

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till plan- och byggnadsnämnden**

Datum:  
2023-08-14

Diarienummer:  
PBN-2023-00129

Handläggare:  
Sara Jergander

## Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4, södra delen, PBN 2020-002078

### Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** genomföra plansamråd för Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4, södra delen.

### Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder i form av småhus. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefulla naturområden samt eventuella fornlämningar genom att säkerställa att befintlig naturmiljö bevaras. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

### Föredragning

Detaljplanen innebär att fastigheten Valsätra 1:9 samt en del av Valsätra 1:4 bebyggs med cirka 50 bostäder i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Området ligger i anslutning till befintliga småhus och smälter därför bra in i området. Inom planområdet planeras även möjligheten för en lekplats, samt anläggning av nya kommunala gator. Området ligger i anslutningen till värdefulla naturområden där ett större område öster om planerade bostäder planläggs som naturmark i syfte att skydda denna från exploatering. Naturmarken är även avsedd för att skydda eventuella fornlämningar inom dessa. En del av naturmarken har egenskapsbestämmelsen Bete, vilket möjliggör betesdjur inom området.

Detaljplanen säkerställer även ytor på parkmark där dagvatten från planområdet ska kunna omhändertas.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 14 augusti 2023
- Bilaga 1, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 2, Plankarta, arbetsmaterial

**Protokollet expedieras till**

Uppsala Akademiförvaltning  
Akten

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Stadsbyggnadsförvaltningen

Plan- och byggnadsnämnden

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

# Planbeskrivning

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

Utökat förfarande



Förslag på hur bebyggelsen inom planområdet skulle kunna se ut (Öhman arkitekter).

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 15 september och 27 oktober 2023

# Innehåll

Inledning .....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan .....	5
Fördjupad översiktsplan.....	6
Planprogram för Gottsundaområdet .....	7
Detaljplaner .....	7
Fyrspårsavtalet.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet .....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	11
Skola och förskola .....	14
Kulturmiljö.....	14
Park och natur .....	15
Trafik och tillgänglighet .....	16
Sociala aspekter.....	20
Mark och geoteknik .....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet .....	24
Teknisk försörjning.....	25
Planbestämmelser.....	28
Användning av mark och vatten .....	28
Planens genomförande .....	31
Organisatoriska åtgärder .....	31
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	32
Ekonomiska åtgärder .....	35
Tekniska åtgärder .....	35
Planens konsekvenser.....	37
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	37
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§ .....	37

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB .....	37
Miljöaspekter .....	37
Sociala aspekter .....	39
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	40
Översiktsplanen .....	40
Miljöbalken .....	40
Medverkande .....	42

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 50 bostäder i form av småhus. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefulla naturområden samt eventuella fornlämningar genom att säkerställa att befintlig naturmark bevaras.

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

## Vad är en detaljplan?

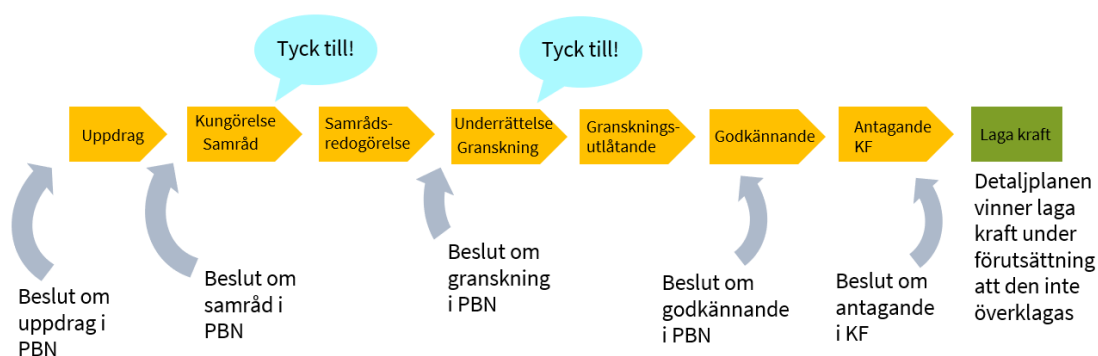
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

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

## Planprocessen

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



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2023-06-30

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Naturmiljöutredning för planområdet Malma södra, Ekologigruppen AB, 2023-05-25
- Naturvärdesinventering vid Malma södra, Ekologigruppen AB, 2021-11-26
- PM angående resultat från arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheterna Valsätra 1:4 och 1:9, PM 2022:3602, Arkeologikonsult
- PM Dagvatten, Malma Hage, Ramböll, 2023-05-05, rev. 2023-06-16
- Geoteknik, Malma Hage, GeoStatik ErikssonWallin AB, 2022-09-30, rev. 2023-06-30
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Malma hage, Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB, daterad 2022-11-23

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

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen från 2016 ligger planområdet inom stadsbygd, vilket innebär blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling, plats för bostadsnära funktioner och rekreationsområden som skapar närhet och livskvalitet samt ökad koncentration av bebyggelse, främst inom nära cykelavstånd från Resecentrum.



## Fördjupad översiktsplan

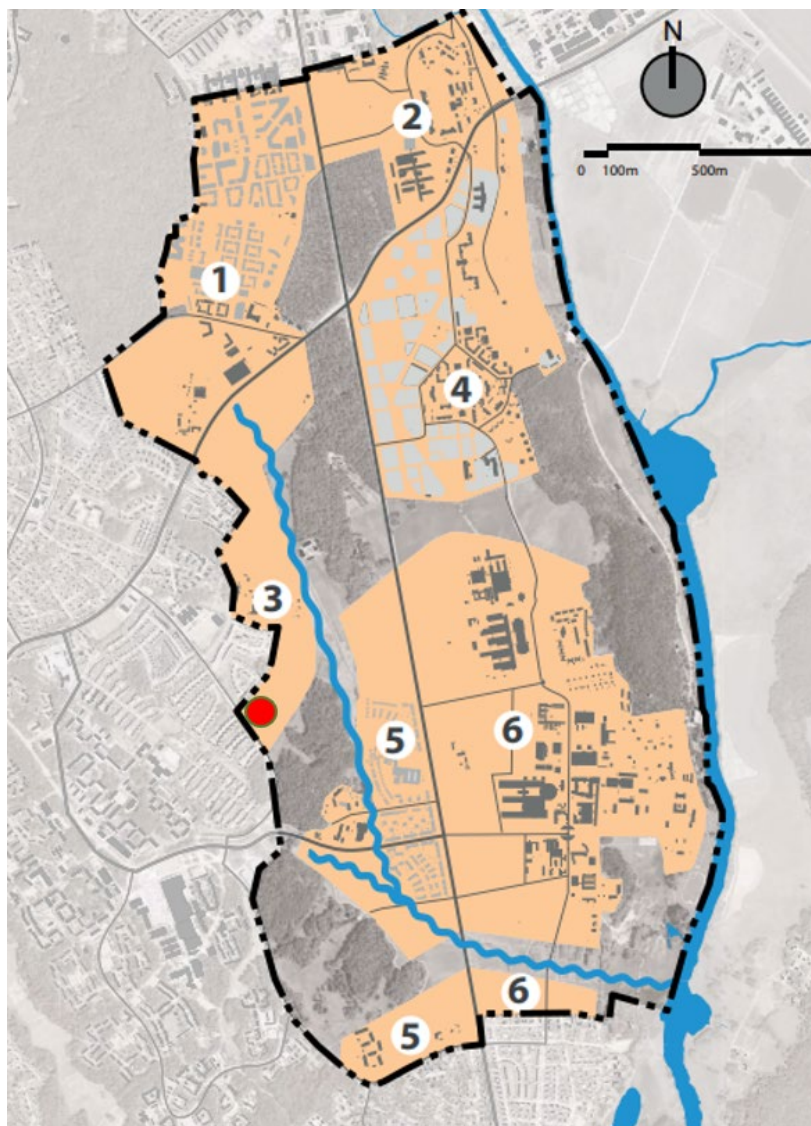


Bild 1 Planområdet markerat med röd prick. Planområdet ligger inom ett utvecklingsområde (orangea ytor) och utgör ett av sex utvecklingsområden.

Planområdet ingår i området för den Fördjupade översiktsplanen för Södra staden som antogs 2018. Södra staden utgör ett av de större och viktigare utvecklingsområdena i kommunen. Södra staden ska bland annat vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling och bidra till en hållbar utveckling av staden och regionen. Södra staden ska utvecklas till en blandad stad med närhet till stadens kvaliteter. Förslaget innebär att det kan tillkomma cirka 25 000 nya bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser i området.

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

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

## Planprogram för Gottsundaområdet

Planområdet angränsar till planprogram för Gottsundaområdet som antogs 2019. Slädvägen, precis väster om planområdet, ingår i programmet och pekas ut som en gata som ska kopplas ihop med Elfrida Andrées väg där ny bebyggelse ger gatan mer liv och en tydligare inramning. Tillkommande inslag av sammanhängande bebyggelse ska stärka gaturummet, tillföra liv och goda boendemiljöer med utblick över gröna omgivningar. Stråket är lämpligt för kollektivtrafik och ska utvecklas till ett tryggare rörelsestråk kvällstid. Nya platsbildningar och målpunkter föreslås tillkomma längs stråket. Planprogrammets intention är att området ska få en tydligare gatustuktur vilket ger en ökad orienterbarhet i området.



Bild 2 Utdrag ur planprogrammet för Gottsundaområdet som visar viktiga stråk. Ungefärligt planområde markerat i blått.

## Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte planlagt. Parkremsan mot Slädvägen är planlagd som PARK i *Stadsplan för Södra Valsätra* som fick laga kraft 1966. Den parkmarken kommer övergå till den här detaljplanen och fortsatt vara planlagd som PARK.



Bild 3 Parkmark i Stadsplan för södra Valsätra markerat med röd streckad linje. Marken kommer fortsatt vara planlagd som park men kommer övergå till den här detaljplanen.

## Fyrspårsavtalet

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

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 bostäder i form av småhus. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefulla naturområden samt eventuella fornlämningar genom att säkerställa att befintlig naturmark bevaras.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att bygga cirka 50 småhus i form av friliggande villor, kedjehus och radhus. Detaljplanen innebär även att nya kommunala gator anläggs inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för en lekplats som ska vara tillgänglig för de boende i området. Planen syftar även till att skydda värdefulla naturområden och eventuella fornlämningar inom dessa. En del av naturmarken får egenskapsbestämmelsen Bete, vilket möjliggör för betesdjur inom området. Detaljplanen säkerställer även ytor på parkmark där dagvatten från planområdet ska kunna omhändertas. Planområdet gränsar till grönområden med höga rekreativvärden, bland annat Gula stigens naturreservat och Bäcklösa Natura 2000.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

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

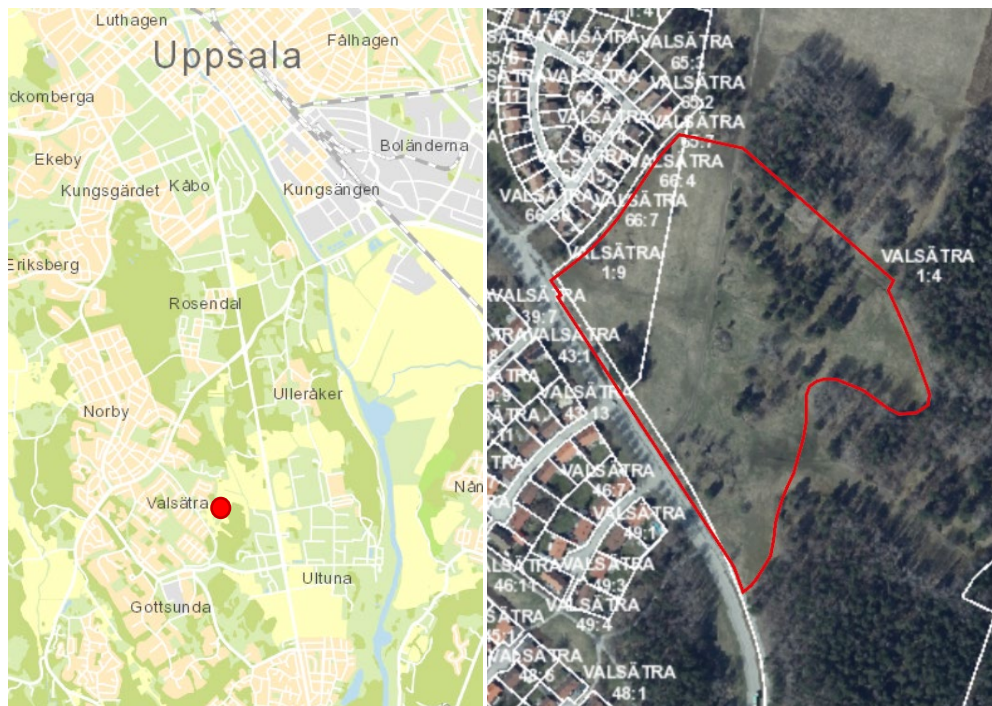


Bild 4 Till vänster visas planområdets läge i staden markerat med röd prick. Bild till höger visar ungefärligt planområde markerat med röd linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett område med höga rekreativa värden. Det utgörs av obebyggd naturbetesmark och karaktäriseras av öppna betesmarker och åkermark. Bäcklösa Natura 2000-område ligger direkt öster om planområdet. Naturreservatet Gula stigen som är en cirka 8 kilometer lång vandringsled som går från Uppsala centrum hela vägen till Ekoln ligger i anslutning till planområdet. Närliggande bostadsområden präglas av småhusbebyggelse.

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

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet har tidigare varit obebyggt och betats av hästar. Området runt om planområdet domineras av småhusbebyggelse.



Bild 5 Vy från Slädvägen norrut. Gång- och cykelbanan kommer ligga kvar i dess nuvarande läge och ingår i planområdet.



Bild 6 Vy från Slädvägen österut. Stängslet är borttaget sedan hästarna försvann under 2022.



Bild 7 Vy mot nordväst där intilliggande bebyggelse är synlig.

### **Förändringar**

Detaljplanen möjliggör att området bebyggs med bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Småhusen placeras intill befintliga bostäder i den nordvästra delen av planområdet för att ge ett sammanhållet naturområde i öster. För att få en mer uppbruten skala och variation i området varierar bebyggelsen höjd mellan två till tre våningar, där byggnader som är tre våningar ligger mot Slädvägen. Planen styr att radhusbebyggelse ska ligga mot Slädvägen och att friliggande villor ska byggas i södra delen av planområdet, mot Bäcklösa Natura 2000, för att skapa genomsläpplighet och ljus. I övriga delar är planen mer flexibel, men planen styr att det endast är småhus som får byggas.

Bebyggelsens placering styrs med prickmark där planen säkerställer förgårdsmark mot lokalgatan inom området. På husens baksidor finns också prickmark för att säkerställa att varje hus får en egen tomt. Genom prickmark mellan husgrupperna säkerställs att dessa hålls fria från bebyggelse där dessa är tänkta att fungera som informella stigar som skapar tillgänglighet genom området, dess lekpark samt till Gula stigen och övriga rekreationsområden i anslutning till planområdet.

Detaljplanen styr att befintlig kulle med träd besvaras intill Slädvägen, och även att befintligt naturområde intill Bäcklösa Natura 2000 skyddas från exploatering och fortsatt kan användas för rekreation.



Bild 8 Illustrationsplan över planområdet (lila linje) som visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Planen styr att det ska vara radhus närmast Slädvägen, och att det ska vara friliggande villor närmast Bäcklösa Natura 2000. I övrigt är planen flexibel gällande typ av småhus som får byggas (Öhman arkitekter).



Bild 9 Fågelperspektiv taget västerifrån. Illustrationen visar hur bebyggelsen skulle kunna utformas inom planområdet (Öhman arkitekter).





Bild 10 Sett från lokalgatan i södra delen av området med Bäcklösa Natura 2000 i bakgrunden. Till höger i bild radhus längs Slädvägen som tillåts uppföras i tre våningar. I övriga delar av planområdet regleras nockhöjden så att max två våningar tillåts (Öhman arkitekter).

## Skola och förskola

Detaljplanen kan komma att generera ett behov av för- och grundskoleplatser beroende på vilka som flyttar in i de nya bostäderna. I närområdet finns flera grundskolor. Valsätraskolan med F-9 ligger knappt 500 meter från planområdet. På cirka en kilometers avstånd från planområdet ligger Växthusets skola med F-6, Treklängens skola med F-5, Malmaskolan med F-6 och Gottsundaskolan med årskurs 6-9. Inom en kilometer från planområdet finns även tio förskolor.

## Kulturmiljö

En arkeologisk utredning har tagits fram under planarbetet. Utgrävningar har endast gjorts i den västra delen av planområdet, där exploatering är tänkt att ske. Den östra delen, som skyddas genom bestämmelsen Natur, har inte utretts eftersom avsikten är att lämna området orört från exploatering.

Anläggningar av förhistorisk karaktär har påträffats i fyra schakt. Majoriteten av dessa påträffades i västra delen av utbredningsområdet strax norr om den sedan tidigare registrerade skärvstenshögen. Dessa lämningar utgjordes av sex härdar, fyra stolphål, en nedgrävning och ett kulturlager. De nya lämningarna låg på ett avstånd av mellan 15–16 meter från skärvstenshögen och bör därför kopplas samman med denna.

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

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

Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

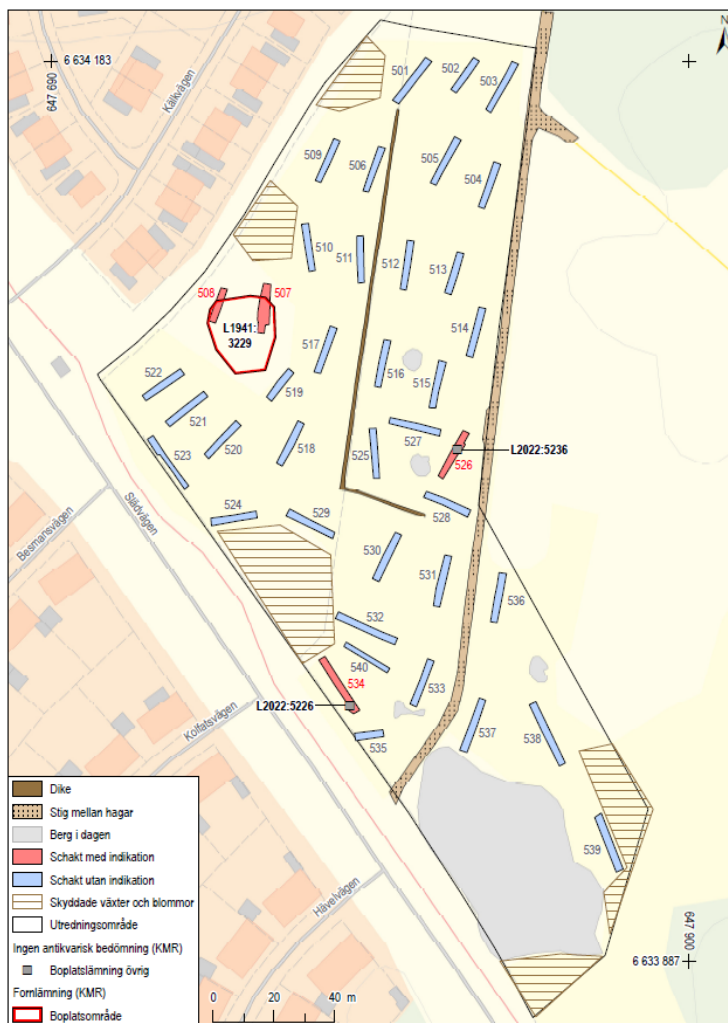


Bild 11 Under den arkeologiska utgrävningen påträffades lämningar av förhistorisk karaktär inom totalt 40 upptagna schakt (Arkeologikonsult, 2022).

## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet består idag främst av öppen men till viss del trädklädd naturbetesmark, samt äldre åkermark som fram tills 2022 nyttjades som betesmark. Denna betesmark har varit inhägnad och därmed otillgänglig för människor. Sedan beteshagen försvann har marken blivit mer tillgänglig. Runt den gamla beteshagen finns flera gångstigar, bland annat naturreservatet Gula stigen som är en 8 kilometer lång stig som fungerar som ett grönt rörelsestråk från centrum i Uppsala till Skarholmen via Ekoln. Det finns även andra rekreativa områden i direkt anslutning till planområdet, till exempel Natura 2000-området Bäcklösa.



Bild 12 Vy mot nordväst. Bild från 2020 när hästar fortfarande betade inom planområdet. Träden i klunga mitt i bilden ska sparas och skyddas genom planbestämmelsen NATUR.

## Förändringar

Öster om bostäderna planläggs ett större område som naturmark (NATUR) för att skydda marken från exploatering och därigenom behålla det som ett oexploaterat naturområde tillgängligt för allmänheten. En kulle med träd som ligger inom planområdet planläggs också som naturmark i syfte att skydda det från exploatering. En del av Gula stigen går genom planområdet. Genom att planlägga området ingår den del av Gula stigen som idag inte är klassat som Naturreservat i användningen Natur. Naturmarken kompletteras med egenskapsbestämmelsen Bete för att i framtiden kunna ha betande djur med stängslade beteshagar på naturmarken. Eftersom det är allmän plats är det viktigt att det finns passager genom beteshagarna så att allmänheten fortsatt har tillträde till naturområdet. Genom detaljplanen kommer även genomsläppliga ytor mellan husgrupperna säkerställas så att dessa kan användas som gångstigar till rekreationsområdena.

Utanför planområdet, mellan bebyggelsen på Kälkvägen och planområdet, avser kommunen att anlägga en stig för att tillgängliggöra Gula stigen och områdena runt denna ytterligare för allmänheten.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

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

Trafikmängden på Slädvägen uppgår enligt mätningar gjorda 2016 till 1600 fordon/ÅMD (årsmedeldygn). För prognosår 2040 väntas trafiken öka till 4000 fordon/ÅMD.

#### *Gång- och cykeltrafik*

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

#### *Kollektivtrafik*

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

### **Förändringar**

#### *Gatunät*

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

#### *Gators utformning*

Inom planområdet är det planlagt för en 8 meter bred lokalgata. Inom gatan är det tänkt att omhändertagande av dagvatten ska ske genom att anlägga ett 1,5 meter brett makadamdike längs ena sidan av gatan. Vattnet från diket rinner i sin tur till växtbäddar inom planområdet. Intill detta planeras för ett utrymme för gående. Vändplatsen i norr är dimensionerad för att fordon ska kunna vända, dock är inte tanken att tyngre trafik ska köra in här.

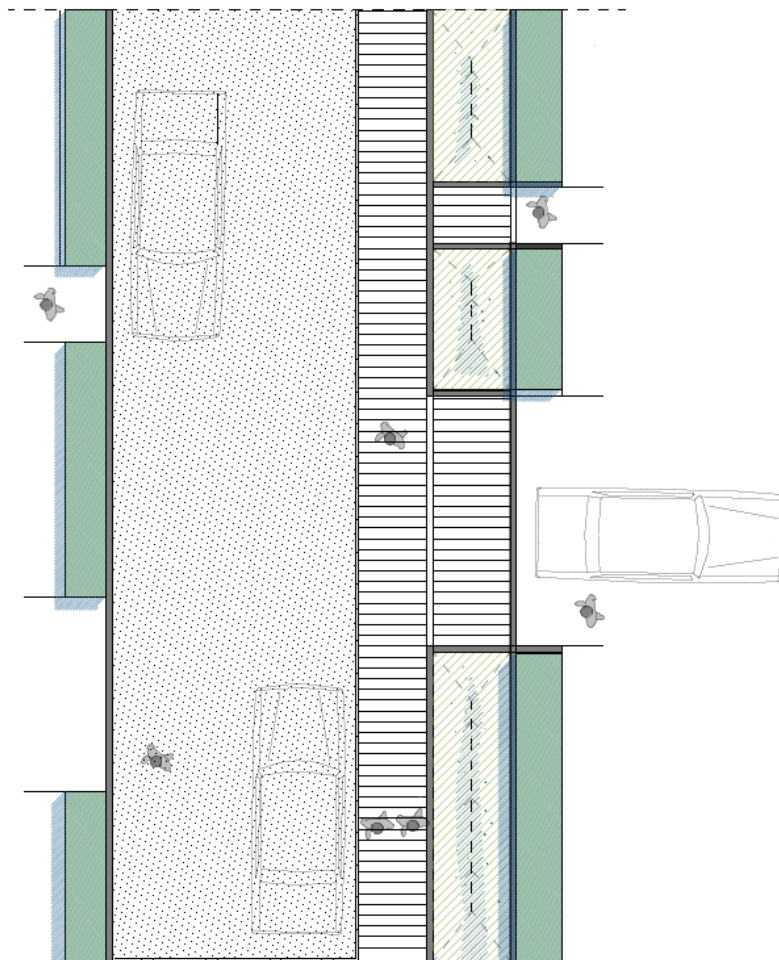


Bild 13 Planutsnitt av lokalgatan inom planområdet. Makadamdike till höger i bild med hårdgjorda överfarer till respektive bostad. Mellan makadamdiket och gatan finns ett reserverat utrymme för gående (White arkitekter).

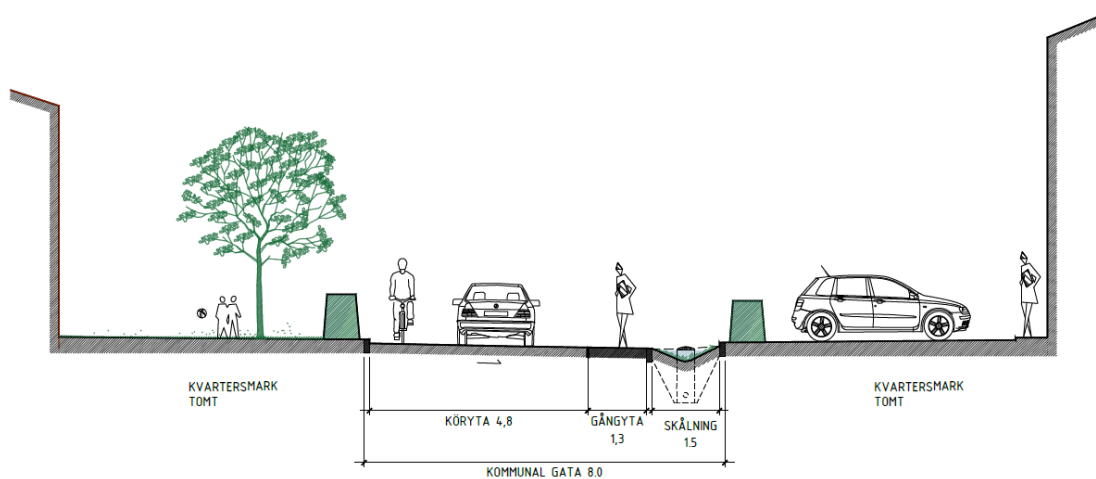


Bild 14 Sektion som visar lokalgatan inom planområdet (White arkitekter).

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen som ligger längs med Slädvägens östra sida kommer fortsatt finnas kvar. Inom planområdet kommer ett reserverat utrymme för gångtrafik att finnas (se Bild 12 och 13). Det kommer att finnas släpp mellan bebyggelsen där man kan röra sig till fots för att enkelt kunna ta sig runt i området.

För ökad tillgänglighet till Gula stigen planeras även en upptrampad stig nordväst om planområdet, mellan Kälkvägen och det nya bostadsområdet. Denna ligger utanför planområdet och är därför ingenting som kommer planläggas.

### *Kollektivtrafik*

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

### *Parkering och angöring*

Samtliga bostäder kan ha bil- och cykelparkering på egen tomt. Det finns även plats att anlägga fyra stycken besöksparkeringsplatser centralt inom planområdet.

Angöring och leveranser kan ske på lokalgatorna i området. Den norra infarten slutar i en vändplats där fordon för färdtjänst och leveranser enkelt ska kunna vända. Avfallsfordon däremot använder den nedre lokalgatan för att angöra de två miljöhusen. Om avfallshantering skulle ske vid respektive bostad är det möjligt för avfallsfordon att göra även det.

