

Plan- och byggnadsnämnden

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

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

Utökat förfarande



Figur 1. Illustrationsskiss över planområdet (Strategisk Arkitektur, 2026).

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	7
Granskningshandlingar.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	8
Program.....	9
Detaljplaner.....	10
Andra kommunala beslut	11
Riksintressen	11
Planens innehåll.....	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag.....	12
Planområdet	13
Stadsbyggnadsvision	17
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	19
Skola och förskola	37
Kulturmiljö	42
Park.....	45
Natur.....	47
Jordbruksmark	54
Strandskydd	55
Trafik och tillgänglighet.....	55
Social hållbarhet.....	74
Klimatfrågor	80
Mark och geoteknik	80
Vattenmiljö	81
Hälsa och säkerhet	89
Teknisk försörjning.....	99
Motiv till detaljplanens regleringar.....	101
Användning av mark och vatten.....	101
Genomförandefrågor.....	113
Fastighetsrättsliga frågor	113
Tekniska frågor	115

Ekonomiska frågor	121
Organisatoriska frågor.....	123
Prövning enligt annan lagstiftning	124
Planens konsekvenser	126
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	126
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.....	126
Miljökonsekvenser	126
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	129
Sociala konsekvenser	130
Konsekvenser för det övergripande trafiknätet	133
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	134
Översiktsplanen	134
Miljöbalken	134
Medverkande.....	136

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i form av villor, radhus, flerfamiljshus, punkthus och stadsvillor. Detaljplanen möjliggör också ett torg med lokaler för centrumverksamhet, två förskolor, tre parker, samt nya gator, parkeringsytor och parkeringslador. I planområdet bevaras flera värdefulla naturmiljöer, livsmiljöer för cinnoberbagge och särskilt skyddsvärda träd. Detaljplanen säkerställer även en buffertzon gentemot Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen, samt att kulturmiljövärden längs Dag Hammarskjölds väg upprätthålls.

Delar av planområdet ligger inom områden med hög känslighet för grundvattenpåverkan. Dagvatten- och släckvattenhantering regleras därför i detaljplanen för att inte riskera att påverka grundvattenkvaliteten negativt.

Detaljplanen möjliggör även två nya transformatorstationer och ger en befintlig transformatorstation planstöd.

I planområdet finns fyra villor längs Konvaljegränd som enligt tidigare detaljplan är planstridiga. Markanvändningen ändras därför så att detaljplanen speglar de bostadshus som redan finns på platsen.

Detaljplanen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Vad är en detaljplan?

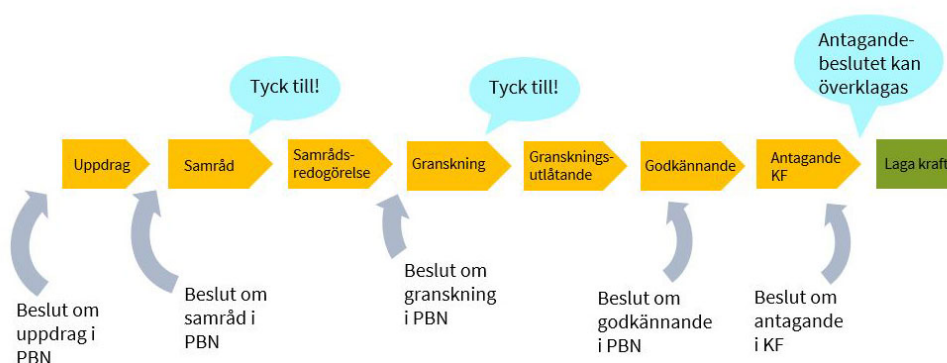
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 2022-10-20. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 2. Diagram som visar planprocessen vid utökat förfarande.

Ändringar efter samråd

- En fastighetsbestämning har genomförts och plangränsen har reviderats.
- Detaljplanen har kompletterats med en trafikutredning.
- Detaljplanen har kompletterats med en hållbarhetsrapport.
- Detaljplanen har kompletterats med en social konsekvensanalys.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats och kompletterats.
- Fladdermusinventeringen har kompletterats med en rapport kring eventuella övervintringsplatser.
- Dagvattenutredningen har reviderats.
- PM Riskbedömning grundvatten har kompletterats med en platsspecifik känslighetsbedömning.
- Trafikbullerutredningen har reviderats.
- Gestaltningsprogrammet har uppdaterats.
- Sol- och skuggstudien har kompletterats med ytterligare tider.
- Ett 12:6 samråd har genomförts för cinnoberbaggelivsmiljöer och plankartan har reviderats därefter.
- En dispensprövning har genomförts för det biotopskyddade dike som påverkas av detaljplanen.
- Detaljplanen har kompletterats med förstärkningsåtgärder för cinnoberbagge.
- Plankartan har reviderats till att bli mer flexibel vad gäller bostadstyper. På vissa ställen tillåts nu radhus eller flerbostadshus, alternativt enbostadshus eller flerfamiljshus.
- Plankartan har reviderats till att endast planlägga naturmark inom 30 meter från Natura 2000-området Bäcklösa.
- Torgets placering, inklusive tillhörande centrumverksamhet och flerbostadshus, har flyttats till norr om planområdets huvudgata.
- Nockhöjden har för majoriteten av bostadsbebyggelsen sänkts. De byggnader som kan uppföras som punkthus har däremot fått en högre nockhöjd i syfte att kompensera för ett minskat bostadsantal.
- Samtliga takvinklar har reviderats i plankartan.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser kring bullerplank.

- Plankartan har kompletterats med höjdsättning av marken i relation till områdets föreslagna dagvatten- och skyfallshantering.
- Plankartan har kompletterats med ytterligare bestämmelser kring grundvattenskydd.
- Placeringsbestämmelsen för E-områden har tagits bort i plankartan. Plankartan har uppdaterats med prickmark inom 5 meter från E-områden.
- Flera av plankartans bestämmelser har reviderats, kompletterats eller tagits bort.
- Plankartans U-områden har reviderats. U-området i *Lilla Sunnersta* har tagits bort, medan ett U-område intill Dag Hammarskjölds väg lagts till.
- Planbeskrivningen har omstrukturerats och reviderats för att öka handlingens tydlighet och läsbarhet.
- Planbeskrivningen har reviderats baserat på inkomna, reviderade och kompletterade underlag.
- Planbeskrivningens illustrationer har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information.
- Planbeskrivningen har kompletterats och reviderats gällande skydds- och kompensationsåtgärder.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om resultatet från de tidigt genomförda dialogerna.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet.

Följande utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun:

- Fastighetsförteckning*
- Social konsekvensanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-12-11
- Motivering till ny exploatering på åkermark, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-12-07

Följande utredningar är beställda av Uppsala Akademiförvaltning, samt granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen, 2024-10-31 rev. 2026-05-04
- PM Trafik och mobilitet, AFRY, 2026-01-07 rev. 2026-05-20
- Trafikbillerutredning, Efterklang, 2024-04-16 rev. 2025-10-27 och 2026-04-24
- Dagvattenutredning, WRS, 2024-09-19 rev. 2026-04-21
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Bjerking, 2024-01-19
 - Bilagor till Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking
- Rapport Markradonundersökning, Bjerking, 2024-01-19
 - Bilagor till Markradonundersökning: Rapport: Mätning av radon i mark, Bjerking
- Naturvärdesinventering, Ecogain, 2023-09-12
- Fågelinventering enligt revirkartering och atlasinventering, Ekologigruppen, 2023-12-06
- Fladdermusinventering, Fladdermusdetektiven, 2024-08-31 rev. 2024-09-12
 - Rapport från besök vid potentiell övervintringsplats för fladdermöss, Johnny de Jong, 2025-01-09
- Artskyddsutredning för fågel, Ekologigruppen, 2024-02-27
- PM Bäcklösa: Bedömning av risk för påverkan på Natura 2000-området vid genomförandet av detaljplanen Norra Sunnersta, Ekologigruppen, 2024-11-29
- PM Riskbedömning grundvatten, Bjerking, 2024-01-30 rev. 2024-02-22
 - Platsspecifik känslighetsbedömning, Bjerking, 2026-03-06
- Riskanalys avseende grundvattenskydd, Geosigma, 2022-03-23
 - Kommentar till reviderad känslighetsklassning inom fastighet Sunnersta 51:22, Rejlers, 2024-10-02
- Arkeologisk utredning steg 1, Upplandsmuseet, 2023:08
- En härd och en nedgrävning: Arkeologisk utredning etapp 2, Upplandsmuseet, 2024:02

- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur, 2024-10-22 rev. 2026-05-18
- Visionsmanual, Strategisk Arkitektur, 2023
- Hållbarhetsrapport, Strategis Arkitektur, 2026-01-19
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2024-10-03 rev. 2026-04-23
- Barndialog, Strategisk Arkitektur, 2024-02-01

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan, fastställd 2016, ligger planområdet inom ett område som är utpekad som stadsbygd. Stadsbygden ska utvecklas med bostäder, verksamheter, kollektivtrafik, grönområden och vardagsfunktioner såsom förskolor. Två utpekade grönområden gränsar till planområdet: Natura 2000-området Bäcklösa (SE0210291) och Årike Fyris. Dessa grönområden ska reserveras som rekreationsresurser och fungera som livsmiljöer och spridningssamband för växter och djur.

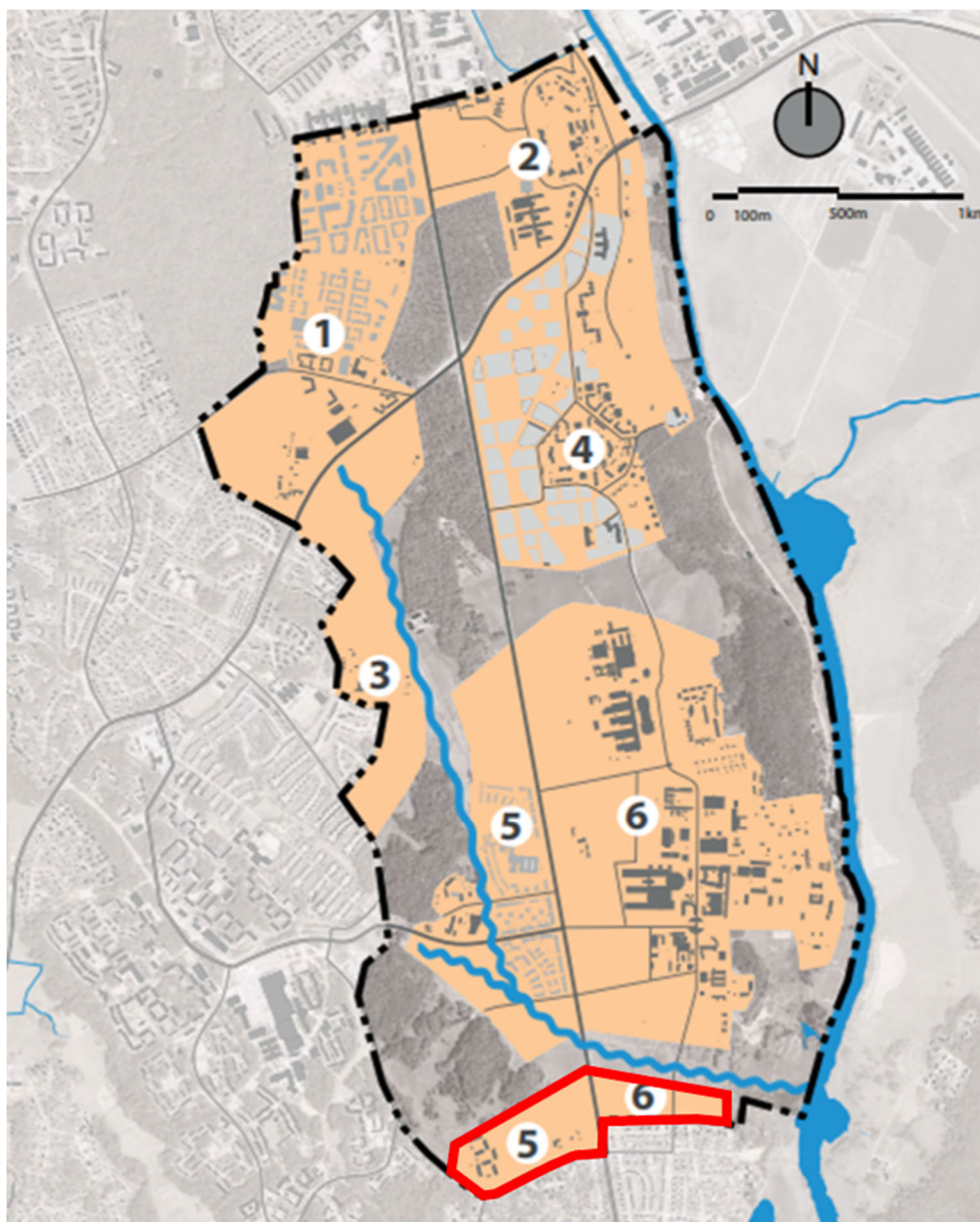
Planområdet ligger delvis inom stadsnoden Gottsunda-Ultuna. Stadsnoder ska fungera som en knutpunkt för kollektivtrafik och stadsliv, samt ha en hög koncentration av bostäder, verksamheter och service.

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 innebär ingen förändring kopplat till Norra Sunnersta. Däremot bedömer strategin att markanvändningsinriktningen i flera områden i Ultuna har blivit inaktuell, vilket innebär att mer jordbruksmark kommer bevaras norr om planområdet än vad den fördjupade översiktsplanen för Södra staden anger.

Fördjupad översiktsplan

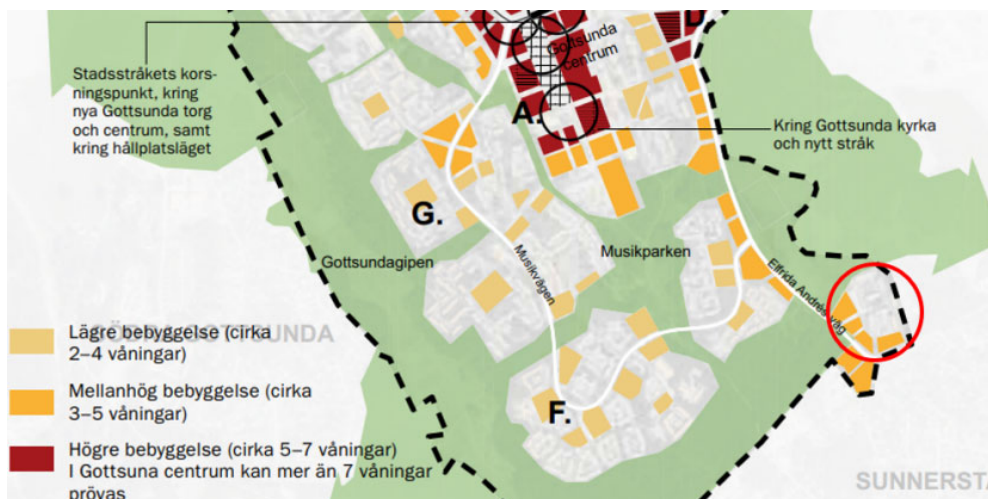
Enligt den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, antagen 2018, ska 25 000 bostäder byggas och 10 000 nya arbetsplatser etableras. Planområdet ligger inom ett område utpekad för bostadsbebyggelse. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska bostäderna utvecklas med hänsyn till riksintresset för Uppsala stad och utformas med en sammanhållen karaktär mot Dag Hammarskjölds väg.



Figur 3. Karta som visar området för den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Planområdet är markerat med en röd linje.

Program

Planområdets västra del ingår delvis i planprogrammet för Gottsunda, fastställt 2019. Planprogrammet beskriver Gottsundaområdets utveckling i relation till stadsnoden Gottsunda-Ultuna. Den del av detaljplanen som ingår i planprogrammet beskrivs som en strategisk plats som kan kompletteras med mellanhög bebyggelse i tre till fem våningar (se Figur 4).

