet väster om planområdet och mot parkmarken i söder. Prickmark säkerställer också en förgårdsmark om</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	minst 2 meter ut mot lokalgatan i Södra Storvreta etapp 1.
<b>e<sub>1</sub>00</b>	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per fastighet</i></p> <p>Planbestämmelsen avser områden för villabebyggelse, där en minsta tomtstorlek anges (se bestämmelsen d1). Syftet är att begränsa hur stor del av marken som får bebyggas i områden som gränsar mot det omgivande odlingslandskapet och naturmarken. Motivet är att skapa en glesare bebyggelsestruktur ut mot den öppna marken och bostadsbebyggelsen.</p>
<b>e<sub>2</sub>00</b>	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>Planbestämmelsen avser all bebyggelse förutom villabebyggelsen som omfattas av bestämmelsen ovan i denna tabell. Syftet är att möjliggöra en största tillåtna byggnadsarea (bostadshus och tillhörande komplementbyggnader) inom respektive egenskapsområde så att även privata uteplatser, bostadsgårdar, dagvattenhantering, parkering och andra gemensamma funktioner kan rymmas i kvarteren.</p>
<b>h<sub>1</sub>0,0</b>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bebyggelsens höjd begränsas med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Husen längs huvudgatan får vara högre än den övriga småhusbebyggelsen inne i kvarteren. Med den angivna nockhöjden 12 meter kan byggnader längs huvudgatan inrymma tre våningar. Reserande områden med småhusbebyggelse får som mest byggas upp till en nockhöjd om 9–10 meter, vilket motsvarar två våningar.</p>
<b>h<sub>2</sub>4,0</b>	<p><i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter</i></p> <p>Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaderna och begränsas därför i höjd till fyra meter. Komplementbyggnader är garage, förråd, miljöhus och andra byggnader på de gemensamma gårdarna, som till exempel växthus.</p>
<b>d<sub>1</sub>00</b>	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>Bestämmelsen gäller enbart områden med friliggande villor och syftar till att säkerställa ett maximalt antal fastigheter, och därmed bostäder, inom egenskapsområdet. En minsta tillåtna fastighetsstorlek i kombination med en största tillåtna</p>

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
	<p>byggnadsarea säkerställer att det inom varje villatomt finns plats att anordna trädgård, och bidrar med en glesare struktur i områdets ytterkanter.</p>
<b>p<sub>1</sub></b>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter och högst 6,0 meter från gata.</i></p> <p>Bestämmelsen gäller i alla bostadskvarter, oavsett typologi. Syftet är att säkerställa att bebyggelse i huvudsak placeras nära gatorna, dels för att freda de inre delarna av kvarteren, dels för att definiera gaturummen. Avståndet säkerställer en förgårdsmark om minst 2 meter och högst 6 meter.</p>
<b>p<sub>2</sub></b>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet och mot allmän plats NATUR eller PARK.</i></p> <p>Bestämmelsen gäller i de flesta kvarter med villabebyggelse. Syftet är att säkerställa ett minsta avstånd mellan respektive huvudbyggnad, och till angränsande park och/eller natur.</p>
<b>p<sub>3</sub></b>	<p><i>Garage/carport eller förrådsbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet alternativt byggas ihop i fastighetsgräns.</i></p> <p>Bestämmelsen reglerar hur komplementbyggnader får placeras i förhållande till grannfastigheten, i syfte att bland annat göra det möjligt att underhålla byggnaden.</p>
<b>p<sub>4</sub></b>	<p><i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata</i></p> <p>Att placera byggnaden så att angöringssidan hamnar minst sex meter från gatan gör det möjligt att parkera bilen framför garaget eller carporten på ett trafiksäkert sätt.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Endast friliggande villor</i></p> <p>I planområdets ytterkanter ska bebyggelsen utgöras av fristående villor för att säkerställa en glesare struktur ut mot omgivande åkermark respektive naturmark, och för att se till att en blandad bebyggelse uppnås i området som helhet.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><i>Endast radhus</i></p> <p>En sammanhängande och förhållandevis tät bebyggelse mot huvudgatan kan bidra till ett intressant och tryggt gaturum. Bebyggelsen mot</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>n<sub>1</sub></b>	<p>huvudgatan får vara högre än i övriga i delar av planområdet.</p> <p><i>Marken får endast förses med parkeringsplatser</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att endast tillåta anläggande av parkeringsplatser i delar av planområdet som ligger inom skyddsavståndet för kraftledningsstråket som finns öster om planområdet. De avsatta ytorna är begränsade till sin omfattning och utgörs av naturmark, i kuperad terräng. De får endast förses med parkeringsplatser och tillhörande körytor. Avsikten är att bevara de delar som inte behöver användas för att lösa parkeringsbehovet som naturmark.</p>
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Utfartsförbudet är placerat vid korsningar i gatunätet för att öka trafiksäkerheten. Utfartsförbudet begränsar även möjligheten till ett stort antal in- och utfarter mot den bredare lokalgatan som leder in i området av samma skäl.</p>
<b>j<sub>1</sub></b>	<p><i>Utfart från kvartersmark får inte ske mot huvudgata.</i></p> <p>Antalet utfarter mot huvudgatan begränsas i syfte att öka trafiksäkerheten och främja framkomligheten för kollektivtrafik, gående samt cyklister.</p>
<b>j<sub>2</sub></b>	<p><i>Endast två utfarter får finnas.</i></p> <p>Antalet utfarter mot den bredare lokalgatan som leder in i området begränsas. Gatan avses att utformas med en gång- och cykelbana, och antalet utfarter begränsas därför av trafiksäkerhetsskäl.</p>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjälppts.</i></p> <p>I den norra delen av planområdet, där det tidigare har legat en plantskola, har föreningar påträffats. Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar inom den berörda delen planområdet har avhjälppts.</p>