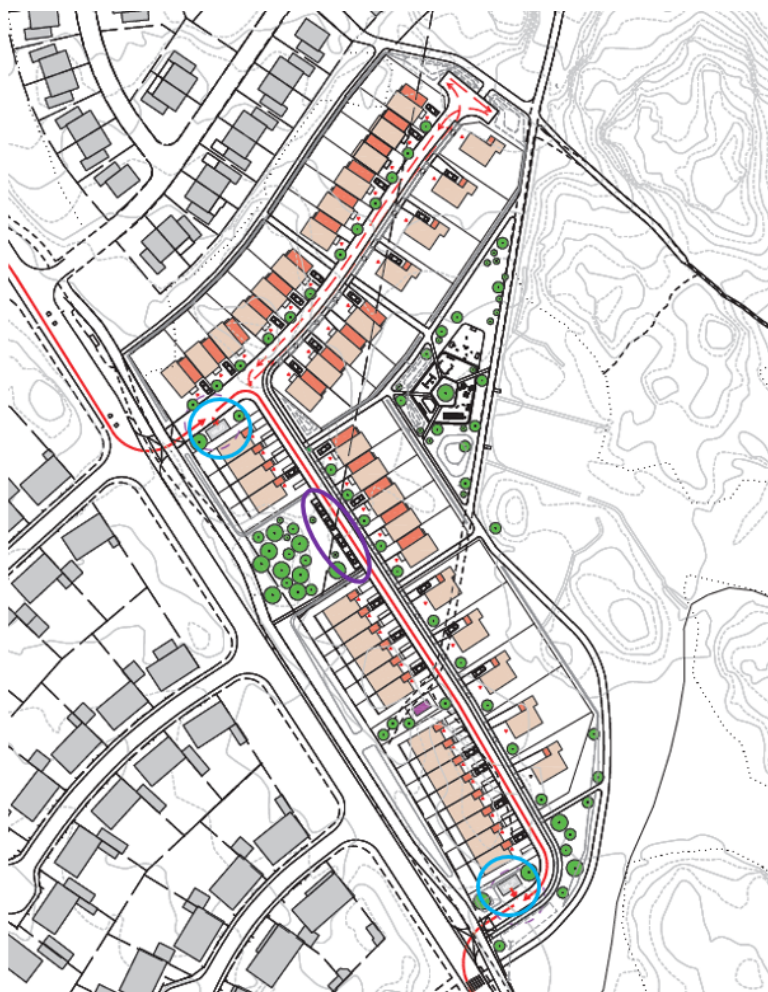


Bild 15 Illustration som visar angöringsplatser. Heldragen linje visar väg för avfallsfordon till miljöhus. Streckad linje visar väg för angöring av färdtjänst och leveranser. Blå ring markerar miljöhusen och lila ring markerar besöksparkeringsplatserna.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

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

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

## **Sociala aspekter**

### **Sociala förutsättningar**

Planens genomförande innebär fler marknära bostäder inom cykelavstånd från centrala Uppsala. Bebyggelsen som angränsar planområdet domineras idag av enfamiljshus och detaljplanen förväntas inte påverka demografin i området i någon högre grad.

### **Barnperspektivet**

Detaljplanen innebär att bostäder byggs både nära förskola och grundskola vilket är positivt ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå och cykla till viktiga målpunkter. De barn som flyttar in i området har tillgång till stora naturområden i direkt anslutning till bostäderna. Precis intill bostäderna möjliggör detaljplanen en mindre lekplats, vilket framför allt fungerar som en mötesplats för yngre barn där de enkelt och säkert kan ta sig från bostaden till lekplatsen. Det finns även flera större lekplatser i närområdet, samt naturliga lekmiljöer i de uppvuxna naturmiljöerna som finns runt om planområdet idag.

## **Mark och geoteknik**

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

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



Bild 16 Jordartskarta, SGU. I jordartskartan symboliserar röd färg urberg, mörkare gul färg glacial lera och den ljusare gula färgen postglacial lera.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Förutsättningar

Känslighetskartan över Uppsala- och Vattholmaåsarna (MÅSEN) har under perioden 2021-2023 setts över och reviderats. Enligt den tidigare versionen av känslighetskartan så var planområdet beläget inom låg respektive måttlig känslighetsklass. Med den nya och uppdaterade versionen av känslighetskartan så är planområdet beläget inom måttlig såväl som hög känslighetsklass, dock är stora delar av områden med hög känslighet inom de delar av planen som utgörs av planbestämmelsen NATUR.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för den kommunala grundvattentäkten Uppsala-Vattholmaåsarna och grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

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

Enligt Uppsala Vattens skyfallskartering finns relativt få lågpunkter inom planområdet i dagsläget.



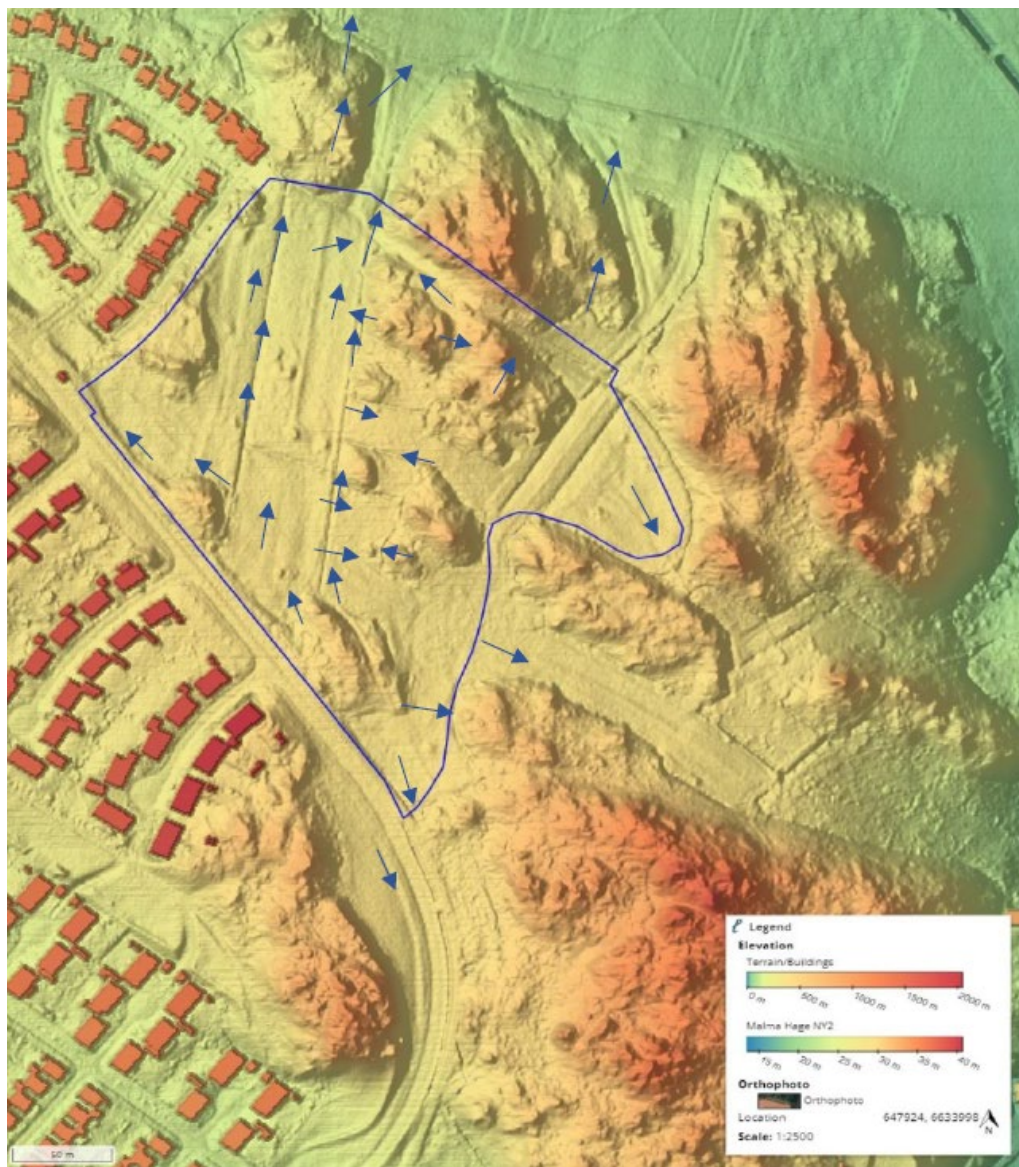


Bild 17 Befintlig avvattning av planområdet. Blå linjer och pilar visar befintliga rinnvägar (Ramböll, 2023)

## Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet. Den beskriver hur dagvattnet kommer hanteras utifrån ett system av makadamdiken och skålade grönytor där syftet är att skapa fördröjningsvolymmer så att planen inte påverkar flödet negativt för den nedströmsliggande befintliga bebyggelsen. Förslaget är att anlägga ett makadamdike längs ena sidan av lokalgatan som för vidare vattnet till olika dagvattenbäddar i form av skålade grönytor/nedsänkta växtbäddar vid vändplanen i norr, in/utfarten i söder, intill trevägskorsningen, samt i den norra kanten av den föreslagna lekytan.

I makadamdikena föreslås gräsodling som regelbundet klipps, samt eventuellt kompletterande brunnar där större vattenflöden kan avledas.