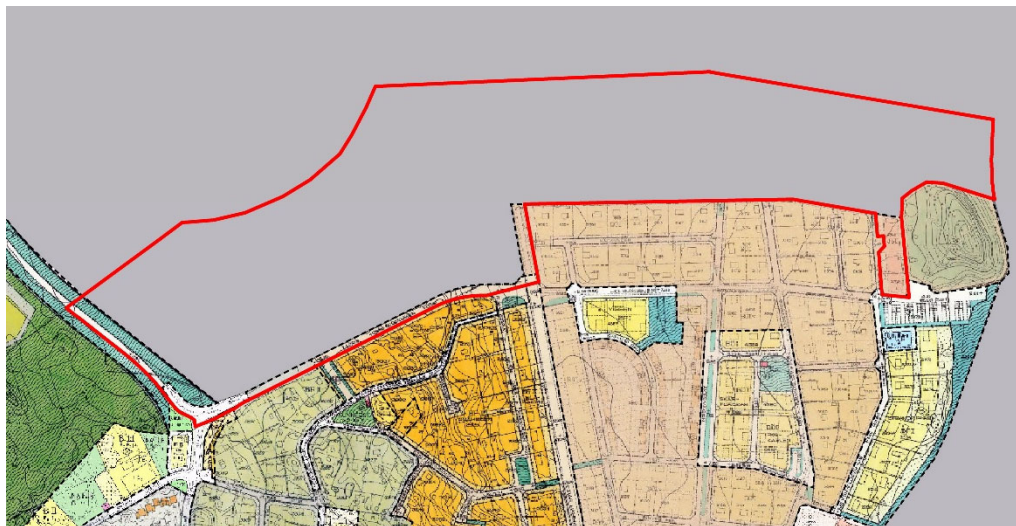


Figur 4. Illustration från planprogrammet för Gottsunda. Den del av detaljplanen som berörs av planprogrammet är markerat med en röd cirkel.

Detaljplaner

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

De gällande detaljplanerna reglerar allmän plats i form av gator och park, samt kvartersmark för bostäder och småindustri. Gällande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar och kommer delvis få en annan markanvändning i och med denna planläggning (se Figur 5).



Figur 5. Karta som visar gällande detaljplaner i området. Mark som inte är planlagd sedan tidigare är markerad med grått. Planområdet är markerat med en röd linje.

Andra kommunala beslut

Uppsalapaketet, Fyrspårsavtalet

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

Ultunaprojektet, projektdirektiv

För Ultunaprojektet finns ett av kommunstyrelsen beslutat projektdirektiv. Målsättningen är att 6 000 av Uppsalapaketets 33 000 bostäder ska tillkomma i projektområdet fram till år 2050. Nya bostadsområden ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara, samt vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i. Utbyggnaden av Norra Sunnersta är en del av att uppnå Ultunaprojektets delmål om 2 000–3 000 nya bostäder fram till år 2030. Det finns även en ambition kring att bostadsbebyggelsen på områdesnivå ska omfatta varierade upplåtelseformer och hustyper.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade under 2020 ett beslut om väginvesteringar i de södra stadsdelarna. I beslutet ingick även ett åtgärds paket för att stärka möjligheterna för gång och cykel. I samband med utbyggnad av den kapacitetsstarka kollektivtrafiken ska Dag Hammarskjölds väg breddas från två till fyra filer mellan Ultuna allé och Vårdsätravägen. Breddningen av vägen kräver till viss del planläggning, men för sådan planläggning finns ännu inget planuppdrag.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), inklusive Dag Hammarskjölds väg. Planområdet berör även Natura 2000-området Bäcklösa SE0210291), riksintresse för vattenförsörjning och riksintresse för totalförsvaret.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, radhus och flerbostadshus. I planområdet möjliggörs även förskoleverksamheter, parkmiljöer och ett torg med lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar också till att skydda värdefulla naturvärden, grundvattenkvaliteten och att upprätthålla kulturmiljövärden längs Dag Hammarskjölds väg.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att Sunnersta utvecklas med cirka 500–700 bostäder i form av friliggande villor, radhus, flerfamiljshus, punkthus och stadsvillor. Detaljplanen möjliggör för nya kommunala gator, ett antal kvartersgator och parkeringsmöjligheter i form av parkeringslador, markparkering och kantstensparkering. Detaljplanen möjliggör även två förskolor med 144 respektive 108 platser, tre parker, inklusive en kvarterspark, och ett torg med centrumverksamhet i bottenplan på det intilliggande flerbostadshuset.

Detaljplanen bevarar flera värdefulla naturmiljöer och en stor del av områdets uppvuxna träd. Genom planbestämmelsen NATUR bevaras även majoriteten av de livsmiljöer för cinnoberbagge som finns i området. Planområdet gränsat till Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa. För att skydda dessa värdefulla natur- och rekreationsytor säkerställs en buffertzons gentemot planerad bebyggelse på 25 respektive 30 meter. Detaljplanen säkrar en grönstruktur som med naturområden och parkstråk binder samman de större grönområdena kring Gula stigen, Natura 2000-området Bäcklösa och Fyrisån.

Detaljplanen möjliggör också nya gator, en ny korsning längs Dag Hammarskjölds väg, samt två in- och utfarter längs Rosenvägen och Elfrida Andreés väg. Längs Dag Hammarskjölds väg kan befintlig gång- och cykelbana breddas, medan en ny gång- och cykelbana kan anläggas på motsatt sida av gatan. Trottoaren längs Rosenvägen kan även den breddas. Områdets busshållplatser kan flyttas norrut, i höjd med planlagt torg.

Delar av planområdet ligger inom områden med hög känslighet för grundvattenpåverkan. Dagvatten- och släckvattenhantering regleras därför på ett sätt som inte riskerar att påverka grundvattenkvaliteten negativt.

I planområdet tillkommer två transformatorstationer och en befintlig transformatorstation kommer att få planstöd. Detta i syfte att försörja planområdet med el. Det möjliggörs även för en pumpstation i västra delen av planområdet.

Utöver det inkluderar planområdet fyra befintliga villor längs Konvaljegränd. Dessa är i dagsläget uppförda på mark planlagd som *småindustri och till verksamheten tillhörande bostadsändamål*. Genom detaljplanläggning ändras därmed områdets markanvändning till bostadsändamål i syfte att spegla markens faktiska användning.

Planområdet

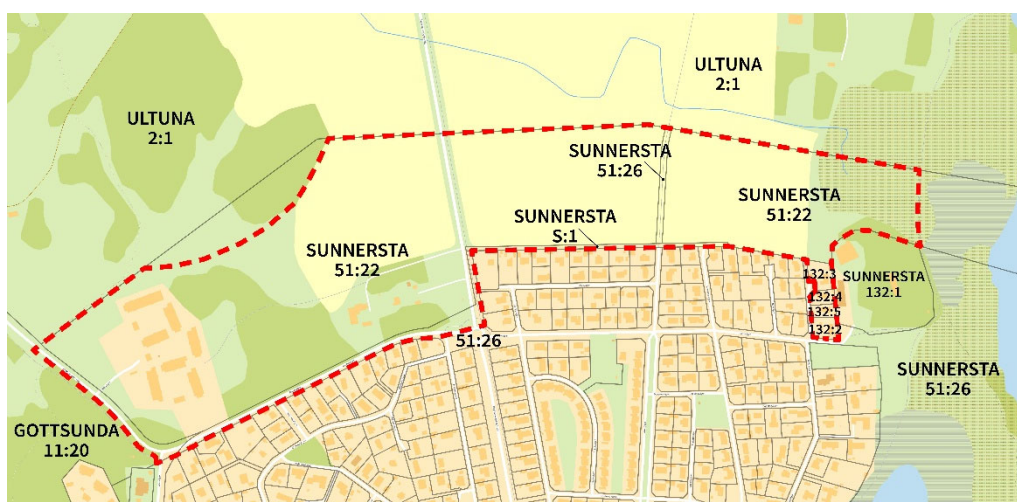
Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i den södra delen av Ultuna och i anslutning till den norra delen av Sunnersta (se Figur 6). Området är knappt 30 hektar stort och ligger cirka 5,5 kilometer söder om Uppsala Resecentrum.

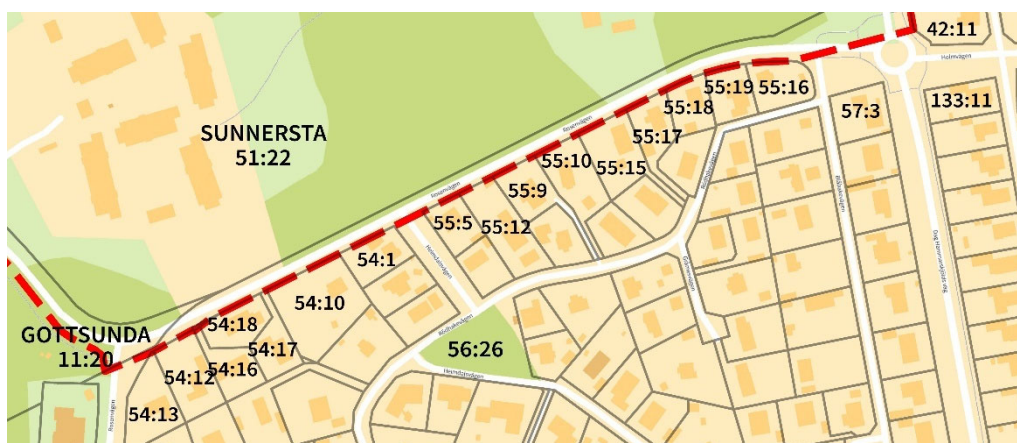


Figur 6. Orienteringskarta som visar detaljplanens läge i staden där planområdet är markerat med en röd oval och Uppsala Resecentrum är markerat med en röd prick.

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Sunnersta 51:22 som ägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala Akademi. Utöver fastigheten Sunnersta 51:22 omfattas planområdet även av fastigheterna Sunnersta 132:2, Sunnersta 132:3, Sunnersta 132:4, Sunnersta 132:5 och Sunnersta s:1, samt delar av Sunnersta 51:25, Sunnersta 51:26 och Gottsunda 11:20 (se Figur 7).



Figur 7. Karta som visar fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Fastighetsgränser är markerade med svart och planområdet är markerat med en röd streckad linje.



Figur 8. Inzoomning på planområdets sydvästra del som redovisar angränsande fastigheter. Planområdet är markerat med en röd streckad linje och fastighetsgränserna är markerade med svarta linjer.



Figur 9. Inzoomning på planområdets sydöstra del som redovisar angränsande fastigheter. Planområdet är markerat med en röd streckad linje och fastighetsgränserna är markerade med svarta linjer.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är i huvudsak obebyggt och består till stor del av jordbruksmark. Dag Hammarskjölds väg skapar en tydlig uppdelning av jordbruksmarken i en västlig och en östlig del. I öst består området av flack jordbruksmark och i väst kuperad mark,

skogsområden och ett småskaligt bostadsområde med studentbostäder (se figur 8–12).



Figur 10. Foto över planområdet mot nordost med bebyggelsen i Ultuna och åsen i fonden. (Uppsala kommun, 2022)



Figur 11. Foto över planområdets östra sida med vy från befintliga Sunnersta i nordvästlig riktning. (Uppsala kommun, 2022)



Figur 12. Foto över planområdets västra sida om Dag Hammarskjölds väg men vy i nordlig riktning. (Uppsala kommun, 2022)



Figur 13. Foto över Rosenvägen. Studentbostadsområdet Lilla Sunnersta syns till höger i bilden och Gula stigen till vänster. (Uppsala kommun, 2022)



Figur 14. Foto över Dag Hammarskjölds väg sett mot norr. (Google Maps, 2024)

I väst gränsar planområdet mot Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen. I öst finns en våtmark som sträcker sig ner mot Fyrisån. Planområdet korsas av Dag Hammarskjölds väg och avgränsas i söder av Rosenvägen och Elfrida Andréés väg (se Figur 15). I öst finns en gång- och cykelbana som sträcker sig mellan Ultuna och Sunnersta, samt en gångstig som sträcker sig mellan Dag Hammarskjölds väg och Fyrisån.

Längst i väst består planområdet av ett studentbostadsområde med sju flerbostadshus i två våningar, kallat *Lilla Sunnersta*, samt en gårdsmiljö med ett bostadshus och en verksamhet. I östra delen av planområdet finns fyra villor.



Figur 15. Illustration som visar planområdets befintliga markanvändning, inklusive befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med en vit streckad linje (Strategisk arkitektur, 2024).

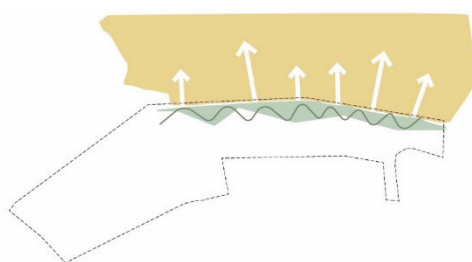
Stadsbyggnadsvision

Under hösten 2023 genomfördes en tidig medborgardialog av Strategisk Arkitektur. Under dialogtillfällena deltog stadsbyggnadsförvaltningen vid Uppsala kommun, Uppsala Akademiförvaltning, medborgare och diverse intresseföreningar med kopplingar till området. Syftet med medborgardialogen var att skapa en vision för hur planområdet skulle kunna utvecklas (se rubrik *Social hållbarhet*). Dialogprocessen resulterade i en visionsmanual (se underlaget *Visionsmanual*) och en sammanfattande stadsbyggnadsvision som lyder:

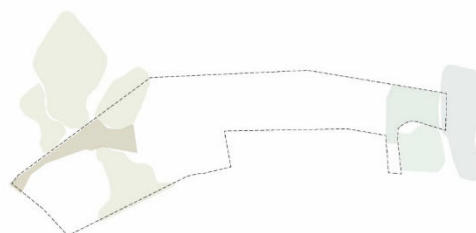
Norra Sunnersta är platsen där du känner dina grannar, tar en tur till de gemensamma odlingarna i parken eller det lokala bageriet. Här är aldrig leken eller friluftslivet långt borta. Du har naturen runt knuten, ett levande grannskap och en småstadsmiljö med

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

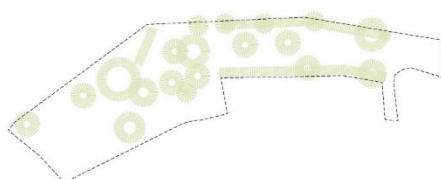
Utifrån dialogen, visionsmanualen och stadsbyggnadsvisionen har ett gestaltungsprogram tagits fram. Gestaltungsprogrammet är ett dokument som ger råd och riktlinjer för hur området ska utformas för att skapa en sammanhängande stadsdel och en trivsamt miljö (se underlag *Gestaltungsprogram*). Även om detaljplanen inte kan reglera samtliga råd och riktlinjer som gestaltungsprogrammet presenterar har vissa principer säkerställts i plankartan (se rubrik *Landskapsbild, gestaltning och bebyggelse* och Figur 16).



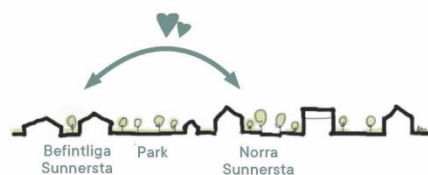
Mötet med det öppna landskapet



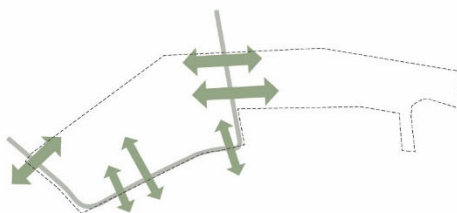
Bevarande av naturmark



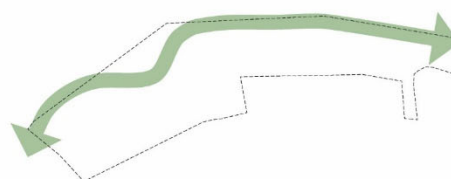
Grönstruktur med en variation av goda vistelsekvaliteter



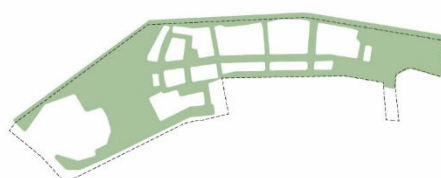
Respekt i mötet med det befintliga området



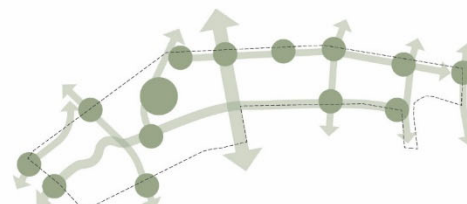
Bryt vägars barriäreffekt



En ny grön öst-västlig koppling



Gröna stadsrum



Portar ut i naturen

Figur 16. Konceptuella bilder som illustrerar gestaltungsprogrammets åtta övergripande stadsbyggnadsprinciper (Strategisk Arkitektur, 2026).

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör en bostadsbebyggelse som består av villor, radhus, flerbostadshus, punkthus och stadsvillor. Detaljplanen medger också två förskolor, ett torg med lokaler för centrumverksamhet, en kvarterspark och två bredare parkstråk (se Figur 17-Figur 20). Då bostäder är den dominerande markanvändningen kommer detaljplanen innebära en förändrad landskapsbild.