# Genomförande frågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet utgörs av Fullerö 23:4 som ägs av Uppsala kommun. Fullerö 23:26 ägs av Uppsala Fullerö Fastighets AB. Inom planområdet finns en samfällighet, Fullerö S:7, som kan komma att behöva omprövas.

### Gemensamhetsanläggningar

För eventuella kvartersgator, gemensamma byggnader som till exempel växthus eller miljöhus med mera inom kvartersmark kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmåteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmåteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen

Inom planområdet finns en vägsamfällighet, Fullerö GA:75 (0380–2018/111). De delar av samfälligheten som ligger inom planområdet kommer att omprövas och övergå till allmän gata.

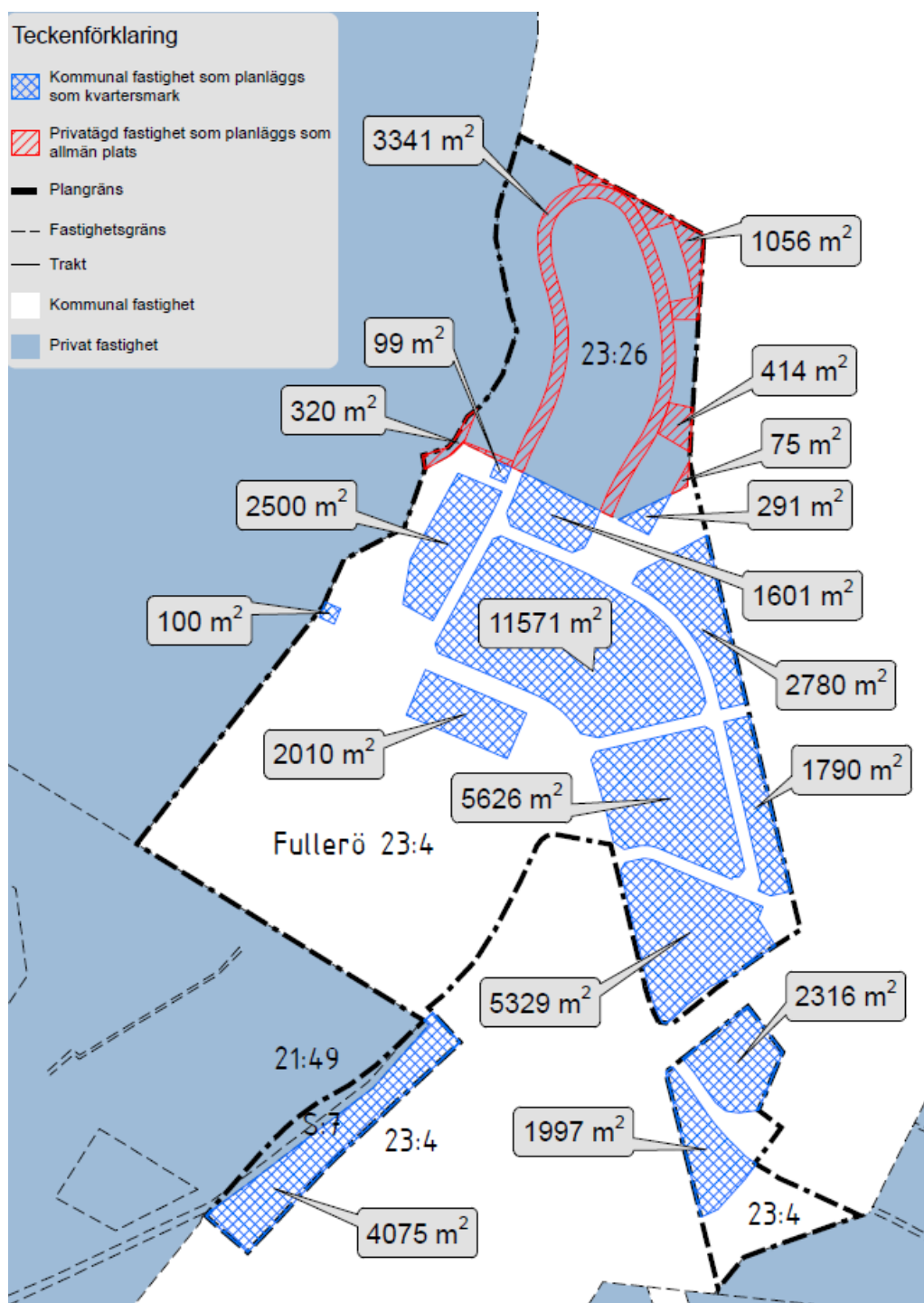
### Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Fullerö GA:75 (0380–2018/111) som kommer att behöva omprövas.