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



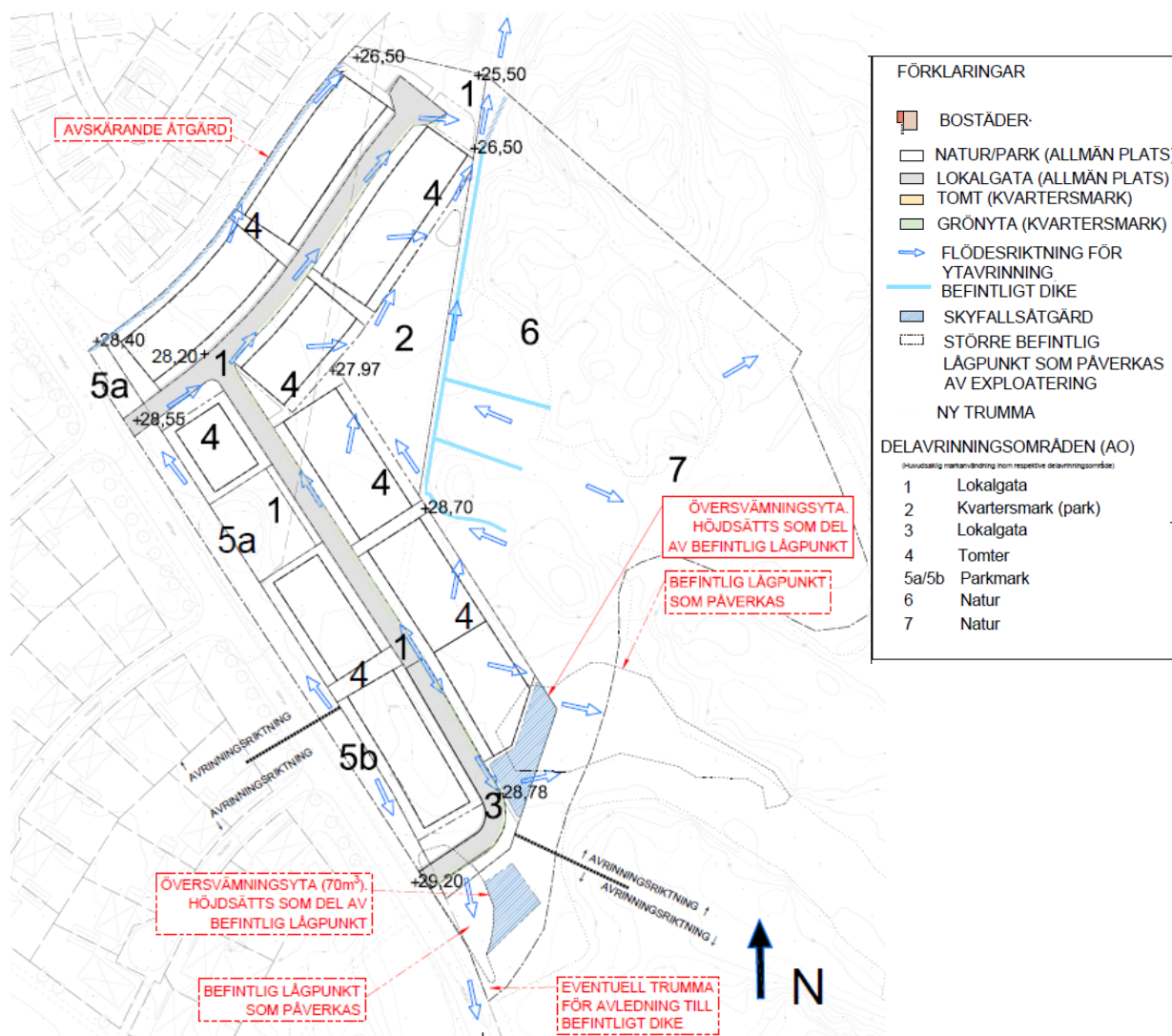


Bild 19 Illustration som visar föreslagna skyfallsätgärder inom planområdet med tillhörande innehållsförteckning (Ramböll).

Dagvattenutredningen upprättades innan revideringen av Känslighetskartan över Uppsala- och Vattholmaåsarna (MÅSEN) var färdigställd och kommer därför utredas i vidare planarbete.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. Den visar att de planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Slädvägen. Inga byggnader får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostäderna kan därför planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. De maximala ljudnivåerna överstiger inte 70 dB(A). Alla bostäder får tillgång till gård, gemensamma uteplatser och enskild uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå.

## Dags- och solljus

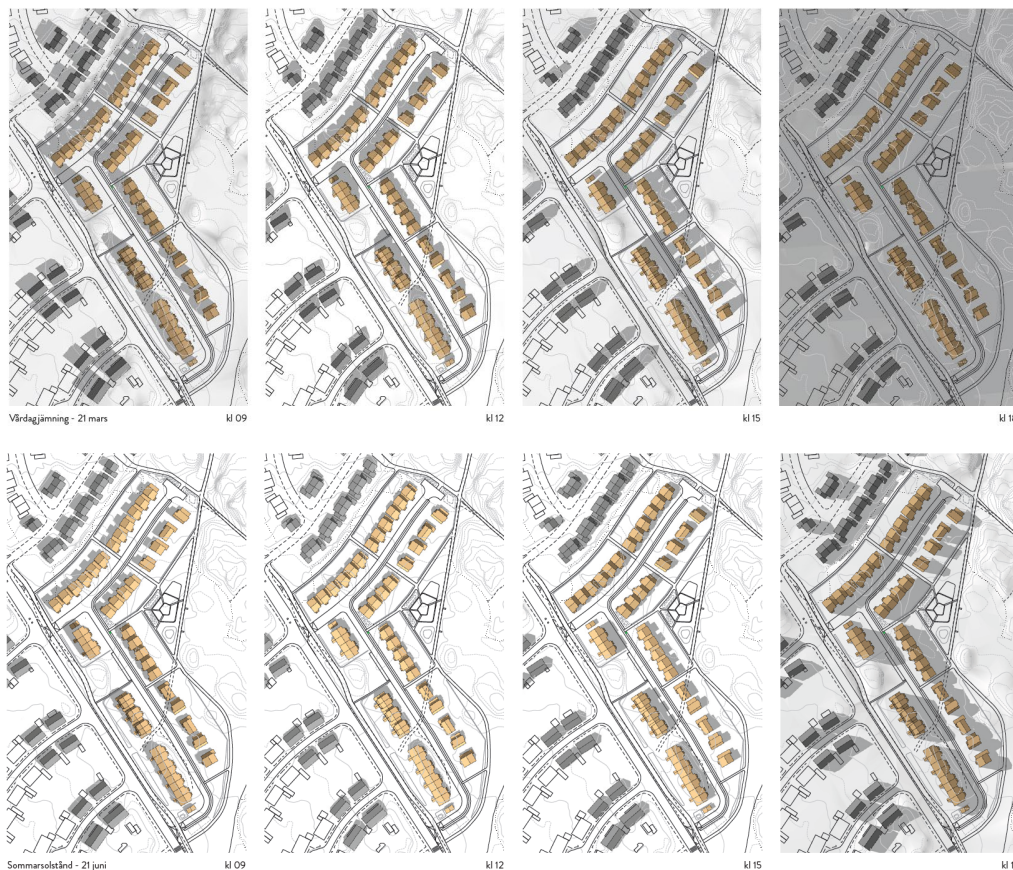


Bild 20 Bilder som visar vårdagjämning och sommarstälstånd under olika tidpunkter när bebyggelsen är på plats (Öhman arkitekter).

Den översta bilden visar vårdagjämning vid fyra tidpunkter på dagen och den nedre visar sommarstälstånd. Resultatet visar att samtliga bostäder kommer få god tillgång till dags- och solljus. Beroende på hur träd bevaras inom området kan platser med skugga skapas inom rekreationsområdena.

Dags- och solljusförhållandena på fastigheterna på Kälkvägen, nordväst om planområdet, kommer inte påverkas av den nya bebyggelsen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndprocess för verket pågår.

## Dagvattenledningar

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

## Avfall

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

Inom planområdet planeras det för två gemensamma miljörum, inringade i Bild 19. Avfallsfordonen kör in i den nordvästra delen av planområdet och ut i det sydligare läget. Det innebär att fordonet stannar till och tömmer avfallet vid respektive miljöstation och behöver inte backa. Fordonen kan stanna på ett trafiksäkert sätt, minst 10 meter från korsningen med Slädvägen.