I delar av planområdet finns flexibla bostadsytor där antingen småhus eller flerbostadshus kan byggas. Denna flexibilitet syftar till att både skapa möjlighet för en bostadsblandning och kunna anpassa bebyggelsen utefter bostadsmarknaden. Om maximal byggrätt nyttjas kan cirka 700 bostäder byggas i området (se Figur 17-Figur 20).



Figur 17. Illustration som visar hur planområdet skulle kunna bebyggas. Illustrationen visar maximal byggrätt om cirka 700 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 18. Inzoomning på den västra delen av planområdet. Illustrationsplanen visar en utbyggnad där majoriteten av byggrätterna bebyggs med flerbostadshus, vilket skulle resultera i cirka 700 bostäder totalt inom planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 19. Inzoomning på den östra delen av planområdet. Illustrationsplanen visar en utbyggnad där några av byggrätterna bebyggs med flerbostadshus, vilket skulle resultera i cirka 700 bostäder totalt inom planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 20. Illustration som visar hur planområdet skulle kunna bebyggas. Illustrationen visar ett scenario där cirka 500 bostäder byggs. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 21 Inzoomning på den västra delen av planområdet. Illustrationsplanen visar en utbyggnad där majoriteten av byggrätterna bebyggs med radhus, vilket skulle resultera i cirka 500 bostäder totalt inom planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 22. Inzoomning på den östra delen av planområdet. Illustrationsplanen visar en utbyggnad där några av byggrätterna bebyggs med radhus, vilket skulle resultera i cirka 500 bostäder totalt inom planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Dag Hammarskjölds väg

Eftersom planområdet har ett exponerat läge mot Dag Hammarskjölds väg, samt mot ett öppet åkerlandskap i norr, har bebyggelsestrukturen anpassats med ett samlat uttryck mot gatan och åkrarna. Mot Dag Hammarskjölds väg ska byggnader placeras parallellt med gatan där plats finns för en trädallé. Mot åkerlandskapet ska byggnader placeras så att en mjuk övergång skapas mellan jordbruksmarken och bebyggelsen. På så sätt finns möjlighet till en attraktiv entré till Sunnersta, liksom möjlighet att bevara Dag Hammarskjölds vägs historiska karaktär (se fFigur 23-Figur 24).

Eftersom Dag Hammarskjölds väg är en viktig del av Uppsalas historia och en del av riksintresset för Uppsala stad har ett gestaltungsprogram för gatan tagits fram, separat från detaljplanen. Detta gestaltungsprogram ska följas vid detaljplanens genomförande.



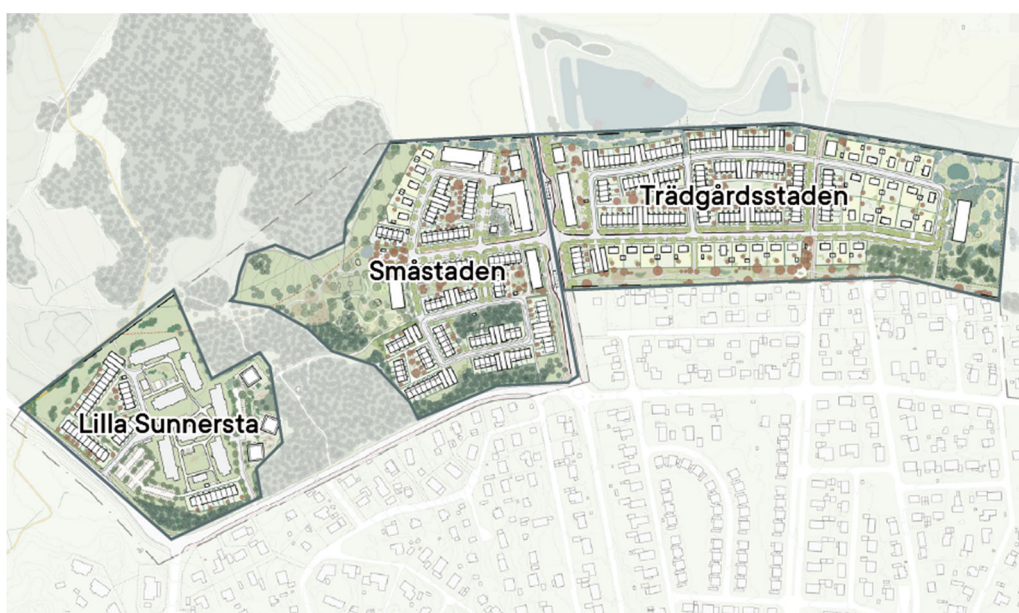
Figur 23. Illustration över Dag Hammarskjölds väg söderut. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 24. Illustration över Dag Hammarskjölds väg norrut. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Karaktärsområden

Planområdet en varierad kvartersstruktur som är baserad på de tre karaktärsområden som definieras i gestaltningsprogrammet. De tre karaktärsområdena är: *Trädgårdsstaden*, *Småstaden* och *Lilla Sunnersta* (se Figur 25).



Figur 25. Illustration som visar planområdets tre karaktärsområden. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Nedan följer en genomgång av de gestaltungsprinciper som är gemensamma för samtliga karaktärsområden. Dessa behandlar byggnadernas möte med gatan, byggnadernas placering, höjd, fasader, taklandskap och bostadsgårdar.

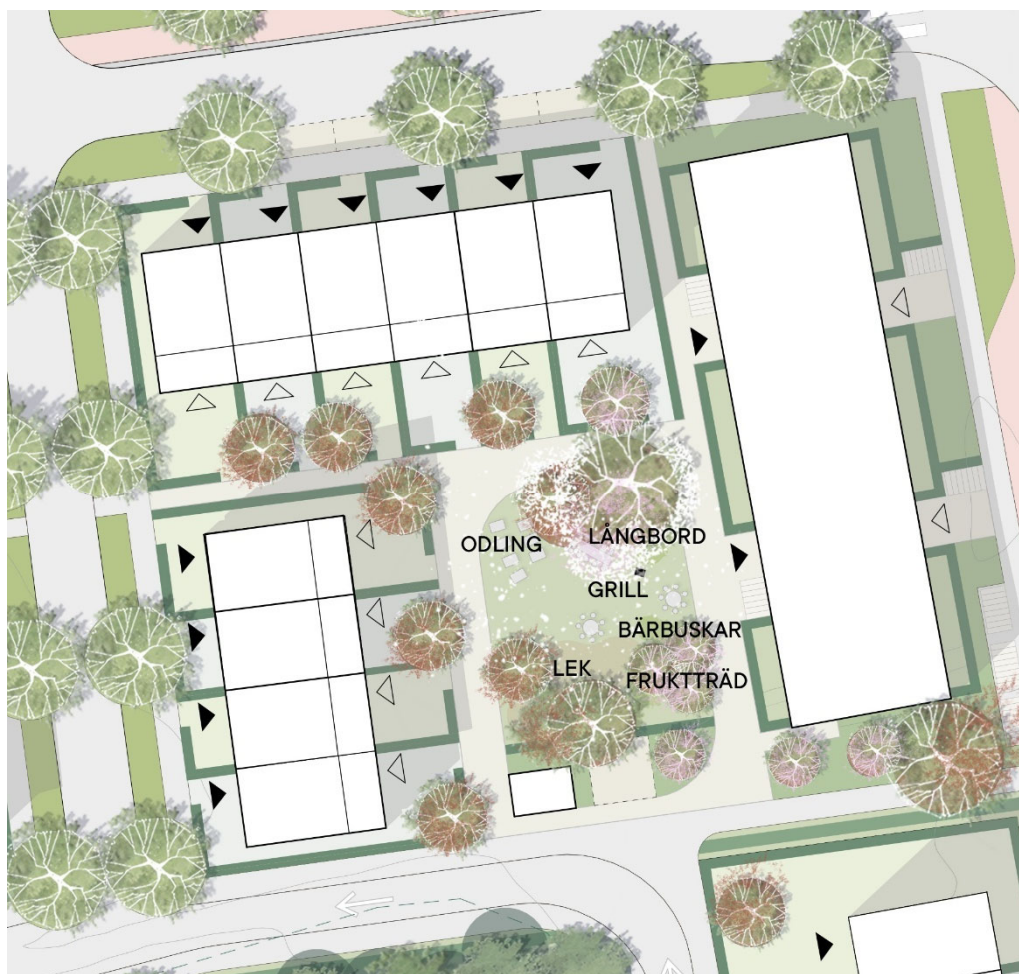
Plankartan säkerställer en minsta förgårdsmark för samtliga byggnader med hjälp av prickmark. Prickmarken är 4,0 respektive 2,5 meter beroende på bostadstyp. För villabebyggelsen, som har en bredare byggrätt än övrig bebyggelse, finns även en placeringsbestämmelse som säkrar att huvudbyggnader inte hamnar längre bort från gatan än sex meter. Förgårdsmarkens bred möjliggör plats för entréer, uteplats och grönska. I fastighetsutvecklarens förslag har samtliga bostadshus en sockel på 0,8 meter för att minska insyn på första våningen. Detta regleras inte i plankartan. Om sockeln blir högre än marknivå rymmer förgårdsmarken ramplösningar för tillgänglighetsanpassning. På ställen där ramplösningar inte används men sockeln fortsatt är förhöjd ska en tillgänglighetsanpassad entré finnas från gården.

Byggnaders placering regleras, i vissa delar av planområdet, genom prickmark för att säkra passager mellan byggnader från gatan till gården. Dessa släpp skapar en öppen karaktär med koppling mellan allmän plats och kvartersmark, samt ett visuellt samband mellan de olika kvarteren. Att det går att se mellan gårdar är viktigt för att främja möten mellan boende i kvarteren och exempelvis bjuda in till lek mellan olika gårdar.

För att tydliggöra gränsen mellan privata och offentliga ytor bör bostadsgårdar utformas med en avgränsning mot offentliga ytor, vilket bidrar till trygga grannskap med känsla av ägandeskap. Planområdet omfattar två typer av gemensamma gårdsmiljöer: bostadsgård för flerfamiljshus och gårdsmiljö för radhusbebyggelse. Plankartan reglerar, genom bestämmelsen n_1 , att mark för bostadsgårdar är avsedda för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering och körytor, med undantag för parkering för rörelsehindrade (RHP).



Figur 26. Illustrationsplan som visar ett exempel på hur den gemensamma gården i ett radhuskvarter skulle kunna utformas. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 27. Illustrationsplan som visar ett exempel på hur den gemensamma gården i ett kvarter med radhus och flerbostadshus skulle kunna utformas. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Byggnadernas höjd regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd ($h_1 + 0,0$ och h_2). Nockhöjden varierar beroende på bostadstyp. För friliggande villor syftar nockhöjden till att möjliggöra två våningar. För radhus, flerbostadshus och stadsvillor syftar höjden till att möjliggöra två till tre våningar. De flerbostadshus som utgörs av punkthus är tänkta att kunna uppföras i fyra våningar. Utöver det är det på de flesta ställen möjligt att inreda vind eller en indragen våning. Detaljplanen medger något högre nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal. Detta då det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna med stommar av trä, som bygger mer på höjden än konstruktioner i betong. För att bevara en lägre skala mot gator och gårdar anger detaljplanen även en högsta takfotshöjd genom bestämmelserna f_7 , f_8 och f_9 .

Planområdet taklandskap regleras genom bestämmelser kring lägsta och högsta takvinkel (α_1 och α_2). Majoriteten av detaljplanens bebyggelse omfattas av en högsta takvinkel i syfte att möjliggöra en viss variation i taklandskapet samtidigt som en enhetlig karaktär upprätthålls. För byggnader längs Dag Hammarskjölds väg regleras även en minsta takvinkel i syfte att skapa en enhetlighet längs gata. Oavsett takens form ska byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak vara väl integrerade i takens gestaltning, vilket plankartan reglerar genom bestämmelsen f_5 . För flerbostadshus och större radhus kan med fördel lutande tak eller en indragen översta våning utföras i syfte att underlätta för solpaneler och hålla ner skalan mot gaturummet.

I gestaltningsprogrammet redovisas ett förslag till färgskala för byggnadernas fasader. Detaljplanen reglerar inte fasadfärg, men färgskalan som föreslås bör följas för att skapa ett sammanhängande intryck av området (se Figur 28).



Figur 28. Bild som visar den färgskala som regleras enligt plankartan. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Områdets arkitektur och gestaltning ska omfattas av en universell utformning, vilket innebär att planområdet ska utformas tillgänglighetsanpassat utifrån svensk standard och kunna användas oavsett fysisk eller kognitiv förmåga. Detaljerad tillgänglighetsanpassning kan inte regleras i ett detaljplaneskede med detaljplanen ger möjlighet till universell utformning i ett senare skede.

Nedan följer en närmare beskrivning av de tre karaktärsområdena och vilka kvaliteter som är centrala för deras utformning.

Småstaden

I området kallat *Småstaden*, väster om Dag Hammarskjölds väg, möjliggörs ett lokalt centrum genom planläggningen av ett torg. På torget planläggs för en möjlig paviljong, inom vilken exempelvis centrumverksamheter kan anläggas. I byggnaden som avskärmar torget från Dag Hammarskjölds väg ska centrumverksamhet finnas i bottenplan, vilket säkerställs genom planbestämmelse s₁. Bottenvåningens fasad ska

vara minst 5,5 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats (f₁₅). Då byggnaden vid torget har begränsat med plats för att anlägga en bostadsgård reglerar detaljplanen även att en gemensam takterrass ska anläggas (f₁₆).

I området möjliggörs en högre koncentration av flerbostadshus i syfte att skapa liv och rörelse kring torget. I väst avgränsas området av en kvarterspark inom vilken lekmiljöer, aktivitetsytor och samlingsplatser kan etableras. Bevarade skogsområden, nya trädalléer och gröna gatusektioner skapar naturliga rörelsestråk från kvartersparken och över Dag Hammarskjölds väg. I sydväst planläggs för en förskola. En mer ingående beskrivning av förskolan finns i avsnittet *Förskola* (se figur 29–35).



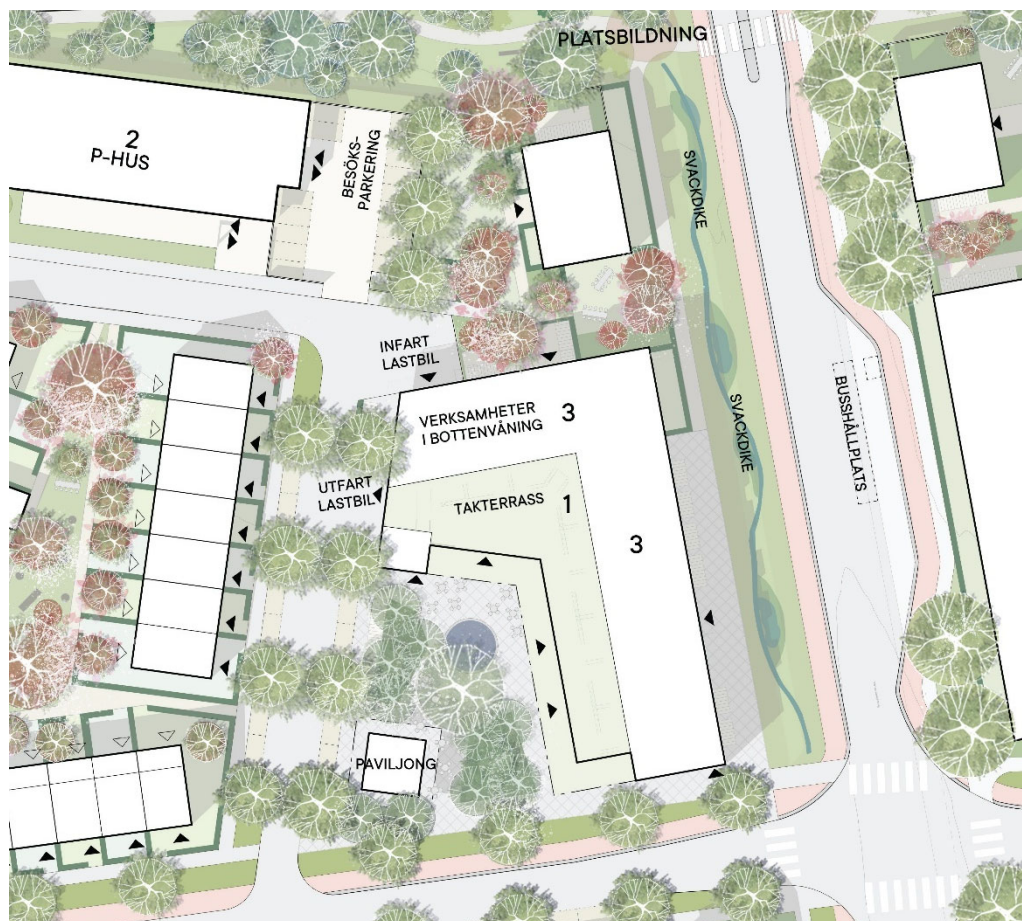
Figur 29. Illustration över hur *Småstaden* skulle kunna bebyggas. Illustration visar maximal byggrätt, det vill säga 700 bostäder (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 30. Illustration över hur Småstaden skulle kunna bebyggas om 500 bostäder byggs (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 31. Illustration över hur Småstaden skulle kunna se ut efter att detaljplanen genomförts. Illustrationen visar bebyggelse för om planområdet byggdes med 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 32. Illustrationsplan som visar en inzoomning på det torg som möjliggörs väster om Dag Hammarskjölds väg. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 33. Illustration över Dag Hammarskjölds väg sett mot planlagt torg. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 34. Illustration över planlagt torg. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 35. Illustration över de flerfamiljshus som planläggs i Småstaden. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Trädgårdsstaden

Området kallat *Trädgårdsstaden*, öster om Dag Hammarskjölds väg, ska utformas inspirerat av trädgårdsstadsidealet. Här ska majoriteten av planområdets marknära bostäder byggas med gröna trädgårdar, gårdsmiljöer, gator och parker. Området ramas in av två långsträckta parkstråk vilket skapar en mjuk övergång mellan planområdet, åkerlandskapet i norr och befintlig bebyggelse i söder. Närmast Dag Hammarskjölds väg tillåts flerbostadshus i syfte att spegla bebyggelsestrukturen i *Småstaden*. På så sätt skapas en sammanhängande karaktär kring Dag Hammarskjölds väg. I öst planläggs för en förskola. En mer ingående beskrivning av förskolan finns i avsnittet *Förskola* (se figur 36–42).