### 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.

En del av kommunens mark inom fastigheten Fullerö 23:4 planläggs som kvartersmark och delar av den privata fastigheten Fullerö 23:26 övergår till allmän plats i form av naturmark och parkmark. Se karta nedan.



Figur 27 Karta som visar vilka konsekvenser detaljplanen får för de ingående fastigheterna, alltså vilken privat mark som övergår till allmän plats och därmed ska överföras till kommunal fastighet, och vilka delar av den kommunala marken som planläggs som kvartersmark.

## 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 byggrelaterade skador.

## Ledningar

Området är obebyggt och det finns inga kända ledningar som berörs inom planområdet.

Det kan dock finnas 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 eventuella befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## Dagvattenhantering

Avvattningen av planområdet kommer att delas upp i två tekniska delavrinningsområden. De södra delarna planeras att avledas till den planerade dagvattendammen inom etapp 1, medan resterande delar av området avrinner till den planerade dammen i den västra delen av planområdet. Båda dammarna är dimensionerade att ta hand om de fördröjningsvolymerna som behövs. I dagvattenutredningen föreslås dagvatten från kvartersmark omhändertas i stenkistor innan det leds vidare till dammen. Dagvatten som avleds från privata parkeringsytor föreslås tas om hand i dagvattenstråk. Med föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningsbelastningen minska för majoriteten av de undersökta ämnena, med undantag för kvicksilver och BaP där mängderna förväntas öka något.

## Skydd av grundvatten

Planområdet ligger både inom områden med måttlig och hög känslighet för grundvattnet enligt karteringen. Områdena med måttlig känslighet utgörs framför allt av öppen åkermark medan hög känslighet är befintliga naturområden. En riskbedömning för grundvatten har tagits fram av Bjerking som underlag till detaljplanen.

I utredningen beskrivs att då bebyggelsen utgörs av mindre tät bostadsbebyggelse, som småhus, bedöms dagvatten från exempelvis tak inte utgöra samma risk (föroreningsgrad) som i en tätbebyggd stadsmiljö. Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. Vid planerad markanvändning finns liten till måttliga risker, med lindriga till mycket stora konsekvenser för grundvattenpåverkan, eftersom utredningsområdet delvis ligger inom hög känslighetszon. Vid högkänsliga zoner saknas tillräckligt med naturligt skyddande lerlager och försiktighetsåtgärder behöver vidtas. Hårdgörande av ytor och bortledning av dagvatten bidrar till att skydda grundvatten mot kvalitativa försämringar från föroreningar, men minskar samtidigt grundvattnets kvantitet på sikt, genom att det bortledda vattnet inte bildar nytt grundvatten. Mer vatten än nödvändigt bör därmed inte ledas bort, för att säkerställa både en god kvalitet och kvantitet på grundvattnet.

Nedan listas några av de föreslagna riskreducerande åtgärderna:

- Områden ska höjdsättas rätt för att bevara potentiellt skyddande lerlager. Detta för att undvika att områden riskerar att omklassas till högre känslighet än befintlig klass och minimera risker för föroreningspåverkan.
- Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. För att säkerställa att rekommendationerna fungerar i praktiken och



är i samklang med hur räddningstjänsten arbetar behöver en dialog föras med nämnd instans.

- Åtgärder för dagvattenhantering från dagvattenutredningen genomförs.
- Vid byggnation rekommenderas att om möjligt välja material som vid slitage samt eventuell brand, inte ger upphov till miljöfarliga ämnen.

Planen ställer krav på att markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Det är inte sannolikt att småhusbebyggelsen inom planområdet kommer att byggas med källarkonstruktioner, vilket innebär att stora delar av befintliga lerlager blir kvar. I samband med eventuell vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

### **Kostnadsfördelning**

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras genom markförsäljning samt via exploateringsersättning. Kommunen är delexploatör tillsammans med Uppsala Fullerö Fastighets AB. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det exploatörens andel av de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Förutom allmän plats, såsom gator, gång- och cykelvägar och parkmark så står projektet för medfinansiering av del av kostnaden för den nya trafikplatsen i Fullerö.