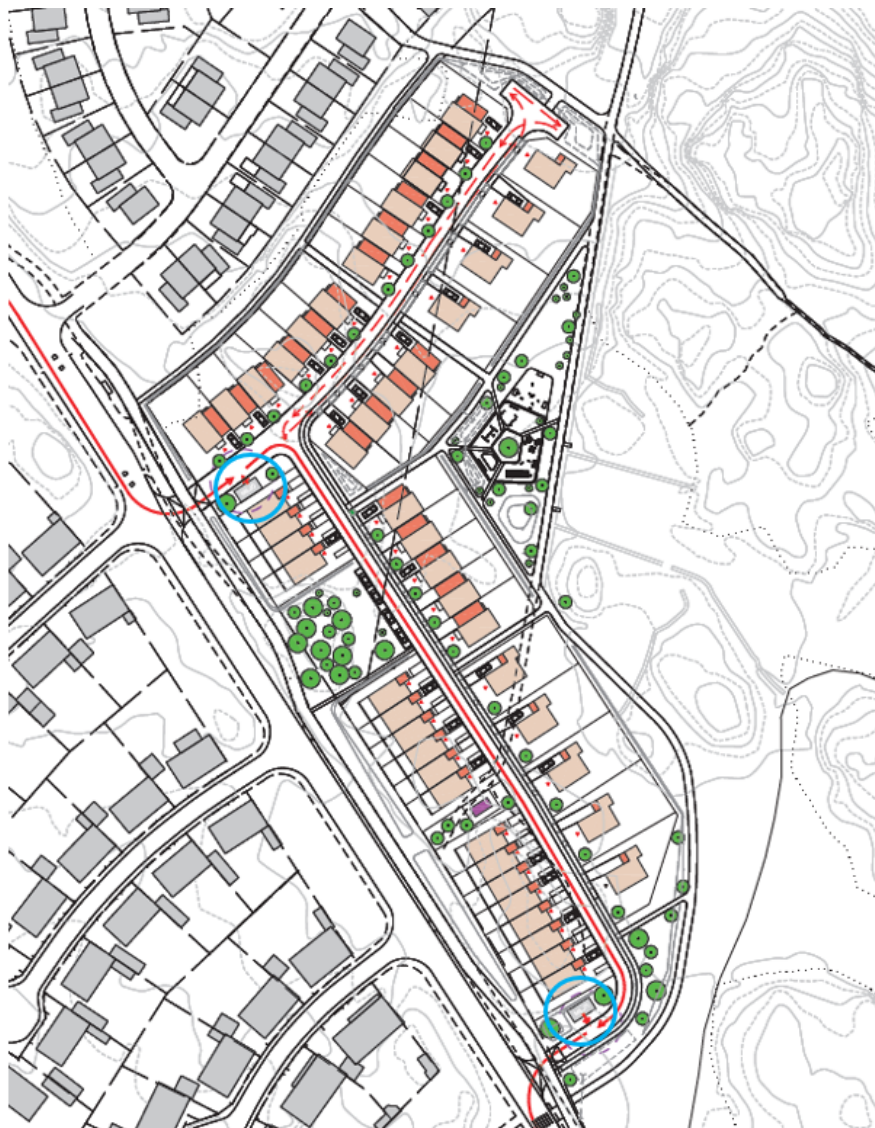


Bild 21 Föreslagna placeringar av gemensamma miljörum inringade i blått. Röd heldragen linje visar hur avfallsfordon kan angöra miljörummen.

## **El**

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Det saknas tillräckligt med elkapacitet i närliggande nätstationer varför detaljplanen möjliggör för en ny nätstation som kan förse tillkommande bostäder med el. Nätstationen är placerad så att den klarar skyddsavståndet på 5 meter till närmsta brännbara del.

## **Värme**

Detaljplanen reglerar inte uppvärmning, och val av uppvärmning är inte gjort. Byggaktören kommer utreda möjligheten till att använda fjärrvärme, men även luftvärmepump kan bli aktuellt.

## **Tele och bredband**

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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


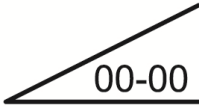

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av småhus i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som till exempel garage och parkering.</p>
<b>E<sub>1</sub></b>	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att kunna anlägga en nätstation som krävs för att försörja bostäderna inom planområdet med el.</p>

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa rätt lutningar på lokalgatorna inom området för att få en fungerande dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa lågpunkter som kan omhänderta dagvatten och skyfallsvatten inom planområdet.</p> <p><i>Marken är avsedd för dagvattenhantering</i></p>
Dagvatten	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att anläggningar för hantering av dagvatten ska finnas i form av exempelvis damm-, infiltration- eller fördröjningsanläggning.</p> <p><i>Betesmark</i></p>
Bete	<p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för djurhållning inom naturområdet öster om bostäderna. Tillträde till området säkras genom passager genom beteshagarna och grindar som gör området tillgängligt för allmänheten.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden så att den är anpassad till höjderna på intilliggande bebyggelse. Det är samma nockhöjd i hela planområdet, bortsett från två kvarter mot Slädvägen där en högre nockhöjd tillåts. Bestämmelsen syftar till att begränsa våningshöjden till två våningar inom planområdet, med undantag för tre våningar i två kvarter mot Slädvägen.</p>
	<p><i>Minsta takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen inte upplevs för hög i förhållande till omkringliggande bebyggelse.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur</i></p> <p>Bestämmelsen har olika syften i olika delar av planområdet. Mot lokalgatorna är syftet med bestämmelsen att säkerställa ett byggnadsfritt område på 4,5 meter för att få en enhetlig och grön</p>



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

förgårdsmark. På husens baksidor syftar bestämmelsen till att bostäderna får en tillräckligt stor tomt. I sydöst syftar bestämmelsen till att säkerställa ett skyddsavstånd till Natura 2000-området. Mellan de olika husgrupperna syftar bestämmelsen till att möjliggöra stigar för fotgängare att kunna ta sig runt i området. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra yta för en lekplats centralt inom planområdet.

*Endast komplementbyggnad och staket får placeras*

Syftet är att kunna uppföra byggnader för avfallshantering inom planområdet. Staket får uppföras för att avskärma miljöstationerna från bostäderna.

*Endast radhus*

Planbestämmelsen syftar till att reglera en tätare struktur av radhus längs Slädvägen.

*Endast friliggande villor*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en glesare struktur av villor närmast naturmarken och Natura 2000-området. Detta för att möjliggöra en ljusare och mer genomsläpplig bebyggelsestruktur mot den värdefulla naturmarken i öster.

*Endast friliggande villor eller kedjehus*

Planbestämmelsen syftar till en flexibilitet i planen där det möjliggörs för kedjehus och/eller friliggande villor.

*Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter*

+0,0 |

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det blir lågpunkter inom området som omhändertar dagvatten vid skyfall.

*Parkering får finnas*

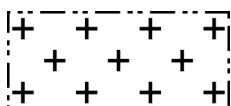
**n<sub>1</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett antal besöksparkeringar i området.

*Marken är avsedd för lek*

**n<sub>2</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att en lekplats anordnas inom bostadsområdet.



*Makadamdiken för avledning av dagvatten ska anläggas*

**b<sub>1</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avledning av dagvatten till allmän plats.

## Planens genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att följande tidplan ska gälla:

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

#### Genomförandetid

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

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

#### Ansvarsfördelning

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

#### Huvudmannaskap

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

#### Planavtal

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

#### Föravtal

Föravtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Syftet med föravtalet är att reglera kostnads- och ansvarsfördelning för utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet samt att få fram en

projektanpassad kostnadsuppskattning så att ett exploateringsavtal ska kunna tecknas.

Syftet med avtalet är också att informera om övergripande principer inför tecknande av exploateringsavtal.

### **Exploateringsavtal**

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

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

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

### **Markägoförhållanden**

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

Valsätra 1:23 ägs av Uppsala kommun.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. En gemensamhetsanläggning behöver skapas inom planområdet för att säkerställa drift av särskilda anläggningar.

### **Servitut och rättigheter**

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

## Markavvattningsföretag

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

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

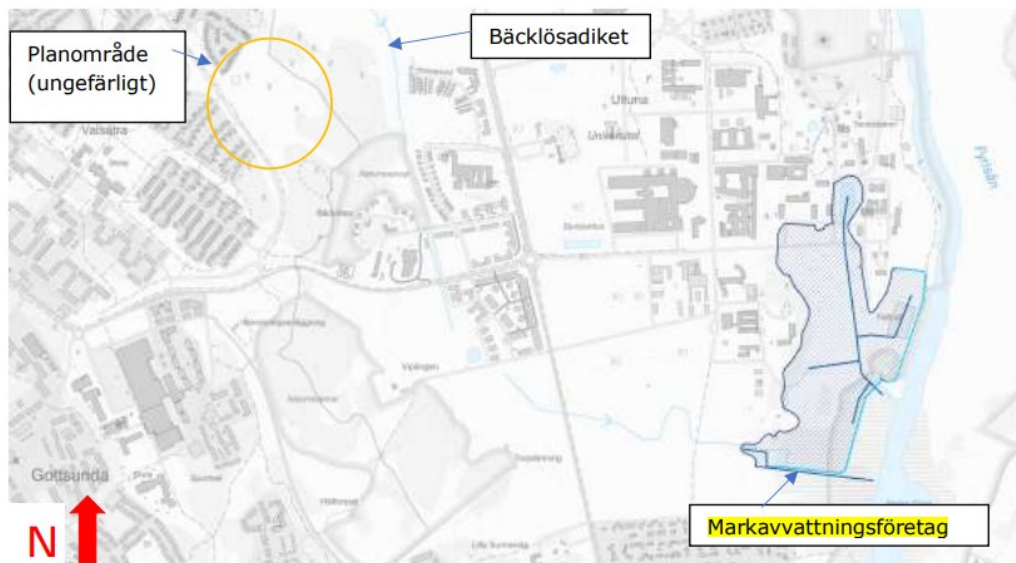


Bild 22 Markavvattningsföretag utgörs av mörkblå linjer med båtnadsområdet (området som avvattnas) visas med skraffering. (Länsstyrelsens karttjänst, Bild från dagvattenutredningen).

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Valsätra 1:4	Del av Valsätra 1:4 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats, (gata, natur, park).  Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:4 planläggs som kvartersmark för bostäder och transformatorstation.
Valsätra 1:9	Del av Valsätra 1:9 överförs till Uppsala kommun.	Planläggs som allmän plats (gata, natur, park).  Resterande del av planområdet inom Valsätra 1:9 planläggs som kvartersmark för bostäder.