Figur 36. Illustration över hur Trädgårdsstaden skulle kunna bebyggas. Illustrationen visar maximal byggrätt, det vill säga 700 bostäder (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 37. Illustration över hur Trädgårdsstaden skulle kunna bebyggas om 500 bostäder byggs (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 38. Illustration över hur *Trädgårdsstaden* skulle kunna se ut efter att detaljplanen genomförts. Illustrationen visar hur planområdet skulle kunna se ut om 500 bostäder byggs. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 39. Illustration över planområdets huvudgata inom *Trädgårdsstaden*. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 40. Illustration över Trädgårdsstadens radhus. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 41. Illustration som visar radhusen i Trädgårdsstadens norra del sett från området med damvattendammarna. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 42. Illustration som visar Långparken i *Trädgårdsstadens* södra del. Till vänster i bilden syns de planerade villorna och till höger i bilden syns bebyggelsen i det befintliga Sunnersta. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Lilla Sunnersta

I området kallat *Lilla Sunnersta*, som ligger väster om *Småstaden*, ska stadsutvecklingen utgå från den befintliga bebyggelsen. Här kompletteras befintliga studentbostäder med nya radhus, flerfamiljshus och punkthus. Gröna miljöer, utöver den närliggande skogsmiljön och Gula stigen, ska fortsatt finnas på platsen (se figur 43–45).



Figur 43. Illustration över hur *Lilla Sunnersta* skulle kunna bebyggas om maximal byggrätt utnyttjas, det vill säga 700 bostäder. Den del där det redan finns byggnader som ska stå kvar är markerad med en röd streckad linje. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 44. Illustration över hur Lilla Sunnersta skulle kunna bebyggas om det byggs mer radhus. Den del där det redan finns byggnader som ska stå kvar är markerad med en röd streckad linje. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 45. Illustration över hur Lilla Sunnersta skulle kunna se ut efter att detaljplanen genomförts. Illustrationen visar hur Lilla Sunnersta skulle kunna se ut om 500 bostäder byggs (Strategisk Arkitektur, 2026)

Skola och förskola

Den närmaste grundskolan för årskurserna F–5 är Sunnerstaskolan. Skolan ligger cirka 800 meter söder om planområdet, utmed Dag Hammarskjölds väg. Den närmaste

grundskolan för årskurserna 6–9 är Gottsundaskolan som ligger cirka en kilometer nordväst om planområdet.

Detaljplanen möjliggör två nya förskolor med 108 respektive 144 platser. Förskolornas utformning, friyta och gårdskvaliteter ska följa *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*, beslutad av kommunstyrelsen 2020. Enligt riktlinjen ligger de planlagda förskolorna inom zon 3, vilket innebär ett friytekra­v på 40 kvadratmeter gårdsyta per barn vid färdigställande. I planområdet kan 5 000 respektive 6 300 kvadratmeter friyta säkras, vilket uppnår riktlinjens friytekra­v.

Förskolorna är placerade i anslutning till befintliga naturområden vilket gör att gårdsmiljöerna har möjlighet att inkludera ett antal uppvuxna träd. Förskolornas gårdsmiljöer kan erbjuda en variation av zoner för lugn återhämtning och aktiv lek. Detaljplanen ger goda förutsättningar för att följa riktlinjens gårdskvalitetskrav som bland annat ställer krav på en stor andel grönska av naturkaraktär och en varierad topografi.

Detaljplanen är flexibel när det gäller förskolornas byggnader och medger en större byggbar yta än vad som är behovet. Byggrättens utnyttjande grad begränsas dock genom att plankartan reglerar en största byggnadsarea. På så sätt kan huvudbyggnaden utformas på det sätt som bedöms bäst för barnen vid detaljplanens genomförande, samtidigt som plats finns för etableringen av en till tre komplementbyggnader för exempelvis förråd, samt plats för en tillräckligt stor gårdsyta (se Figur 46/47).

Förskolorna uppnår Naturvårdsverkets riktvärden för buller och hamnar inom nivåerna som anger i miljökvalitetsmålet *Frisk luft*.



Figur 46. Illustration över hur den västra förskolan och dess gårdsmiljö skulle kunna utformas. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 47. Illustration över hur den östra förskolan och dess gårdsmiljö skulle kunna utformas. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Detaljplanen möjliggör för att hämtning och lämning av barn kan ske en bit bort från förskolorna men hänsyn till *Riktlinje för hämta- och lämnafunktion vid förskolor, skolor och platser för idrotts-, kultur- och fritidsverksamhet* (2025) (se Figur 48–Figur 49). Syftet med hämta/lämna-funktionernas placering är att öka andelen människor som lämnar och hämtar barn med cykel eller till fots, samt att gator i närheten av förskoleverksamheterna ska hållas så lågtrafikerade som möjligt. Barn ska kunna ta sig till fots eller via cykel till och från förskolorna på ett trafiksäkert sätt. Kantstensparkeringarna kan anläggas på allmän plats och vara tidsbegränsade. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

För att denna princip ska fungera i praktiken behöver gatorna vid förskolorna utformas på ett sätt som inte bjuder in till biltrafik. Dessa gator behöver, i detaljplanens genomförande, ha en medveten utformning, såsom anläggningen av en annan typ av markbeläggning eller dylikt.

Förskolornas entréer ska vara gemensamma för alla. Personer med funktionsnedsättning får inte separeras med egna entréer och parkering för rörelsehindrade ska säkerställas 25 meter från ordinarie huvudentré.



Figur 48. Illustration som visar möjlig plats för hämtning och lämning av barn för den östra förskolan markerat i blått. Möjlig angöringslösning är markerat i grönt, och möjlig RHP är markerad i rosa (AFRY, 2026).



Figur 49. Illustration som visar möjlig plats för hämtning och lämning av barn för den västra förskolan markerat i blått. Möjlig angöringslösning är markerat i grönt, och möjlig RHP är markerad i rosa (AFRY, 2026).

Den östra förskolan är placerad intill en befintlig våtmark och en planerad dagvattendamm. Säkerhetsåtgärder ska genomföras på förskolans mark för att säkerställa att barn inte utsätts för drunkningsrisk.

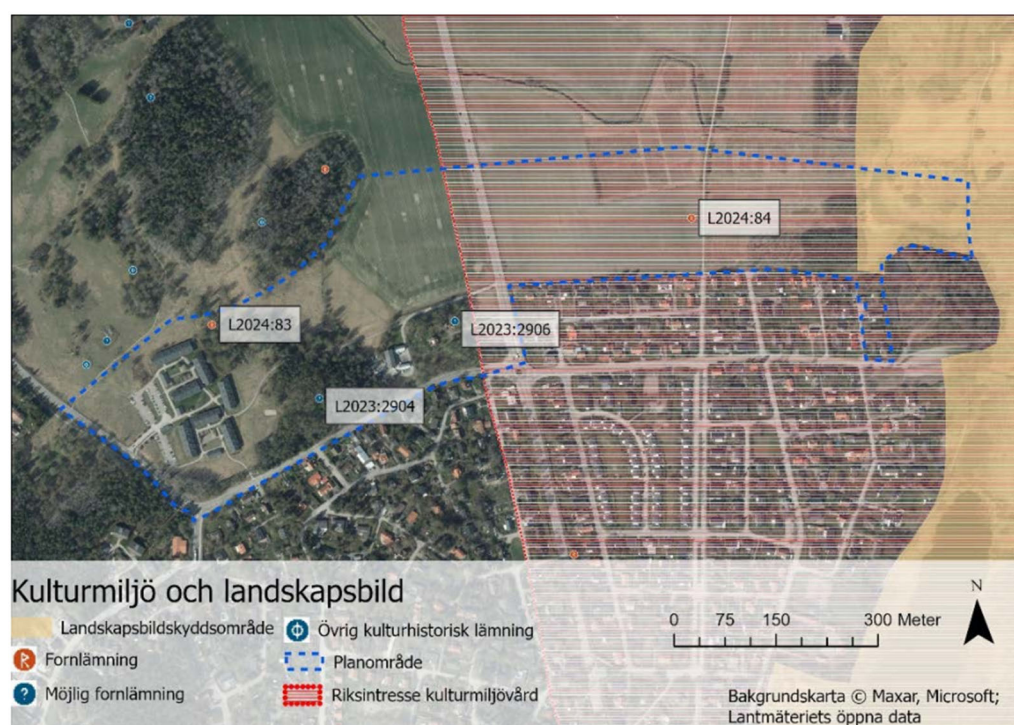
Den västra förskolan är placerad intill en blivande kvarterspark. Om en bollplan eller dylikt anläggs inom parkmarken bör den utformas på ett sätt som inte utgör risk för barn som befinner sig på förskolans gård.

Kulturmiljö

Förutsättningar

En del av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, Uppsala stad (C40). Motivet för riksintresset är stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltiden till idag. I planområdet berör riksintresset jordbruksmarken utmed Fyrisån och Dag Hammarskjölds väg.

Den östra delen av planområdet omfattas av ett landskapsbildskydd (se Figur 50).

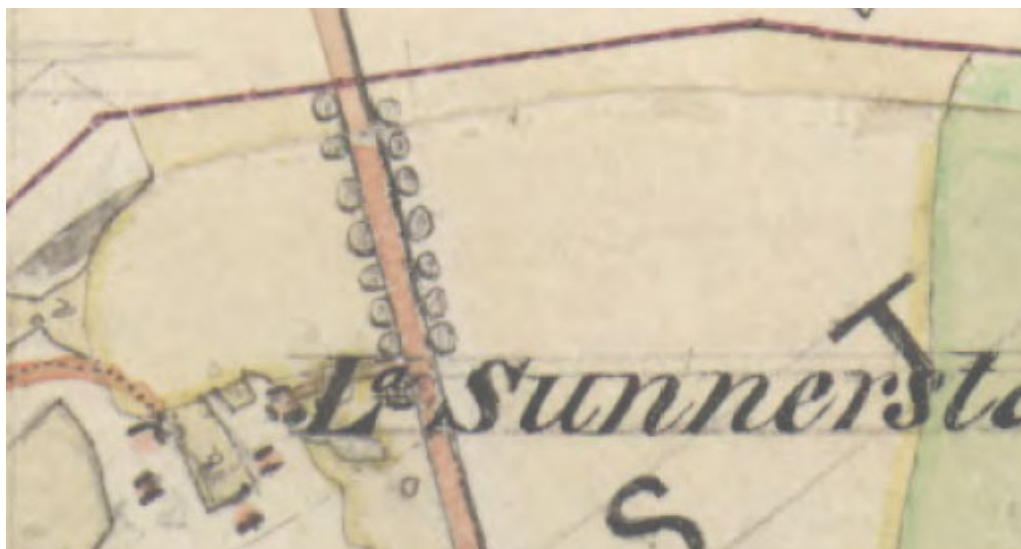


Figur 50. Karta som visar planområdet i relation till landskapsbildskyddet och riksintresset för kulturmiljövård. (Ekologigruppen, 2024)

Jordbruksmarken har historiskt sett haft en stor betydelse för kronans hållning och har utgjort en viktig del i den kungliga försörjningen med jordbruk och betesdrift.

Dag Hammarskjölds väg, som korsar planområdet i en nordsydlig riktning, är en av flera kilometerlånga infartsvägar som utgjort en viktig del i rutnätsplanen från 1600-talet. Tanken med vägen är att upplevelsen av Uppsala slott och domkyrkan ska vara storslagen. Vägen vittnar om stadens betydelse under 1600-talet och i Sverige finns ingen annan motsvarighet vilket gör dem unika. Södra stadens stadsutveckling innebär att sammanhanget för Dag Hammarskjölds väg förändras. Domkyrkan och slottet är inte synliga från planområdet. Gatans rakhet är lokalt något förvanskad på grund av anpassning mot korsning i söder.

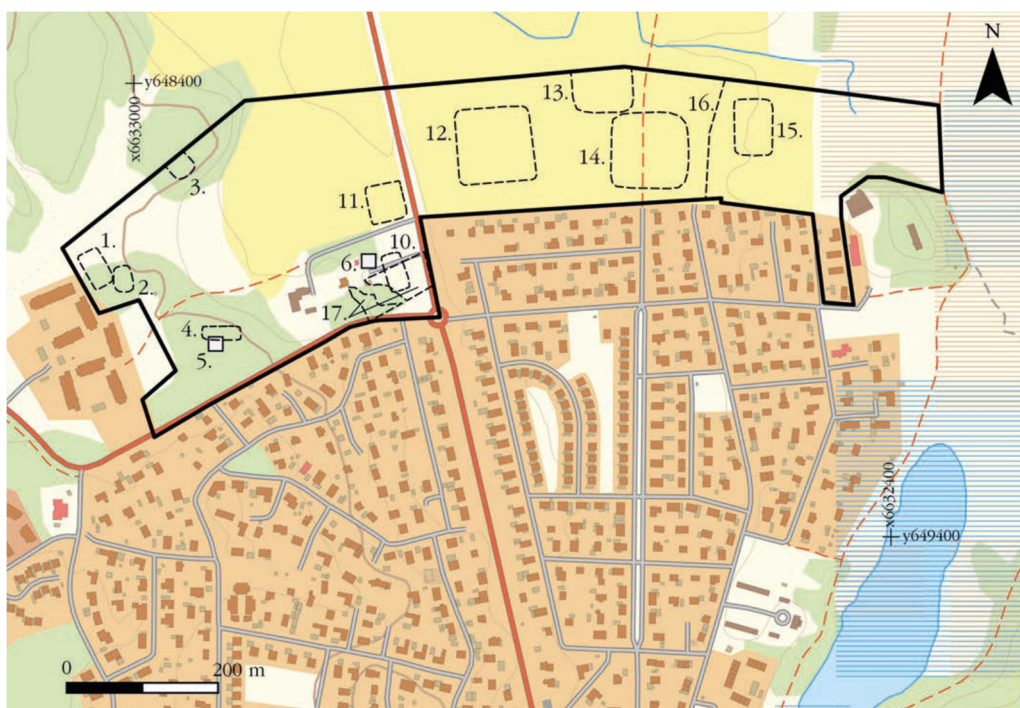
En karta från början av 1900-talet visar en allé utritad längs Dag Hammarskjölds väg inom planområdet. Det visar på att det funnits, alternativt har planerats, en trädallé längs gatan (se Figur 51).