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen, exploatören och andra berörda parter, exempelvis ledningsägare, om inte annat framgår i redan ingångna avtal. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av eventuella ledningar eller andra anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Anslutnings- och anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

### **Planavtal**

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

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

Delar av Fullerö 23:26 planläggs för allmän plats. Dessa delar kommer att lösas in av kommunen.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas antas under första kvartalet 2026 och kan få laga kraft tidigast tre veckor efter beslut om antagande.

Utbyggnaden av gator och bostadskvarter kan ske tidigast efter färdigställandet av huvudgatan som binder samman Fullerö, Södra Storstvreta och Storstvreta.

### **Etapputbyggnad**

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och kan komma att byggas ut i etapper i enlighet med marknadsefterfrågan och en rationell utbyggnad av området.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet till den angivna genomförandetiden är att behovet av fler bostäder är stort i den prioriterade tätorten och i anslutning till den nya huvudgatan.

### **Ansvarsfördelning**

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

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. En utbyggnad av planområdet förutsätter att verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten byggs utökas.

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

### **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 planen antas av kommunen.

### **Försäljningsavtal**

Kommunen ska sälja tomtmark inom planområdet till såväl byggaktörer som till privatpersoner, beroende på markens förutsättningar. I försäljningsavtalet regleras bland annat genomförandetid och andra frågor som är av vikt för kommunen som markägare.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

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

### **Miljöbalken**

Dispens från biotopskyddet kan komma att krävas enligt miljöbalken (1998:808) för påverkan av åkerholmar. Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Kommunen kan ta ansvaret för att söka dispens om det är inom allmän plats.

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

Det finns häckande fåglar inom planområdet. Inga andra fridlysta arter enligt 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) har påträffats inom planområdet. Skulle det ske innebär skyddet förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis.

### **Övriga**

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

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter.

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

Eventuellt bildande av ledningsrätter kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

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

### **Jordbruksmark**

Eftersom jordbruksmark tas i anspråk behöver kommunen som markägare göra en anmälan om ianspråktagande av jordbruksmark till länsstyrelsen.

# Planens konsekvenser

## Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-11-18, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att utvecklingen av Södra Storstvreta innebär att Fullerö och de som bor där får närmare till service och kollektivtrafik. Detaljplanen främjar en hållbar utveckling, och är ett led i utveckling av Storstvreta som prioriterad tätort i kommunens översiktsplan. Då planområdet är obebyggt, innebär en exploatering oundvikligen en ökad hårdgörandegrad och att natur- och rekreativa värden riskerar att påverkas. Det måste beaktas i planläggningen och vid de avvägningar som görs. Potentiellt förorenade områden kommer att hanteras. Läget i nära anslutning till ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården beaktas också i planläggningen. Den föreslagna bebyggelsen är småskalig och anpassas till omgivningen genom framförallt höjd och placering.

Det finns ingen risk för stor negativ påverkan på miljön och människors hälsa, men det finns risk för viss negativ påverkan ur vissa aspekter om dessa inte hanteras vid planens framtagande. Det gäller främst naturvärden, grundvatten, dagvatten samt kulturmiljö. Aspekternas bedöms kunna hanteras i de utredningar som ska tas fram under planarbetet och anpassningar kan göras i form av till exempel placering av bebyggelse och genom planbestämmelser.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att de mer omfattande kriterierna som listas i 10 § miljöbedömningsförordningen behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att förslaget till detaljplan är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen endast möjliggör en begränsad omfattning bostäder i småhus och innebär en fortsättning på Fullerö och Södra Storstvreta etapp 1 och den utveckling av de markanvändningar som redan pågår.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