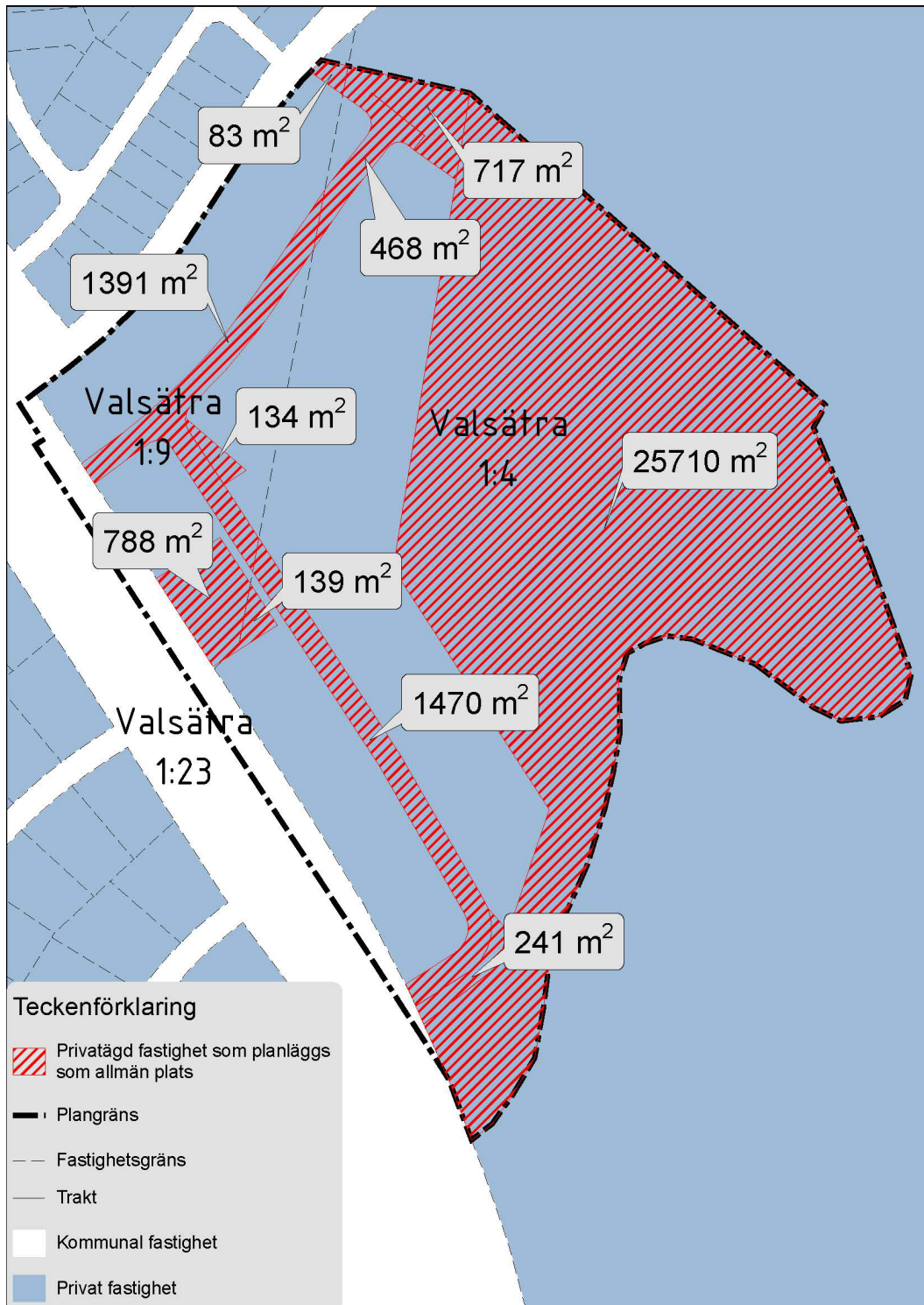


Bild 23 Fastighetskonsekvenskarta.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### Ledningar

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

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

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

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

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på utredningar är geoteknik och markföreningar.

### Byggskedet

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

### Ledningar

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

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

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

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

## Dokumentation och kontroll

Vissa miljömässiga skyddsåtgärder föreslås vidtas under genomförandeskedet:

- Ett skyddsavstånd på 30 meter bör vidtas närmast Natura-2000 området. Skyddsområdet får inte användas som uppställningsplats/infart eller liknande åtgärd under byggskedet.
- Undvik avverkning under häckningsperioden
- Spara gamla träd och hålträd
- Behåll öppna gräsytor för födosök för fåglar
- Säkerställ skötsel av gräsmarker
- Säkerställ skötsel av träd och brynmiljöer. Skapa nya ”flikiga” brynmiljöer, plantera bärbuskar i anslutning till öppen mark
- Sätt upp fågelholkar (för stare)
- Skapa nya blomsterrika gräsytor (inom bebyggelseområdet)
- Bevara grönstråk i norr
- Ta fram en skötselplan

## 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 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

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

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

### Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

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

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

### Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet Planens konsekvenser under rubrikerna Naturmiljö, Jordbruksmark, Vatten och Kulturmiljö.

### Miljöaspekter

#### Naturmiljö

Inom planområdet förekommer naturmark av högt och högsta naturvärde. Naturmarken kommer delvis att tas i anspråk i samband med bostadsbyggnation vilket påverkar de arter som är knutna till dessa livsmiljöer negativt. På sikt kan detta påverka den biologiska mångfalden. Dock har miljöanpassningsåtgärder vidtagits i



detaljplanen som bedöms bidra till att minska planens negativa konsekvenser för naturmiljön. Plankartan har utformats så att hänsyn tas till naturmiljön på ett så sätt att spridningssamband för arter inom beteslandskapet bibehålls i och med bebyggelsens lokalisering intill områdets befintliga bebyggelse. Detaljplanen möjliggör även att 2,7 hektar naturmark bevaras som även resulterar i en buffertzon gentemot Natura 2000-området öster om planområdet.

Förslag på åtgärder och försiktighetsmått för fågel samt skötselplan beskrivande återkommande åtgärder och ett säkerställande av kontinuerlig ekologisk funktion samt underhåll av fågelholkar med mera ska upprättas. I och med detta bedöms planförslaget inte medföra konsekvenser för att upprätthålla populationerna för artskyddade fåglar på en tillfredställande nivå.

Inga biotopskyddade objekt förekommer inom planområdet.

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

### **Jordbruksmark**

En del av marken inom planområdet är i dagsläget klassad som jordbruksmark där planförslaget innebär en permanent omställning av marken från betesmark till bostadsområde. I och med dess placering mellan Natura 2000-området Bäcklösa och befintlig bebyggelse anses marken inte vara brukningsvärd. Eftersom marken även använts som betesmark bedöms jordbruksmarkens förutsättningar för framtida livsmedelsproduktion vara måttliga.

På grund av att potentiell livsmedelsproduktion till viss del kan påverkas negativt i och med jordbruksmarkens exploatering, bedöms planen medföra små negativa konsekvenser avseende bevarande av jordbruksmark.

Eftersom en del av planområdet bevaras som naturmark bevaras även en del av jordbruksmarken, vilket är av positiv betydelse för pollinatörer och framtida livsmedelsförsörjning.

### **Vatten**

Vid exploatering och hårdgörande av naturmark ökar avrinningen av dagvatten. Dagvattenutredningen visar att utgående vatten från planområdet inte nämnvärt kommer påverka föreningsbelastningen till recipienten och dess sammansättning kommer inte förändras nämnvärt jämfört med idag. Med föreslagen dagvattenhantering kommer dock dagvatten kunna renas med god effekt. En stor del av planområdet planläggs som naturmark, vilket innebär att dagvattenflöden och föroreningsbelastningen från dessa delar inte ökar jämfört med idag. För övriga delar föreslås rening i flera steg för att minimera dess påverkan på utsläppshalterna. Sammantaget görs bedömningen att föroreningsbelastningen från planområdet bedöms som mycket liten. Planförslaget bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser avseende vattenmiljön.

Detaljplanen bedöms inte försämra skyfallssituationen.

## **Kulturmiljö**

Inom planområdet har enstaka kulturhistoriska lämningar påträffats. En fornlämning (boplatssområde) och två övriga boplatslämningar kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Då fornlämningarna är belägen där planförslaget anger bostadsbebyggelse kommer lämningen att grävas ut. Även en enskild härd med fynd av keramik kommer att påverkas av planförslaget. Den del av planområdet som planläggs som naturmark kommer inte att exploateras och har i dagsläget inte undersökts.

Den undersökta delen av planområdet utgör inte en del av en kulturhistorisk helhetsmiljö och inga betydelsebärande lämningar påverkas på ett sådant sätt att kulturhistoriska strukturer eller samband inte går att utläsa i landskapet. Planförslaget bedöms därför medföra små eller inga negativa konsekvenser avseende kulturmiljö.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tryggt och småskaligt boende i en naturskön miljö med närhet till service och centrum. Tillskottet av bostäder innebär att fler människor kommer röra sig i området vilket kan upplevas som tryggt.

Närhet till skog kan dock upplevas som otryggt under dygnets mörkare timmar. Dock kommer områdets gatubelysning komplettera den befintliga belysningen i området, vilket kan resultera i en tryggare känsla vid mörkertid.

### **Tillgänglighet**

God tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet, närområdet och Uppsala stad. Detaljplanen möjliggör även för parkering på varje tomt vilket innebär god tillgänglighet för alla oavsett rörelseförmåga eller ålder.

### **Barnperspektiv/barnrättsperspektiv**

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

### **Folkhälsa**

Närhet till natur- och grönområden har en bevisad positiv effekt på människors fysiska och mentala hälsa. I och med att en del av planområdet bebyggs med bostäder minskar en del av det grönområde som finns i området idag, vilket kan ha en negativ effekt för de boende runt om planområdet. Detaljplanen säkerställer dock att ett stort grönområde öster om dessa bostäder förblir naturmark.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

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

### Miljöbalken kapitel 3 och 4

Detaljplanen angränsar till område av riksintresse enligt 4 kapitlet 8 § miljöbalken (1998:808), Natura 2000-området Bäcklösa. Området är skyddat enligt EU:s art- och habitatdirektiv med prioriterade bevarandevärden som naturtyperna Taiga och Trädklädd betesmark samt arterna Cinnoberbagge och Grön sköldmossa. Marken närmast Natura 2000-området planeras som naturmark i planförslaget och avstånd till närmast planerad bebyggelse är 30 meter. Planens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på Natura-2000 området och inte heller någon indirekt påverkan på den ingående arten Cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet då skogsmarken inom planområdet bevaras som NATUR. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel.