Figur 51. Kartutklipp över Dag Hammarskjölds väg från 1900-talets början.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning genomfördes 2023 av Upplandsmuseet (se underlag *Arkeologisk utredning steg 1*). Inom planområdet påträffades 17 objekt varav 15 indikationer på lämningar och två husgrunder (L2023:2904 och L2023:2906). 15 objekt lokaliserades vid fältinventering (objekt 1–6, 10–15, se Figur 52) och två vid analys av äldre kartmaterial (objekt 16–17). Indikationerna utgjordes framför allt av topografiska bolägen (objekt 1–4, 10–15).



Figur 52. Karta över området som undersöktes under den arkeologiska undersökningen och utredningen. (Upplandsmuseet, 2023)

En påföljande arkeologisk utredning genomfördes på tio områden inom planområdet eftersom de berörs av den föreslagna exploateringen (se underlag *Arkeologisk utredning etapp 2*).

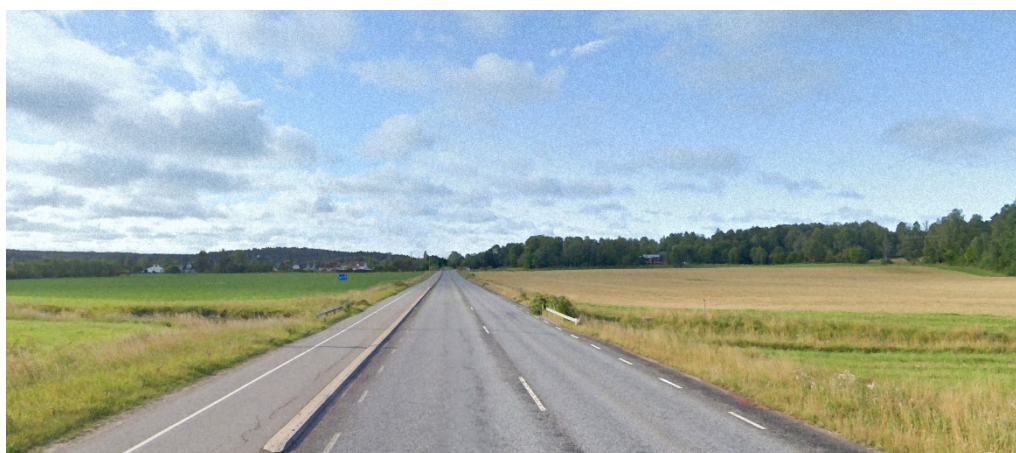
Inom planområdet påträffades två fornlämningar som registrerades som *fornlämning – boplatslämning* (L2024:83, L2024:84), samt en nedgrävning med djurben som togs bort från platsen efter analys. I övrigt påträffades inga lämningar.

Förändringar

Den del av planområdet som omfattas av ett landskapsbildskydd kommer att påverkas av detaljplanen eftersom jordbruksmarken föreslås bebyggas. Landskapets karaktär kommer däremot upprätthållas i och med planområdets läge intill befintlig bebyggelse och raka avgränsning mot jordbruksmarken i norr. Fria siktlinjer mot Ultuna, Ultunaallén, omgivande bryn och skogsklädda höjdpunkter bibehålls.

Dag Hammarskjölds vägs siktlinje från söder till norr behålls. Kringliggande bebyggelse planläggs parallellt i anslutning till gatan och håller ett visst respektavstånd. I norra delen av planområdet säkerställs i plankartan att byggnader placeras symmetriskt, medan bebyggelsen i söder kan anpassas till den befintliga villabebyggelsen i Sunnersta. Detaljplanen säkerställer att det finns utrymme för en trädallé längs Dag Hammarskjölds väg vilket kan stärka gatans karaktär och historiska koppling.

Det gestaltningsprogram som tagits fram för Dag Hammarskjölds väg ska följas i den mån det inte strider mot trafiksäkerhet och framkomlighet. En enhetlig utformning av exempelvis korsningar och vägbanan är avgörande för att gatan ska kunna uppfattas som en tydlig del av stadsmiljön i hela sin sträckning.



Figur 53. Vy som visar Dag Hammarskjölds väg idag sett söderut (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 54. Illustration över den bebyggelse som detaljplanen möjliggör. Vyn visar Dag Hammarskjölds väg sett söderut (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 55. Vy som visar Dag Hammarskjölds väg idag sett norrut (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 56. Illustration över den bebyggelse som detaljplanen möjliggör. Vyn visar Dag Hammarskjölds väg sett norrut (Strategisk Arkitektur, 2026).

Arkeologi

Lämningar ska undersökas och dokumenteras innan eventuell borttagning.

Park

Förutsättningar

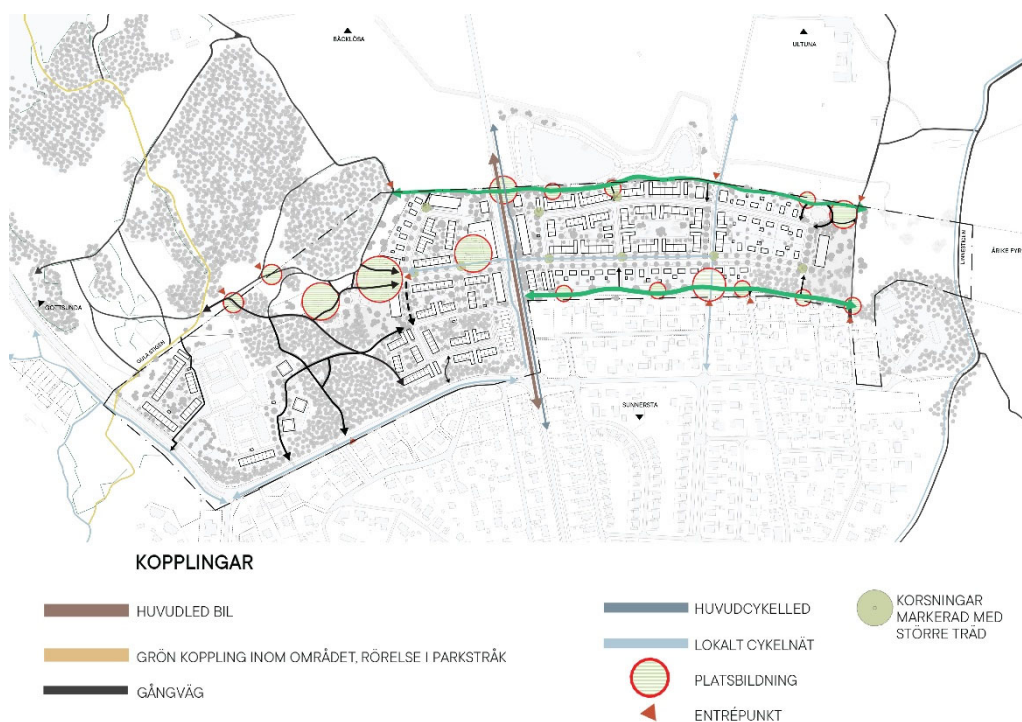
Planområdet innehåller inga befintliga parkmiljöer, men det finns ett större skogsområde väster om Dag Hammarskjölds väg. Planområdet gränsar även till rekreationsområdena Natura 2000-området Bäcklösa, naturreservatet Gula stigen och naturreservatet Årike Fyris.

Förändringar

Detaljplanen säkerställer tre parkmiljöer. Dessa parkmiljöer är planerade att utgöra en del av Uppsala övergripande grönstruktur (se Figur 57.) och ska utformas med barnperspektivet i fokus.

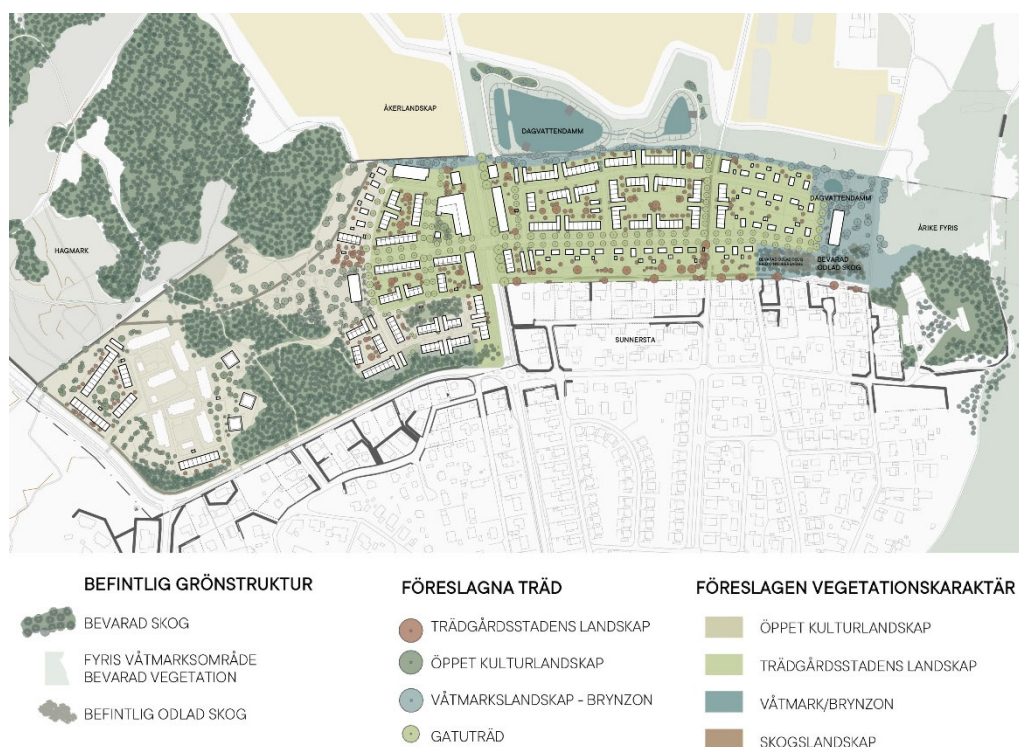
I väster finnas plats för en kvarterspark som har möjlighet att inrymma sociala ytor, aktivitetsytor och lekmiljöer. I kvartersparken finns även plats för att kunna anordna någon typ av boll- eller multisportplan.

I planområdets norra och södra del finns plats för två långsträckta parkstråk. Stråken är tänkta att innehålla olika sociala ytor och lekmiljöer. Det norra parkstråket syftar till att skapa en mjuk övergång mellan planområdet och åkerlandskapet, och inkluderar även områdets dagvattendamm. Det södra parkstråket skapar en naturlig mötesplats för boende i Sunnersta och inom planområdet. Här finns även möjlighet att anordna någon form av odling.



Figur 57. Principillustration som visar hur grönstråk är tänka att koppla ihop naturområden och parker inom och i anslutning till planområdet (Strategisk Arkitektur, 2026).

Planlagd natur- och parkmark säkerställer en tillgång till gröna miljöer för boende inom och intill planområdet. Alla bostäder inom planområdet kommer få närmare än 300 meter till en park och/eller till naturmark. Prick- och plusmark i kombination med en bestämmelse kring plantering på bostadsgårdarna, skapar även gröna miljöer insprängda i bostadsområdena. Prickmark, som garanterar att marken hålls fri från byggnader, mellan byggnadskropparna säkerställer även släpp som skapar en finmaskig grönstruktur genom området (se Figur 58).



Figur 58. Illustration som visar bevarad och befintlig skog och skogsdungar, liksom befintliga och potentiella träd. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Natur

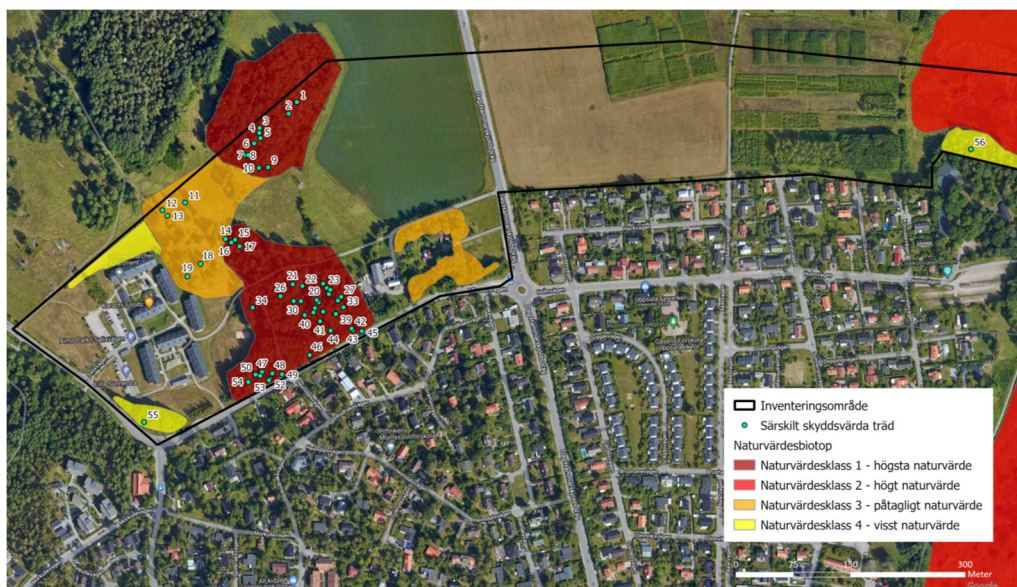
Förutsättningar

Planområdet utgör en del av Uppsalaslätten och består främst av öppen och flack jordbruksmark. I väst gränsar detaljplanen till Natura 2000-området Bäcklösa och naturreservatet Gula stigen. I öst gränsar detaljplanen till naturreservatet Årike Fyris. Strax norr om planområdet ligger Bäcklösadiket som mynnar ut i ett våtmarksområde i öst. I planområdets västra del finns det två diken med grunt vatten intill åkermark och gammal betesmark. Dessa diken omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken kapitel 7.

Ett antal inventeringar har genomförts i samband med planarbetet: naturvärdes-, fågel-, och fladdermusinventering. Även förekomsten och livsmiljöer för cinnoberbaggen har undersökts.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts av Ecogain under hösten 2023. Under inventeringen påträffades åtta naturvärdesbiotoper och ett antal skyddsvärda träd. Naturvärdesbiotoperna inkluderade två miljöer av naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde), en av naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), två av naturvärdesklass 2 (påtagligt naturvärde) och tre av naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). 56 särskilt skyddsvärda träd påträffades. Dessa utgjordes av 50 mycket gamla tallar, fyra mycket gamla björkar, ett grovt hålträd av björk, och en mycket grov och gammal ekhögstubbe med ihållig stam som brunnit (se Figur 59).



Figur 59. Kartutklipp som visar naturvärdesbiotoper påträffade inom planområdet (Ecogain, 2023).

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

Fåglar

En fågelinventering genomfördes av Ekologigruppen under 2023 med en uppföljande artskyddsutredning för fågel. Under inventeringen framkom att 83 fågelarter antingen häckade i detaljplaneområdet eller utnyttjade området för födosökning. Av dessa 83 arter var 36 naturvårdsrelevanta arter, varav 21 bedömdes ha boplatser eller livsmiljöer inom planområdet. Enligt artskyddsutredningen har tolv arter bedömts vara extra känsliga för påverkan.

Fladdermöss

En fladdermusinventering genomfördes under sommar 2024 av Fladdermusdetektiven. Fem fladdermusarter observerades. En av dessa arter var nordfladdermus som är rödlistad i Sverige (nära hotad). Samtliga arter skyddas av artskyddsförordningen (2007:845) (se underlag *Fladdermusinventering*). Potentiella övervintringsplatser för fladdermöss och också undersöks i slutet av 2024. Av de två byggnader som undersöktes fanns inga spår av fladdermusaktivitet och byggnaderna bedömdes inte som troliga övervintringsplatser för fladdermus.

Cinnoberbagge

Cinnoberbagge förekommer både inom och intill planområdet. Arten är rödlistad som starkt hotad och fridlyst enligt artskyddsförordningen § 4, vilket innebär att både individen och dess livsmiljö är skyddad. Cinnoberbaggefynd har registrerats i artportalen, men också påträffats av Ecogain (2023) och Ekologigruppen (2024), se Figur 60.



Figur 60. Illustration över planområdet som visar Cinnoberbaggefynd och dess lämpliga livsmiljöer. (Ekologigruppen, 2025)

För att Cinnoberbaggen ska kunna sprida sig är arten beroende av lämpliga livsmiljöer som ligger tillräckligt nära varandra. En spridningsanalys för cinnoberbaggen har modellerats. Planområdet berörs till viss del av spridningsstråk för arten (se Figur 61).