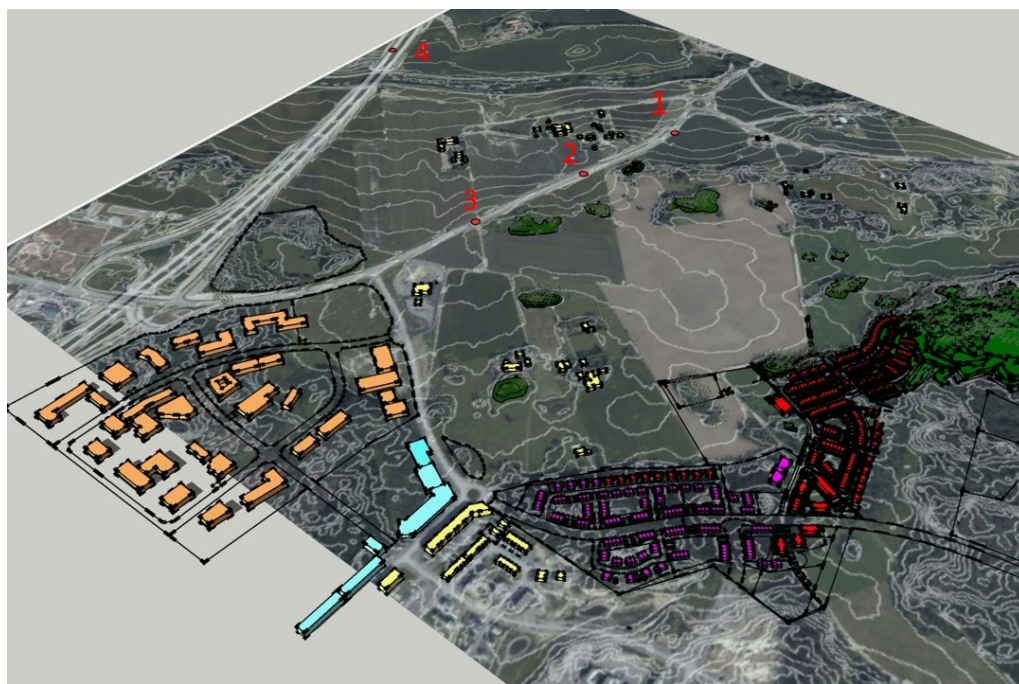


## Miljöaspekter

### Kulturmiljö

Nordväst om planområdet finns ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (C30). Riksintressets motivering är att området är en centralbygd med stor betydelse för hela rikets kontinuitet sedan bronsåldern och politiskt centrum under forn- och medeltiden med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Sedan motiveringen till riksintresset gjordes har landskapet i planens närhet genomgått större förändringar som till exempel byggandet av E4:an. Planområdet ligger som närmast cirka 550 meter öster om gränsen till det område som utgör riksintresse, och cirka 1 kilometer öster om E4. Att ändra markanvändningen, från företrädesvis naturmark till bostadsområde, skulle trots avståndet kunna påverka riksintresset och upplevelsen av det öppna landskapet.

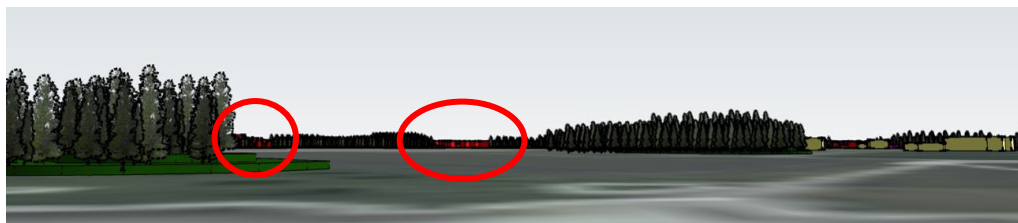
Vid utformandet av planen har hänsyn tagits till närheten av riksintresset. Bebyggelsen i den del av planområdet som vetter mot det öppna landskapet, ska utformas som friliggande villor och därmed något glesare och lägre än i övriga delar av planområdet. Detaljplanen reglerar även att naturmark sparas i ytterkanten av planområdet samt att den del av kvartersmarken som vetter åt väster inte får förses med byggnader. Den låga och småskaliga bebyggelse som är möjlig genom detaljplanen kommer endast att synas marginellt ifrån dalgången, dels på grund av avståndet, dels på grund av de åkerholmar och gårdsmiljöer som är belägna mellan riksintresseområdet och planområdet skymmer. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på riksintresset eller dess värden. Nedan visar en enkel siktstudie över bebyggelsen, sedd från väg 290 och E4.



Figur 28 Illustrationen visar en 3D-modell där bebyggelsen inom det aktuella planområdet syns i rött. Södra Storvreta etapp 1 syns i lila, planerad bebyggelse i verksamhetsområdet i Fullerö syns i orange färg och befintlig bebyggelse i närområdet syns i gult.



Figur 29 Bildpunkt 1, väg 290. Den föreslagna bebyggelsen kan anas mellan skogshöjderna, se markering.



Figur 30 Bildpunkt 3, väg 290. Den föreslagna bebyggelsen syns något mer från denna bildpunkt, men det är fortfarande de skogsbeklädda höjderna som dominerar upplevelsen.



Figur 31 Bildpunkt 4, E4. Den föreslagna bebyggelsen kan knappt anas mellan skogen. Här framträder istället befintliga byggnader som ligger närmre motorvägen, framför allt ladugårdar.

### *Fornlämningar*

Det finns flera registrerade fornlämningar inom planområdet. De flesta lämningarna finns i områden där planen anger att det ska vara natur eller parkmark, vilket innebär att fornlämningarna kan vara kvar. Däremot kan det skyddsavstånd på 50 meter som omger dessa inte uppfyllas överallt. Kvarliggande fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (KML) och olika ingrepp och anläggningar inom park/natur kan kräva tillståndsprövning.