### Miljöbalken kapitel 5

Enligt föreslagen dagvattenhantering kommer flödena till recipienten inte att öka då föreslagna dagvattenåtgärder kommer medföra att dagvattnet fördröjs och därmed likställs med dagens flöden från befintliga förhållanden. Föreslagen dagvattenhantering med reningsåtgärder och lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att medföra en god reningseffekt, dock visar beräkningar på en mycket liten ökad belastning av fosfor (kg/år) efter rening. Detta är en ökning som sker från väldigt låga nivåer. Utförs däremot föreslaget dike norr om planområdet är bedömningen att nettoökningen är så pass låg att den kan anses vara nära försumbar. Rening i diket behöver säkerställas i vidare planarbete för att miljökvalitetsnormerna för ytvatten inte ska överskridas.

### Miljöbalken kapitel 7

Detaljplanen berör vattenskyddsområdet *Uppsala-Vattholmaåsarna*, yttre zon. Lera förekommer i stor utsträckning inom planområdet och det kan därmed översiktligt antas att ingen betydande mängd dagvatten når grundvattnet via infiltration. Grundvattennivåerna inom planområdet behöver däremot kartläggas för att säkerställa att grundvattenförekomsten och grundvattentäkten inte riskerar försämras i och med exploatering. Detta kommer att utredas i vidare planarbete.

**Miljöbalken kapitel 8**

Inom planområdet förekommer ett trettiotal arter som är skyddade av 8 kapitlet miljöbalken och artskyddsförordningen (2007:845), framförallt fladdermöss och fåglar. Fladdermössens födosökmiljöer och livsmiljöer finns öster om exploateringsområdet. Planen ger obetydliga konsekvenser för fladdermöss och bedöms inte komma i konflikt med artskyddsförordningen. Vad gäller fåglar så bedöms planen bidra med en liten negativ konsekvens eftersom planen bedöms kunna påverka några fågelarters möjlighet till häckning och födosök. För att inte förbudet i artskyddsförordningen ska utlösas vad gäller fåglar så behöver vissa åtgärder och försiktighetsmått genomföras, vilka återfinns i 14 kapitlet i miljökonsekvensbeskrivningen.

## Medverkande

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

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Fanny Sundqvist. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Sara Jergander, planarkitekt  
Louise Granér, planarkitekt  
Veronica Sjögren, kartingenjör  
Fredrik Stangendahl, projektledare mark och exploatering  
Kaisa Malmqvist, miljösamordnare  
Anna Jakobsson, miljösamordnare  
Malin Sundkvist, bygglovsarkitekt  
Natalie James, trafikplanerare  
Carl Näslund, trafikplanerare  
Tord Larsson, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

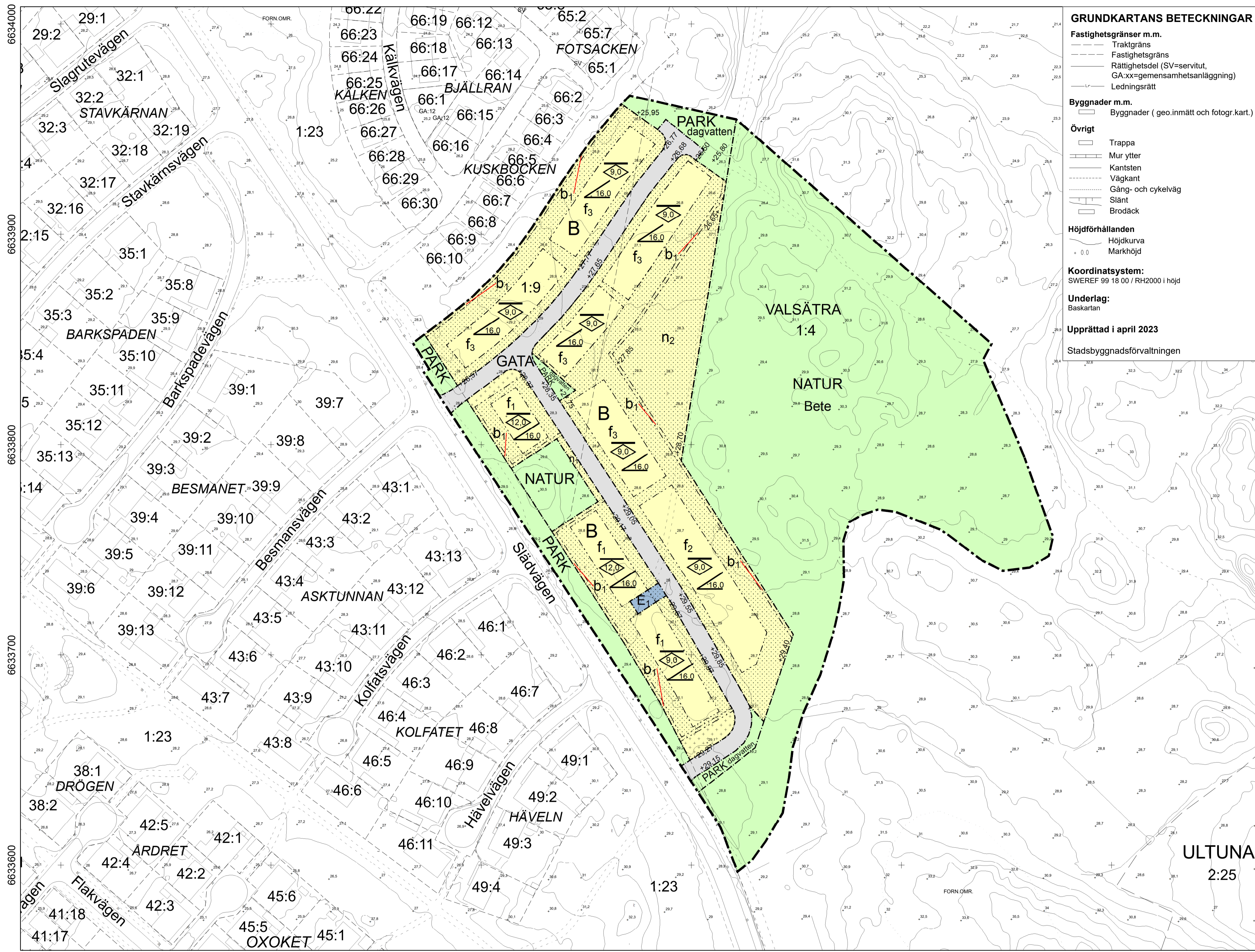
Uppsala i 2023-08-14

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2023-08-31



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemenshamsanläggning)
  - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader ( geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Trappa
  - Mur ytter
  - Kantsten
  - Väggkant
  - Gång- och cykelväg
  - Slänt
  - Brodäck
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
  - Markhöjd
- Koordinatsystem:**  
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd
- Underlag:**  
Baskartan
- Upprättad i april 2023**
- Stadsbyggnadsförvaltningen

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartersmark**

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E<sub>1</sub>** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**

**Mark**  
+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.  
dagvatten Marken är avsedd för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Utformning**

**Bete** Betesmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Omfattning**

- $\diamond_{0,0}$  Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $\nabla_{0,0}$  Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

- Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad och staket får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- f<sub>1</sub>** Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>** Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>** Endast friliggande villor eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Mark**

- +0,0** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §
- n<sub>1</sub>** Parkering får finnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- n<sub>2</sub>** Marken är avsedd för lek, PBL 4 kap. 10 §

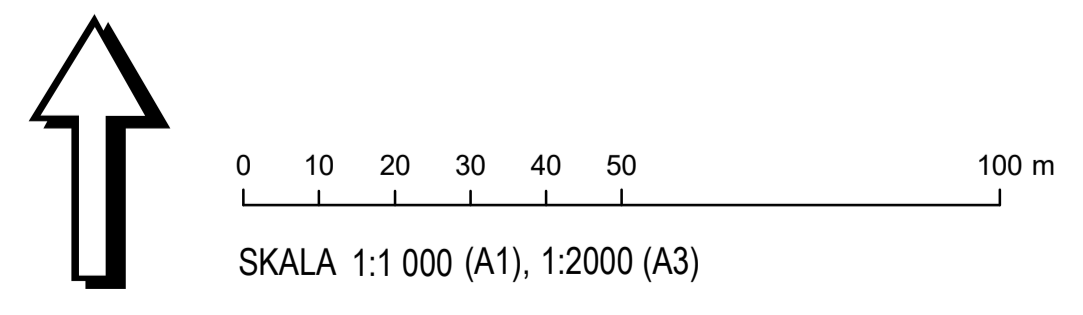
**Utförande**

- b<sub>1</sub>** Makadamdiken för avledning av dagvatten ska anläggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft, PBL 4 kap. 21 §



Uppsala kommun Samråd	Beslutsdatum: _____ Instans: _____
	Samråd: PBN Ansvarig: PBN Godkännande: PBN
Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4, södra delen Upprättad: 2023-08-14	Laga kraft: _____
Upprättad: 2023-08-14	Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning
Johanna Nilsson planchef	Sara Jergander planarkitekt
diariernr: PBN 2020-002078	

ARBETSMATERIAL  
2023-08-15