Figur 61. Illustration som visar genomförd modellering av Cinnoberbaggens spridningssamband. Planområdet är markerat i svart. (Ekologigruppen, 2025)

Förändringar

Stora delar av planområdets befintliga naturmark bevaras genom bestämmelsen NATUR. Samtliga naturvärdesbiotoper av högt och högsta naturvärde kommer att bevaras, liksom en stor del av de naturvärdesbiotoper som har påtagligt eller visst naturvärde. Genom att planlägga stora delar av planområdet som naturmark säkerställs goda förutsättningar för arters fortlevnad och spridningssamband.



Figur 62. Illustration som visar bevarad naturmark inom den västra delen av planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 63. Illustration som visar bevarad naturmark inom den östra delen av planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Många av de uppvuxna träd som finns inom planområdet kommer att bevaras inom mark planlagd som NATUR, PARK eller genom *prickmark*, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Alla skyddsvärda träd kommer att bevaras då de sammanfaller med skogsdungar eller naturområden som i plankartan bevaras genom bestämmelsen NATUR. Inom planområdet finns även möjlighet till ytterligare trädplantering (se Figur 64).



Figur 64. Illustration som visar befintliga träd (mörkgröna prickar) och möjliga nya trädplantering (ljusgröna prickar). (Strategisk Arkitektur, 2026)

En skyddszon på 30 meter upprätthålls mellan Natura 2000-området Bäcklösa och planområdets bebyggelse genom bestämmelsen NATUR. För Natura 2000 har en riskutredning tagits fram (se underlaget PM Bäcklösa: Bedömning av risk för påverkan på Natura 2000-området vid genomförandet av detaljplanen Norra Sunnersta). I riskutredningen bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan på Natura 2000, dock under förutsättningen att försiktighetsåtgärder vidtas (se rubrik *Skydds- och försiktighetsåtgärder under Tekniska frågor – Naturmiljö*).

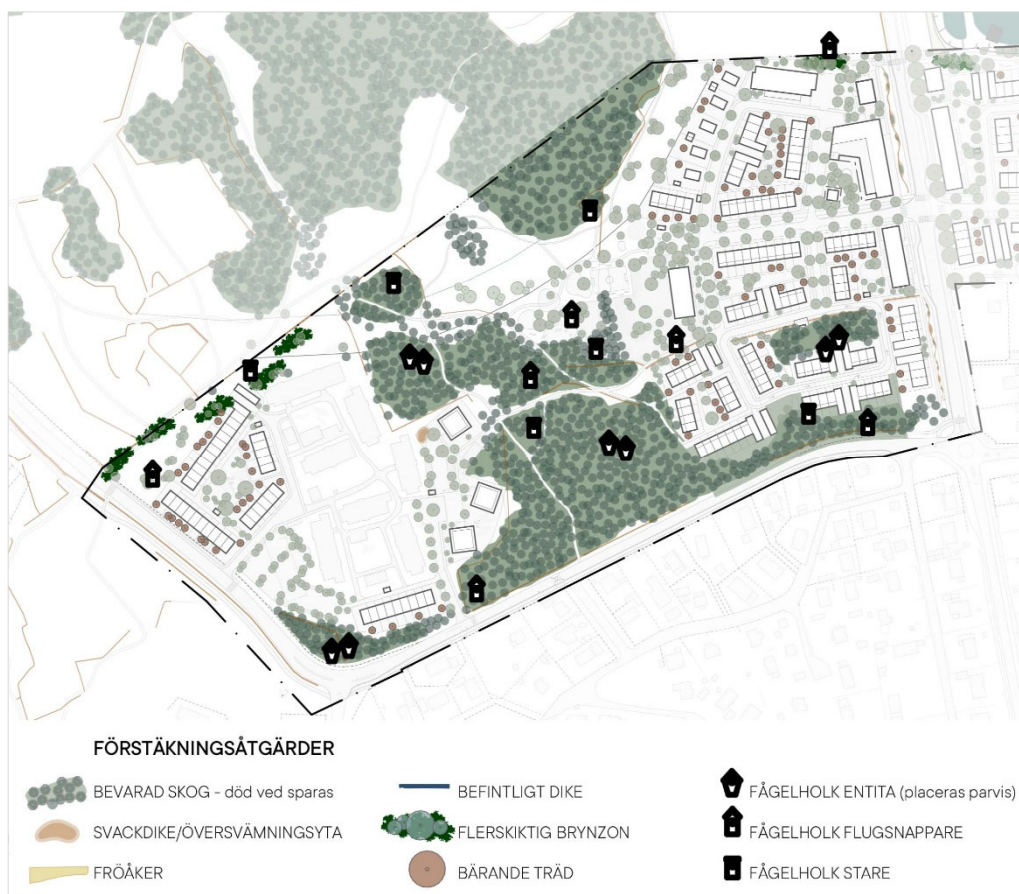
Fridlysta arter

Blåsippa och Gullviva bedöms vara livskraftiga nationellt, och är vanlig både regionalt och kommunalt. Dess bevarandestatus riskerar därför inte att påverkas lokalt, regionalt eller nationellt vid exploatering av planområdet.

De groddjur som påträffats inom planområdet påverkas inte av detaljplanen.

Fåglar

Tolv fågelarter kan riskeras påverkas av detaljplanen om inga åtgärder vidtas. Därför har ett antal skydds-, kompensations-, och förstärkningsåtgärder tagits fram. Se rubrik *Skydds- och försiktighetsåtgärder under Tekniska frågor – Naturmiljö*.



Figur 65. Illustration över miljömässiga skydds-, kompensations-, och förstärkningsåtgärder inom den västra delen av planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)



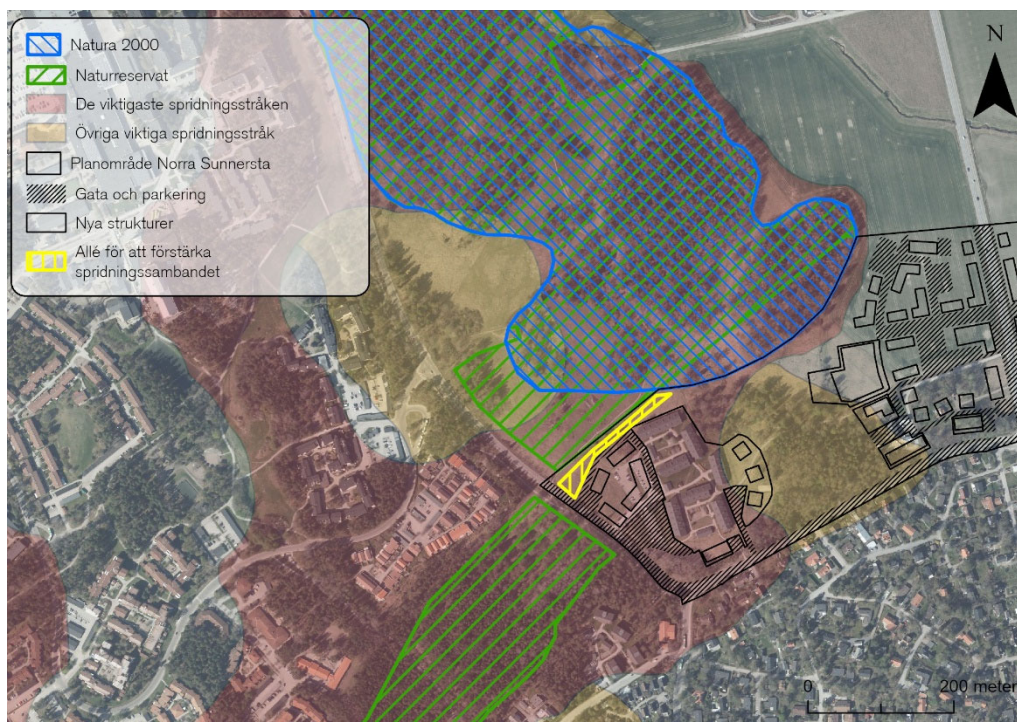
Figur 66. Illustration över miljömässiga skydds-, kompensations-, och förstärkningsåtgärder inom den östra delen av planområdet. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Fladdermöss

Då stora delar av fladdermössens skogsmiljö bevaras och nya vattenmiljöer skapas förväntas inga fladdermusarter påverkas av detaljplanen. Om enskilda hålträd tas ned ska de kontrolleras innan nedtagning så att de inte utgör vilo- eller boplatser. Även för fladdermöss kommer skyddsåtgärder behöva implementeras (se rubrik *Skydds- och försiktighetsåtgärder* under *Tekniska frågor – Naturmiljö*).

Cinnoberbagge

Ett område som på sikt bedöms kunna utvecklas till en lämplig livsmiljö för cinnoberbaggen kommer att tas bort (se Figur 60, område 316). För denna livsmiljö ska kompensationsåtgärder vidtas, exempelvis genom en trädallé (se Figur 67). De tre livsmiljöer inom vilka fynd av arten har gjorts kommer att bevaras genom att de planläggas som NATUR. Det kommer dock möjliggöras bebyggelse tätt inpå dessa livsmiljöer och skydds- och kompensationsåtgärder har därför tagits fram.



Figur 67. Illustration som visar spridningsstråk för Cinnoberbagge i relation till Natura 2000, närliggande naturreservat och planområdet. En potentiell trädallé kan etableras inom gulmarkerad yta. (Ekologigruppen, 2025)

För mer information kring samtliga skydds- och kompensationsåtgärder se rubrik *Skydds- och försiktighetsåtgärder under Tekniska frågor – Naturmiljö*.

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.

Inom planområdet finns sammanlagt cirka 13 hektar mark som enligt Jordbruksverket utgörs av jordbruksblock, vilket betyder att marken används eller har använts som jordbruksmark. I och med detta bedömer kommunen att det finns brukningsvärd jordbruksmark inom planområdet, och att det därför är relevant att motivera planläggningen för exploatering i dessa områden. En lokaliseringsprövning har därför tagits fram, se underlaget *Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sunnersta 51:22*.

Den aktuella jordbruksmarken bedöms kunna tas i anspråk med motiveringen att den stadsutvecklingen som är en del av fyrspårsavtalet utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Exploatering av den aktuella jordbruksmarken bedöms bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling i och med en utveckling av bostäder i ett strategiskt läge, nära ett stort antal arbetsplatser, service och tillgång till goda kommunikationer. En exploatering av den aktuella marken bidrar inte till fragmentering av kvarvarande brukningsbar mark och försvårar inte brukningen av denna. En utveckling av marken enligt detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Norra Sunnersta har närhet till befintlig infrastruktur och exploateringen innebär ett mer resurseffektivt alternativ jämfört med andra alternativa lägen inom den geografi som omfattas av avtalet mellan staten, regionen och Uppsala kommun, som inte redan är tänkta att exploateras inom ramen för avtalet.

Strandskydd

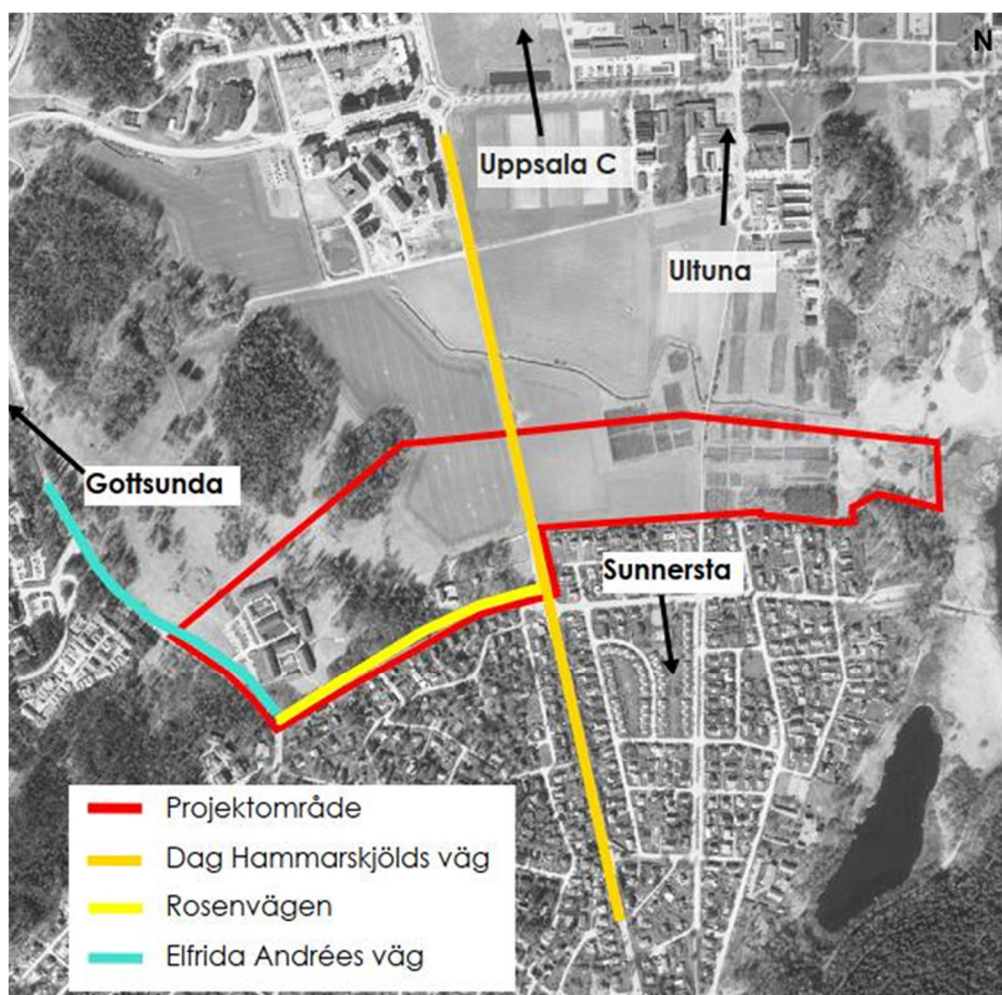
Planområdet ligger strax utanför strandskyddsområdet för Fyrisån.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Dag Hammarskjölds väg sträcker sig genom planområdet i nordsydlig riktning. Gatan har två avstickande vägar mot väst inom planområdet som leder till den bostad och verksamhet som finns där. I söder övergår gatan till Rosenvägen genom en rondell. Rosenvägen följer planområdets södra gräns och övergår i Elfrida Andrées väg i väst. Från Elfrida Andrées väg sträcker sig Salixvägen in till studentbostadsområdet Lilla Sunnersta (se Figur 68).



Figur 68. Flygfoto som visar planområdet idag, samt befintliga större vägar. Planområdet är markerat med en röd linje. (AFRY, 2026)

Dag Hammarskjölds väg har en hastighetsgräns på 60 kilometer i timmen. Strax före Sunnersta övergår hastighetsgränsen till 40 kilometer i timmen, som även hålls längs Rosenvägen och Elfrida Andrées väg. I anslutning till planområdets nordvästra hörn övergår hastigheten till 60 kilometer i timmen.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett fåtal gång- och cykelstråk inom planområdet: en gång- och cykelväg längs Dag Hammarskjölds vägs västra kant (se Figur 69), en smal trottoar söder om Rosenvägen (se Figur 70), samt en separat gång- och cykelväg i öst som kopplat samman Åkervägen och Ulls väg. I studentbostadsområdet *Lilla Sunnersta* finns även ett vägnät för gång- och cykeltrafik med stigar som sträcker sig ut i närliggande skogsområde, samt mot Gula stigen och Rosenvägen. Elfrida Andrées väg saknar trottoar, men ansluter till en separat gång- och cykelväg som ligger utanför planområdet.



Figur 69. Bild på Dag Hammarskjölds vägs gång- och cykelväg. (Google Maps, 2024)



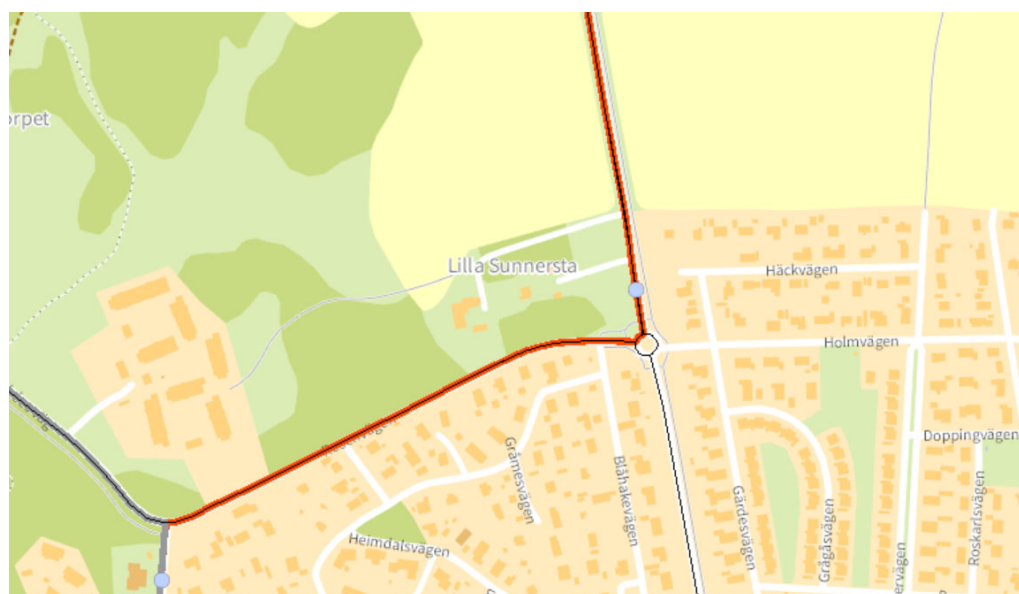
Figur 70. Bild på trottoaren vid Rosenvägen. (Uppsala kommun, 2022)



Figur 71. Karta som visar befintliga cykelnät, gångbanor och övergångsställning i anslutning till planområdet. (AFRY, 2026)

Kollektivtrafik

Alla större gator i planområdet trafikeras av buss. En busshållplats ligger i anslutning till rondellen strax söder om planområdet (se Figur 72).