Ett par lämningar ligger inom område som planläggs för bostäder och/eller dagvattendamm. Det innebär att fornlämningarna kommer att behöva tas bort, helt eller delvis, vid genomförandet av detaljplanen. Arkeologisk förundersökning och undersökning genomförs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Naturmiljö**

Planområdet utgörs av skog- och åker eller betesmark. Naturvärdena i området är främst knutna till skogs- eller trädmiljöer. Inga naturreservat, strandskyddsområden, nationalparker, kulturresevat eller nyckelbiotoper finns inom planområdet. Både skogsmiljöer och åker- och betesmark tas i anspråk i planförslaget och möjliggörs för bebyggelse. Den naturvärdesinventering som har gjorts för hela utvecklingsområdet Södra Storvreta 2018, visar att det inom planområdet finns områden som klassats med naturvärdesklass 2 och 3, vilket betyder att de har högt respektive påtagligt naturvärde. Flera av dessa områden sparas genom att planläggas som allmän plats,

naturmark, men vissa delar kan bebyggas. Det område som enligt naturvärdesinventeringen hyser högst naturvärden ligger inom privat mark, inom fastigheten Fullerö 23:26, där stora delar av skogsmarken avverkats av markägaren. Det bedöms påverka naturvärdesklassningen då områden av värde inte längre finns kvar.

Inga groddjur har hittats vid genomförda inventeringar. Däremot finns häckande fåglar inom planområdet. Inom eller strax utanför planområdet hittades tre arter: gröngöling, gulspurv och talltita. Gröngöling är prioriterad i skogsvårdslagen och de övriga två är rödlistade som nära hotade (NT). I den fågelinventering som genomförts bedömer man att minst ett revir med gröngöling finns inom Södra Storsvreta, men beskriver att arten är vanlig inom Uppsala kommun och Storsvretas närområde. Gulsparven, som förekommer inom Södra Storsvreta på hyggen, längs vägkanter, på åkerholmar och i kraftledningsgatan, är trots rödlistningen fortfarande talrik. Det finns dessutom gott om lämpliga miljöer för arten inom och i anslutning till planområdet. Arterna bedöms därför enligt utredarna inte påverkas negativt av en exploatering inom planområdet.

Det finns biotopskyddade åkerholmar inom planområdet som är skyddade enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Åkerholmar hyser ofta höga naturvärden och i flera av de inom planområdet finns fornlämningar. Åkerholmarna ska sparas. Däremot förändras landskapet i närheten av dessa, vilket förändrar upplevelsen av åkerholmar i det öppna landskapet.

Sammantaget bedöms påverkan på naturmiljön inte innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Rekreation och friluftsliv**

Delar av planområdet fungerar idag som närnatur och rekreationsområde för boende i Storsvreta. Ett genomförande av planen innebär att delar av denna natur försvinner. Samtidigt medför nya bostäder i området att fler personer får tillgång till de rekreations- och friluftsmöjligheter som finns i närområdet. Tillgängligheten till, men också slitaget på, den sparade naturmarken kan förväntas öka.

Planen berör inget riksintresse för friluftsliv, och sammantaget bedöms planens påverkan på rekreation och friluftsliv som liten.

### **Mark och vatten**

Den planerade exploateringen kommer att öka dagvattenflödet till recipienten Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvattenhanteringen ska dimensioneras utifrån mängd och föroreningar så att planområdet inte riskerar att påverka miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån. Med föreslagna dagvattenhantering minskar negativ påverkan på Fyrisån som recipient och vattenförekomst. Ingen försämring bedöms ske av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån som statusklassad recipient.

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

Planområdet ligger både inom områden med måttlig och hög känslighet för grundvattnet enligt känslighetskartan i riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Gränserna mellan känslighetszonerna är inte bekräftade på plats och viss osäkerhet föreligger därför. Områdena med måttlig känslighet utgörs framför

allt av öppen åkermark medan hög känslighet utgörs av skogsmark. En riskbedömning för påverkan på grundvattnet har tagits fram för detaljplanen. Eftersom områden av potentiellt hög känslighet påverkas i planförslaget finns riskåtgärder framtagna. Det handlar om att förebygga risker under hela processen, från planering till byggskede och driftskede. Bland annat ska så mycket skyddande lerlager som möjligt bevaras, vilket bedöms möjligt då området planeras för småhusbebyggelse där källarkonstruktioner är osannolika. Dagvattenåtgärder behöver genomföras där bland annat förorenat dagvatten och släckvatten tas omhand i täta system.

Föroreningar inom området kommer att hanteras.