Figur 72. Karta som visar befintligt busslinjenät. Busslinjen är markerad med röd och grå linje, medan busshållplatser är markerade med ljusblå prickar.

Förändringar

En trafikutredning har tagits fram för detaljplanen, se underlag *PM Trafik och mobilitet*. I planområdet finns möjlighet att införa mobilitetsåtgärder i ett senare skede. Nedan följer en beskrivning av de förändringar som detaljplanen innebär samt förslag på utformning av trafikytor.

Gatunät

Detaljplanen möjliggörs ett antal nya korsningar: en fyrvägs korsning på Dag Hammarskjölds väg, en tvåvägs korsning på Rosenvägen och en tvåvägs korsning på Elfrida Andréas väg. Inom planområdet anläggs en lokal huvudgata i nordvästlig riktning som grenar ut till lokalgator och några få kvartersgator. Gatunätet kring Lilla Sunnersta ändras något och utökas med körbara ytor på kvartersmark (se Figur 73).

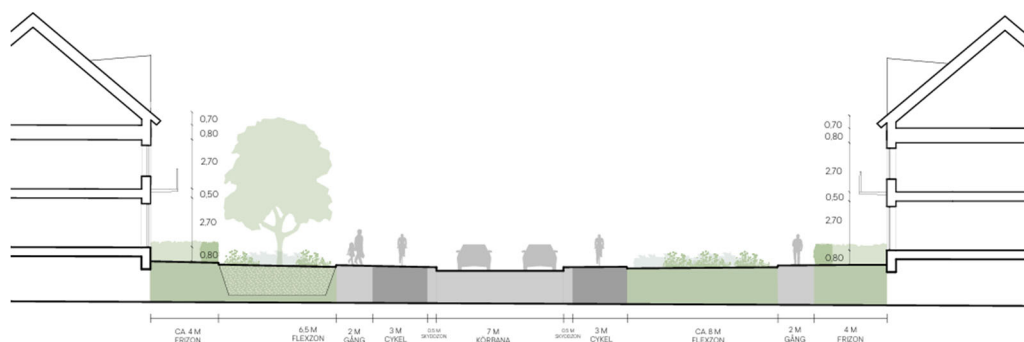


Figur 73. Illustration över de gatutyper som finns inom planområdet. Befintliga gator är gulfärgade, huvudgatan är mörkgrön, lokalgator är ljusgröna och kvartersgator är blå. (Strategisk Arkitektur, 2026)

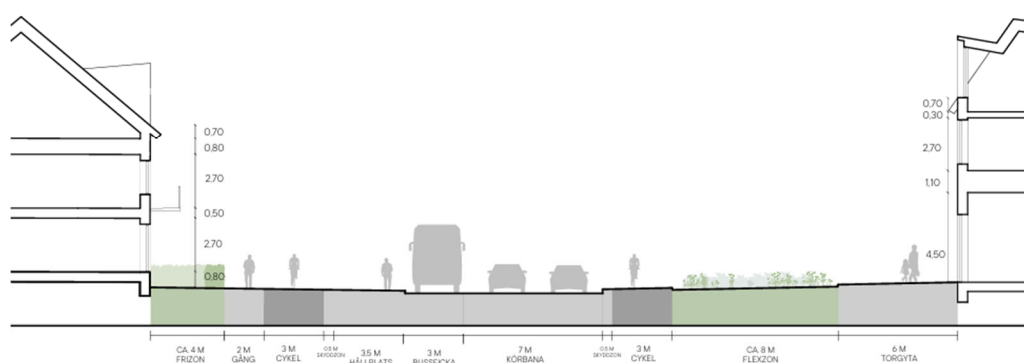
Dag Hammarskjölds väg kommer att förändras i och med detaljplanen. Gatans framkomlighet och kapacitet behöver därför förbättras. Den korsning som planläggs i området ska vara signalreglerad. Resterande sträcka planläggs med utfartsförbud i syfte att förhindra ytterligare in-/utfarter mot Dag Hammarskjölds väg. Vägens mitt och vägkanter svänger idag lite fram och tillbaka. Detaljplanen ska verka för att vägen ska upplevas så rak som möjligt. Justering av gatan inom planområdet ska inte förvansa upplevelsen av vägens rakhet sett till hela gatans sträckning.

Gators utformning

Detaljplanen medger en variation av gatusektioner beroende på typ av gata. Gatusektionen för Dag Hammarskjölds väg lämnar plats för indragna busshållplatser, en bredare gång- och cykelväg på östra sidan, en ny gång- och cykelväg på västra sidan, alléträd och flexzoner (se Figur 74Figur 75). Gatusektionen för Rosenvägen möjliggör en bredare trottoar på södra sidan. För områdets huvudgata inkluderar gatusektionen en gång- och cykelväg på respektive sida, kantstensparkering, grönska och trädplantering (se Figur 76Figur 77). Gatusektionerna för planområdets lokalgator varierar något beroende på läge där vissa inkluderar kantstensparkering medan andra endast inkluderar en flexzon bestående av grönska, och på vissa ställen trädplantering (se figur 76–82).



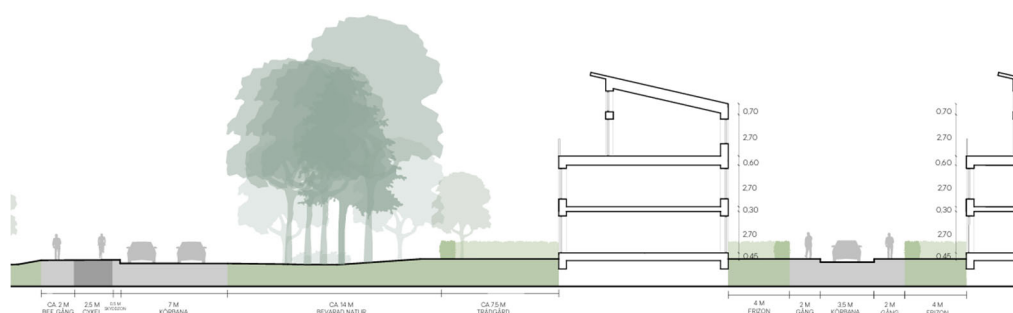
Figur 74. Illustrationen visar en gatusektion för Dag Hammarskjölds väg, sett från norr. (Strategisk Arkitektur, 2026).



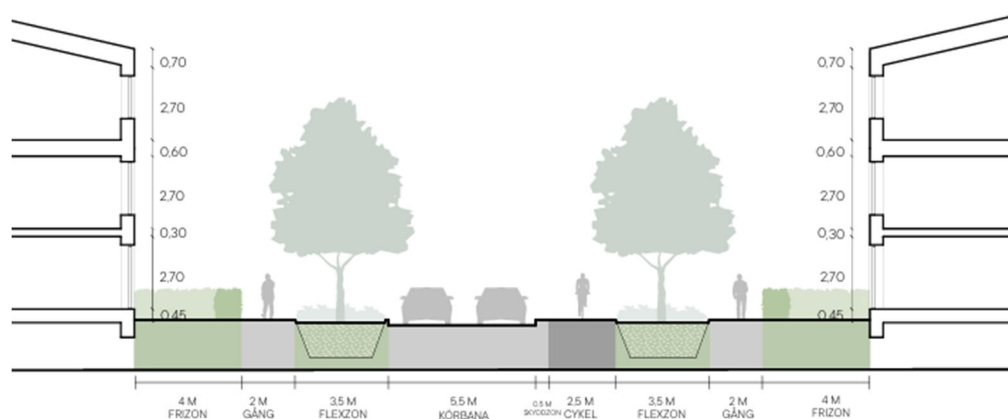
Figur 75. Illustrationen visar en gatusektion för Dag Hammarskjölds väg, sett från norr. (Strategisk Arkitektur, 2026)



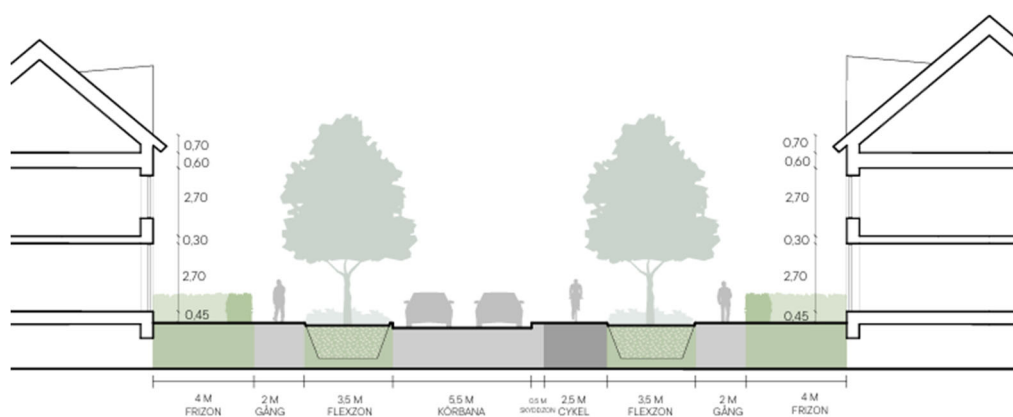
Figur 76. Illustrationen visar en gatusektion för Rosenvägen i väst. (Strategisk Arkitektur, 2026)



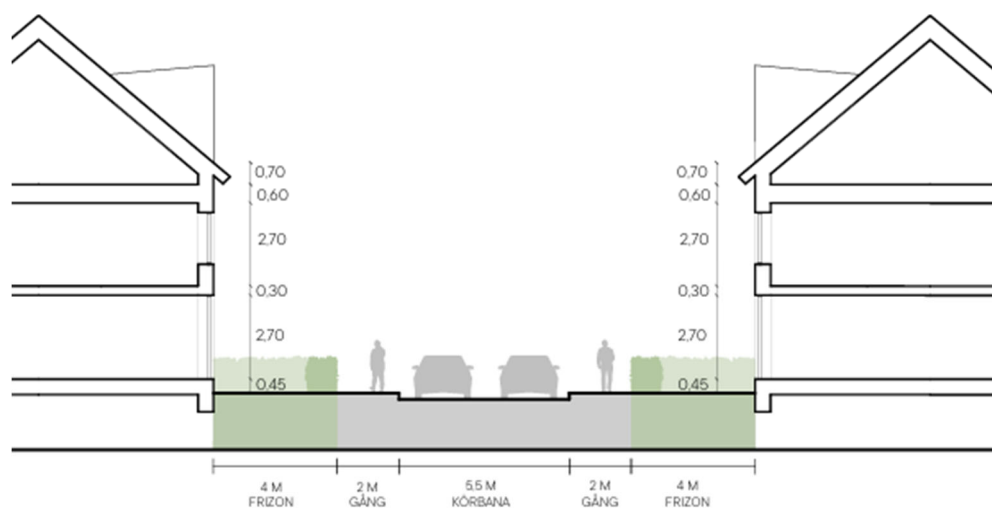
Figur 77. Illustration som visar en gatasektion för Rosenvägen i öst. (Strategisk Arkitektur, 2026)



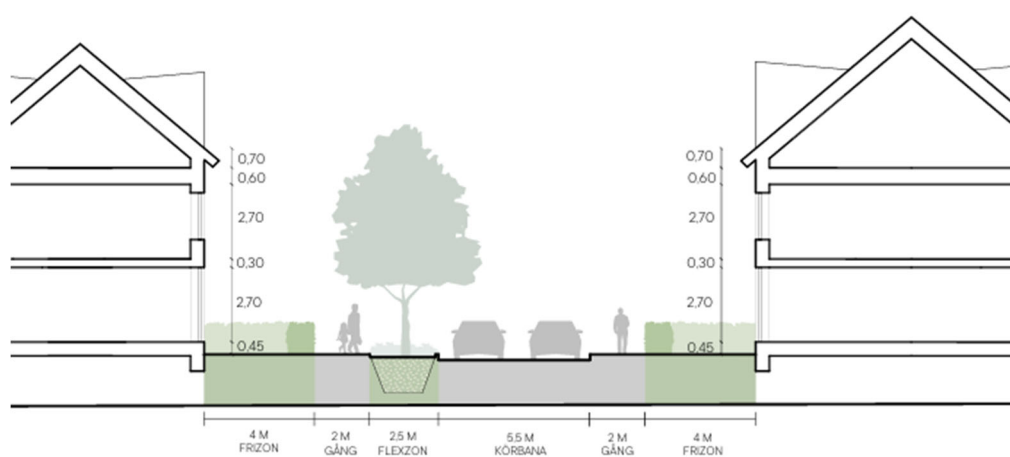
Figur 78. Illustrationen visar en gatasektion för västra huvudgatan. (Strategisk Arkitektur, 2026)



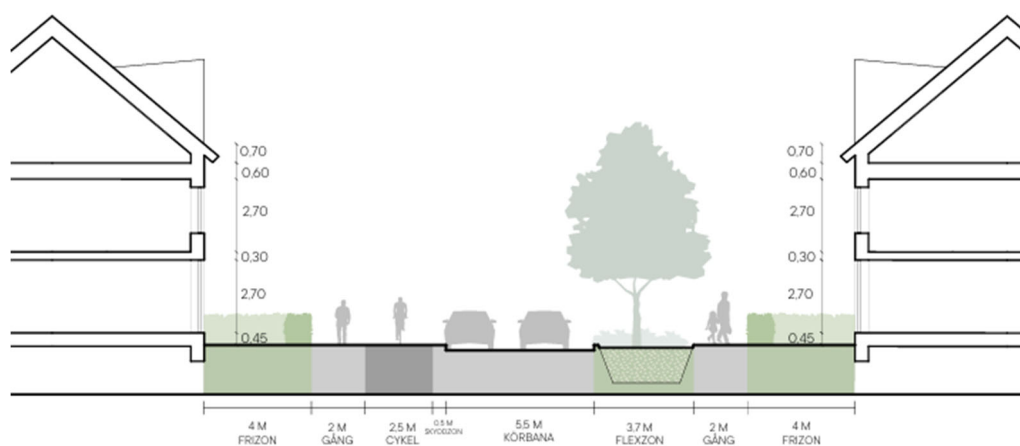
Figur 79. Illustrationen visar en gatasektion för östra huvudgatan. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 80. Illustrationen visar en gatussektion för en lokalgata öster om Dag Hammarskjölds väg. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 81. Illustrationen visar en gatussektion för en lokalgata väster om Dag Hammarskjölds väg. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 82. Illustrationen visar en gatussektion för cykelstråket som löper genom planområdet i öst-västlig riktning. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Gång- och cykeltrafik

Samtliga av planområdets allmänna gator har plats för gång- och cykelvägar. Rosenvägen utökas även med en bredare trottoar i söder där både gång och cykel ska kunna ske trafiksäkert. Gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg har möjlighet att breddas till fem meter, och möjlighet till ytterligare en gång- och cykelväg finns på motsatt sida av gatan. Alla trottoarer ska minst vara 2 meter breda, men kan med fördel breddas till 2,5 meter.

Förskolor inom planområdet kan nå genom gång- och cykelstråk och/eller via parkmark. Barns möjlighet att själva röra sig i området ska säkras vid detaljplanens genomförande genom trygga gaturum med god gestaltning, samt låga hastigheter längs trafikerade gator och säkra skolvägar.