## **Klimatpåverkan**

### *Kommunens klimatmål*

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

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

### *Detaljplanens klimatpåverkan*

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp eftersom befintlig naturmark bebyggs med bostäder och marken hårdgörs i större utsträckning. Därmed minskar möjligheten till kolinlagring. Utsläpp sker även i byggskedet och vid drift av nya byggnader och anläggningar. Däremot innebär planförslaget att fler får möjlighet att bo nära kollektivtrafik (buss och tåg), service och naturområden. Detaljplanen innebär även att verksamhetsområdet för vatten och avlopp byggs ut.

### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Det finns flera sätt att minska klimatpåverkan. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trä kan begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Ett annat sätt är att återanvända material vid byggnation och anläggning. Planen reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning, men ger möjligheter för att bygga med hållbara material och olika tekniska lösningar.

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

## Hushållningsbestämmelser

### *Jordbruksmark*

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och allmänna platser. Utbygganden är förenliga med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta som beskriver hur den prioriterade tätorten ska byggas ut. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och av landsbygdsnäring räknas till ett väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan, och därmed att brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk för att tillgodose detta intresse. Tätorten Storvreta omges till stor del av jordbruksmark, liksom många av tätorterna i Uppsala kommun. En framtida utbyggnad av tätorten förutsätter därför att delar av jordbruksmarken kan tas i anspråk. Utvecklingen av Storvreta bör räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal nivå. Inom hela utvecklingsområdet Södra Storvreta finns några mindre och med varandra ej sammanhängande ytor för jordbruksmark. Denna detaljplan som utgör en begränsad del av Södra Storvreta berör några av dessa ytor. Stora och sammanhängande ytor för jordbruksmark finns utanför Södra Storvreta, framför allt i väster. Dessa avses att bevaras både för att säkra tillgången på brukningsvärd mark och då marken är olämplig att bebygga på grund av påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

### *Skogsbruk*

Små skogsområden tas i anspråk för bebyggelse i detaljplanen. Planförslaget bedöms inte påverka skogsbruket.

### *Oexploaterade områden*

Planområdet består till stora delar av oexploaterade områden, i form av skog samt åker- och betesmark.

### *Resurshushållning*

Förtätning är ett sätt att hushålla med resurser. Befintliga tekniska system och tidigare investeringar kan då nyttjas mer effektivt, eller närliggande system enkelt byggas ut. Detaljplanen ligger kring den planerade huvudgatan mellan Fullerö och Storvreta och investeringen får därmed ett större underlag samtidigt som närheten till kollektivtrafik och service förbättras. En blandning av funktioner, och närhet till service och hållplatser ger möjlighet till färre resor i vardagen genom att transportbehovet minskar. Däremot ger förtätning per automatik inte en förändring eller minskning av våra resor eller en påverkan på andra mer miljövänliga val för hur vi lever som individer. Genom att skapa förutsättningar för ett boende där det är enkelt att leva utan egen bil, lätt att resa kollektivt och där daglig service finns nära bostaden ökar möjligheten att de som bor i området kan göra hållbara val.



## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet är framför allt utsatt för trafikbuller från den planerade huvudgatan som binder samman Fullerö, Södra Störvreta och Störvreta. Bullernivåerna är dock inte så höga att det krävs några särskilda åtgärder, utan nivåerna understiger riktvärdena för trafikbuller.

### Risk

Planområdet ligger i närheten av en luftburen kraftledning. Bostadsbebyggelse och ytor för stadigvarande vistelse tillåts dock endast utanför det riskavstånd på 65 meter från kraftledningen som ledningsägaren angett. Planområdet ligger tillräckligt långt från järnvägen, vilket innebär att den inte utgör någon risk.

### Luft

Detaljplanen möjliggör småhusbebyggelse i en relativt luftig struktur. Ny bebyggelse kommer därmed inte att täppa till några gaturum. Sektionen för huvudgatan, som förväntas bli den mest trafikerade gatan av de gator som berör planområdet, gör det möjligt att plantera träd längs med gatan. Träden bidrar med grönska i gaturummet vilket är positivt för stadsbilden, samtidigt som det också förbättrar luftmiljön för dem som rör sig och vistas i och vid stråket.

### Markföroreningar

Inom fastigheten Fullerö 23:26 har det tidigare funnits en plantskola. En förorening med riskklass 2 (stor risk) har konstaterats med anledning av det. Detaljplanen innebär att både kända och eventuella nu okända föroreningar saneras.

## Sociala aspekter

### Tryggt och inkluderande

#### *Trygghet*

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Genom planområdet leder gång- och cykelvägar till målpunkter och naturområden, såväl inom området som till omgivningen. Ett genomförande av planen kan också stärka tryggheten längs huvudgatan då fler bor och rör sig mellan Fullerö och Störvreta.

#### *Tillgänglighet*

Planen innebär goda gång- och cykelförbindelser såväl inom som till och från planområdet. Planen skapar också förutsättningar till en god tillgänglighet till kollektivtrafik. Närhet till gång- och cykelvägar och framtida busshållplatser gör området tillgängligt ur ett mobilitetsperspektiv.

I fråga om tillgänglighet ur ett universellt perspektiv, det vill säga att alla ska kunna leva i och besöka området, innebär planen både möjligheter och utmaningar. De nya bil-, gång- och cykelvägar som möjliggörs genom planen innebär att fler kan nå delar av Storvreta som inte är lika tillgängliga idag. Nyproducerade bostäder med modern standard erbjuder fler alternativ till boenden för bland annat äldre och personer med funktionsvariationer. Den kuperade marken innebär dock en utmaning vid projektering och anläggande av en tillgänglig bostads- och utemiljö. En förprojektering av de planerade gatorna i området har genomförts för att bland annat säkerställa att de kan anläggas framkomliga med tillräckligt flack lutning så att de fungerar för alla.

### *Jämställdhet*

Jämställdhet betyder att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen och behov och stadsplaneringen bör utgå från det. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till en ökad jämställdhet. Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

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

### *Upplåtelseformer*

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer, men målsättningen för Södra Storvreta är att det ska finnas en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

### *Barnperspektiv och barnrättsperspektiv*

Planförslaget innebär att barn som flyttar till de nya bostäderna, eller som bor i närheten, får god tillgång till natur och nya parkområden där till exempel lekplats och bollplan ryms. Nya gång- och cykelstråk gör det också enkelt och tryggt för barn att röra sig i området.

Detaljplanen ger möjlighet att skapa gemensamma gårdsytor i direkt anslutning till den egna trädgården. Det ger möjlighet för barn att mötas och röra sig på ett tryggt sätt.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Inom planområdet planeras för nya parkområden där det finns möjlighet att anlägga lekplatser och exempelvis en bollplan. Där kan både barnfamiljer, ungdomar och äldre mötas. Detaljplanen ger också förutsättningar för att skapa gemensamma gårdsytor i direkt anslutning till den privata trädgården. Det kan vara positivt för känslan av samhörighet, trygghet och för att skapa sociala kontakter.

### **Grönt och hälsofrämjande**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till god folkhälsa genom att fler får möjlighet att bo nära naturen samt att goda gång- och cykelmöjligheter skapas inom och till/från området.

### **Trafik**

Planområdet ligger cirka meter från E4 som är av riksintresse för trafikcommunication. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Utvecklingen av planområdet bidrar till den prioriterade tätorten Storstretas utveckling.

Detaljplanen bedöms även stämma överens med den fördjupade översiktsplanen för Storstreta som pekar ut området söder om Storstreta som lämpligt område för bostäder, skola, förskolor, samt grönområden som knyter samman Storstreta med bostadsområdet i Fullerö. Planen följer den fördjupade översiktsplanens intentioner om en variation av tätare småstad, tätare trädgårdsstad, glesare trädgårdsstad och randområde.

## Miljöbalken

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

## Jordbruksmark

Detaljplanen berör miljöbalkens 3 kapitel. Cirka 1,4 hektar brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms behöva tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

## Riksintressen

Planområdet ligger utanför men i närheten av det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Bebyggelsen inom planområdet kommer endast synas marginellt från dalgången, men byggnader som placeras i planområdets kant i riktning mot riksintresset ska utformas för att minska intrycket av området sett från nordväst och riksintresset genom att fram för allt höjderna hålls nere. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

## Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs innan det leds vidare till recipienten Fyrisån. Detaljplanen bedöms inte äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. En riskbedömning finns framtagen med ett antal åtgärder för planeringsskede, byggskede och driftsskede.

Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

### **Skyddade områden**

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

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då biotopskyddade åkerholmar finns inom området. Åkerholmarna är avsedda att bevaras och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

### **Skyddade arter**

Tre arter av häckande fåglar har setts inom eller i närheten av planområdet, varav en är prioriterad i skogsvårdslagen och de övriga två är rödlistade. Arterna bedöms inte påverkas negativt av en exploatering inom planområdet.

Inga andra fridlysta arter enligt 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) har påträffats inom planområdet. Skulle det ske innebär skyddet förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.



## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren till Fullerö 23:26.

Situationsplan och illustrationer har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen vid Uppsala kommun. Tekniska utredningar har gjorts av WSP, Bjerking, Sweco, Naturföretaget och Upplandsmuséet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Eleonore Albenius och Annika Holma. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Tamara Pavlovic, samhällsplanerare och planarkitekt  
Lena Matsson, kartingenjör  
Andreas Bjarnert, projektledare mark och exploatering  
Cecilia Friis, trafikplanerare  
Anna Nystedt, landskapsarkitekt, projektledare anläggning  
Jonas Pernling, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2024-12-12