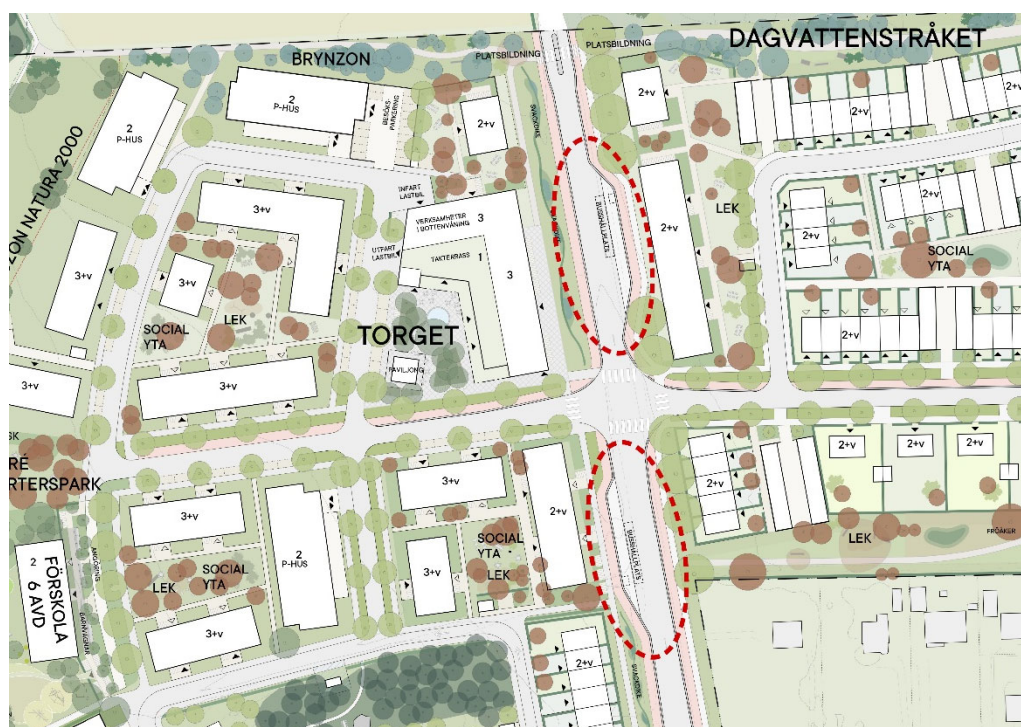
Figur 83. Illustration som visar befintliga och tillkommande gång- och cykelbanor inom och i anslutning till planområdet. (Strategisk arkitektur, 2026)

Alla byggnader i planområdet ska ha tillgång till cykelparkering.

Planområdets gator ska utformas på ett sätt så att biltrafiken är tydligt avläsbar där gång- och cykel ska prioriteras över andra trafikslag. Övergångsställen ska placeras på strategiska platser som säkrar områdets framkomlighet och sociala integration. Placering och utformning av övergångsställen regleras inte av detaljplan men bör säkerställas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Kollektivtrafik

De två busshållplatser som finns i området har möjlighet att flyttas norrut längs Dag Hammarskjölds väg. Busshållplatserna kan anläggas som bussfickor för att minska köbildning längs Dag Hammarskjölds väg (se Figur 84).

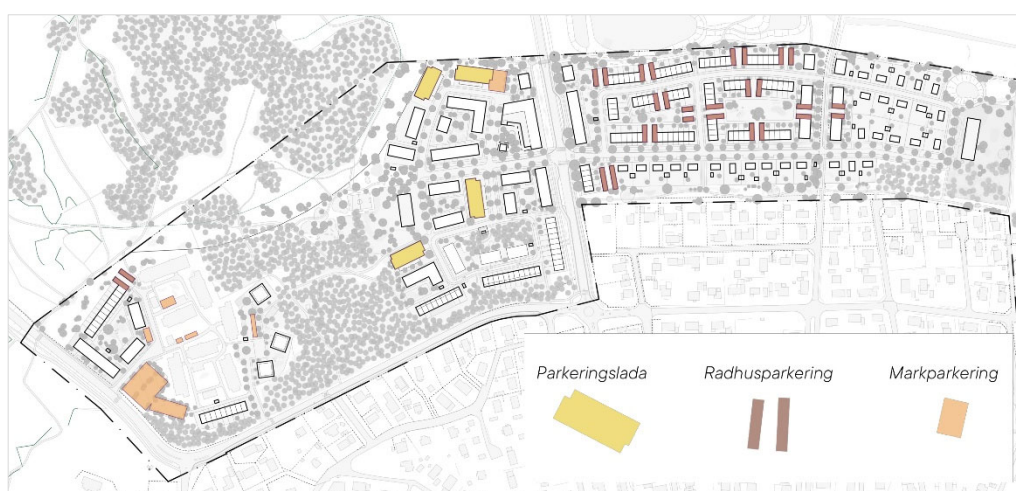


Figur 84. Illustration över planområdet där möjliga placering för busshållplatser är markerade med röda ovaler. (Strategisk arkitektur, 2026)

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för olika typer av bilparkering. Inom planområdet finns utrymme för två parkeringshus i form av parkeringslador, två större och några mindre markparkeringar, gemensamma radhusparkeringar och ett antal kantstensparkeringar. Ytterligare två parkeringshus kan vid behov anläggas istället för bostäder. Alla friliggande villor kan ha parkering på egen fastighet.

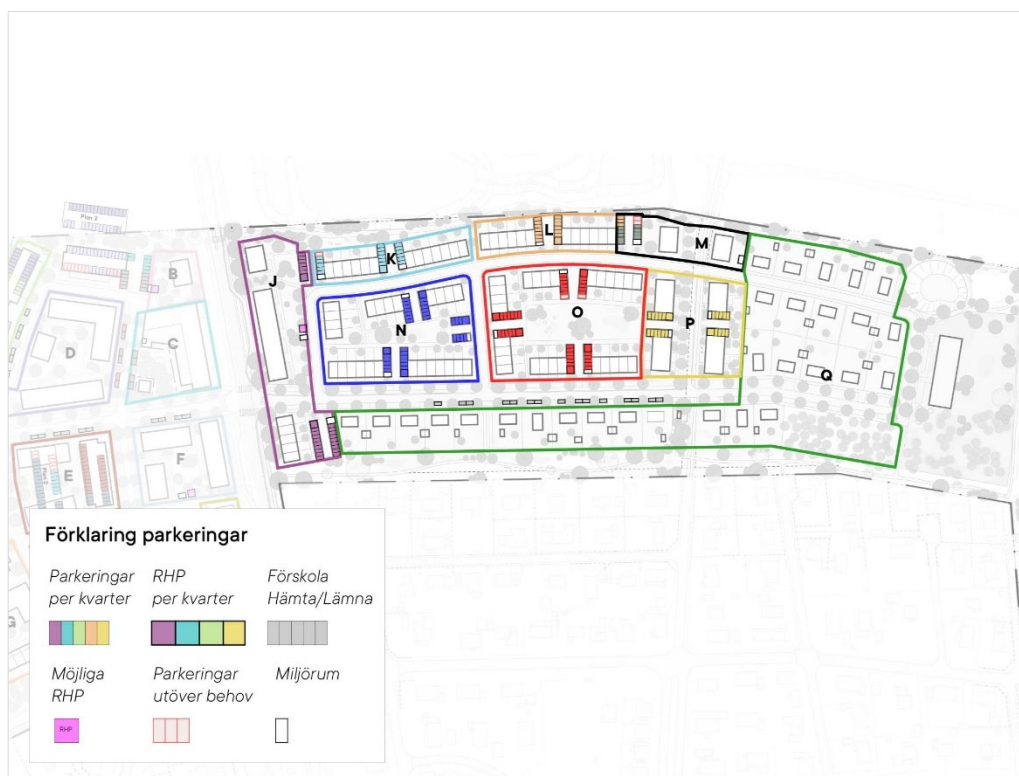
Två förslag för parkering har tagits fram, ett förslag för 500 bostäder och ett förslag för 700 bostäder.



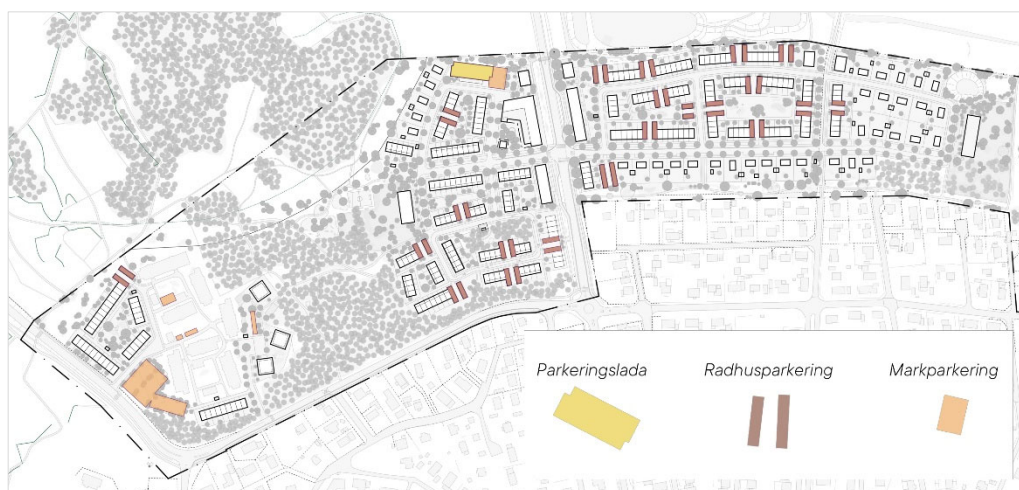
Figur 85. Illustrationen redovisar parkeringslösning om maximal byggrätt om cirka 700 bostäder nyttjas. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 86. Illustrationer som visar möjliga parkeringsplatser inom västra delen av planområdet vid en byggnation som motsvarar cirka 700 bostäder nyttjas. (Strategisk Arkitektur, 2026)



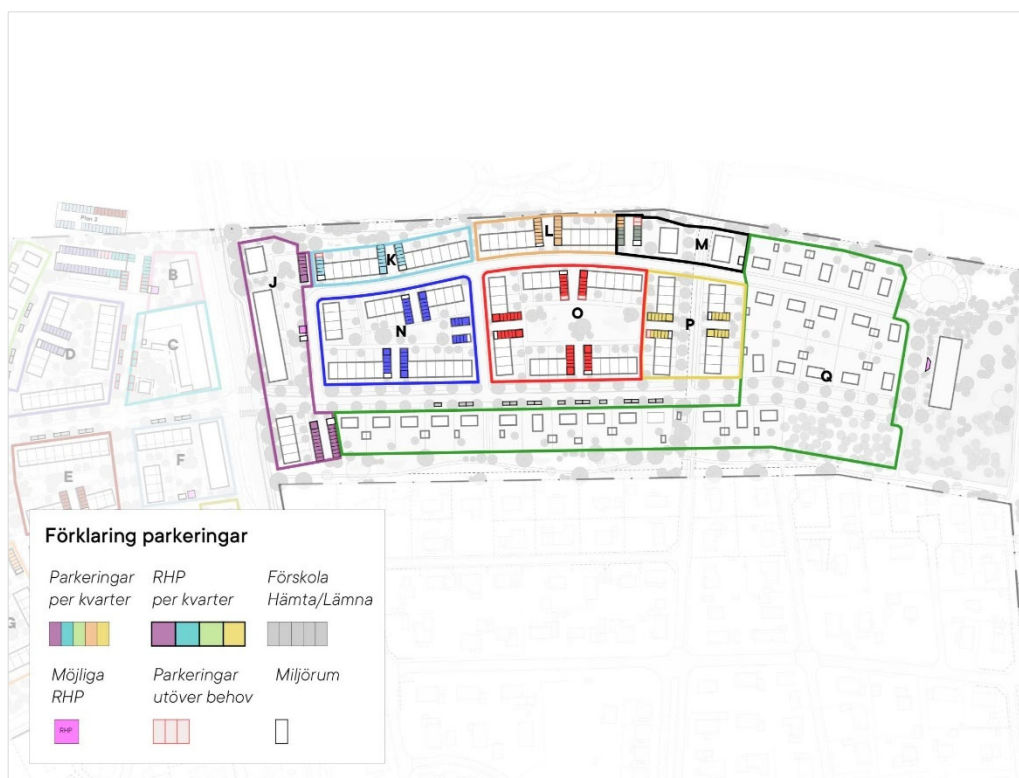
Figur 87. Illustrationer som visar möjliga parkeringsplatser inom östra delen av planområdet vid en byggnation som motsvarar cirka 700 bostäder nyttjas. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 88. Illustrationen redovisar parkeringslösning vid en utbyggnad som motsvarar cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 89. Illustrationer som visar möjliga parkeringsplatser inom västra delen av planområdet vid en utbyggnad som motsvarar cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 90. Illustrationer som visar möjliga parkeringsplatser inom västra delen av planområdet vid en utbyggnad som motsvarar cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Cykelparkering kan ske i eller intill alla byggnader, inklusive torg och förskolor.



Figur 91. Illustration som visar möjliga cykelparkeringar i västra delen av planområdet om maximal byggrätt nyttjas, det vill säga cirka 700 bostäder inom planområdet. Vid en utbyggnad lägre exploatering med fler radhus löses cykelparkering på den egna tomt. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 92. Illustration som visar möjliga cykelparkeringar i östra delen av planområdet om maximal byggrätt nyttjas, det vill säga cirka 700 bostäder inom planområdet. Vid en utbyggnad lägre exploatering med fler radhus löses cykelparkering på den egna tomt. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Angöring och leveranser kan ske på samtliga gator inom planområdet. Avfallshantering kan antingen ske i miljöhus eller vid respektive bostad. För friliggande villor ska avfallshantering ske vid respektive bostad.



Figur 93. Illustration som visar tänkt sophantering i västra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 700 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 94. Illustration som visar tänkt sophantering i östra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 700 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 95. Illustration som visar tänkt sophantering i västra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)

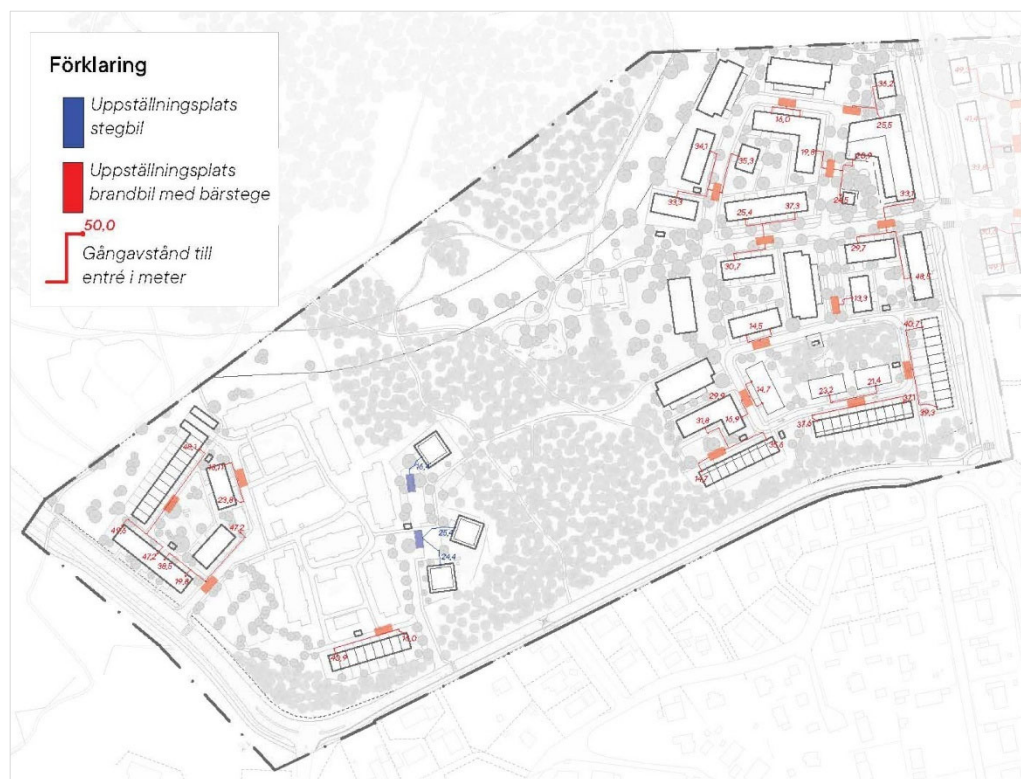


Figur 96. Illustration som visar tänkt sophantering i östra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)

I planområdet finns särskilda lösningar för angöring, samt hämtning och lämning av barn, se rubrik *Skola och förskola*.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

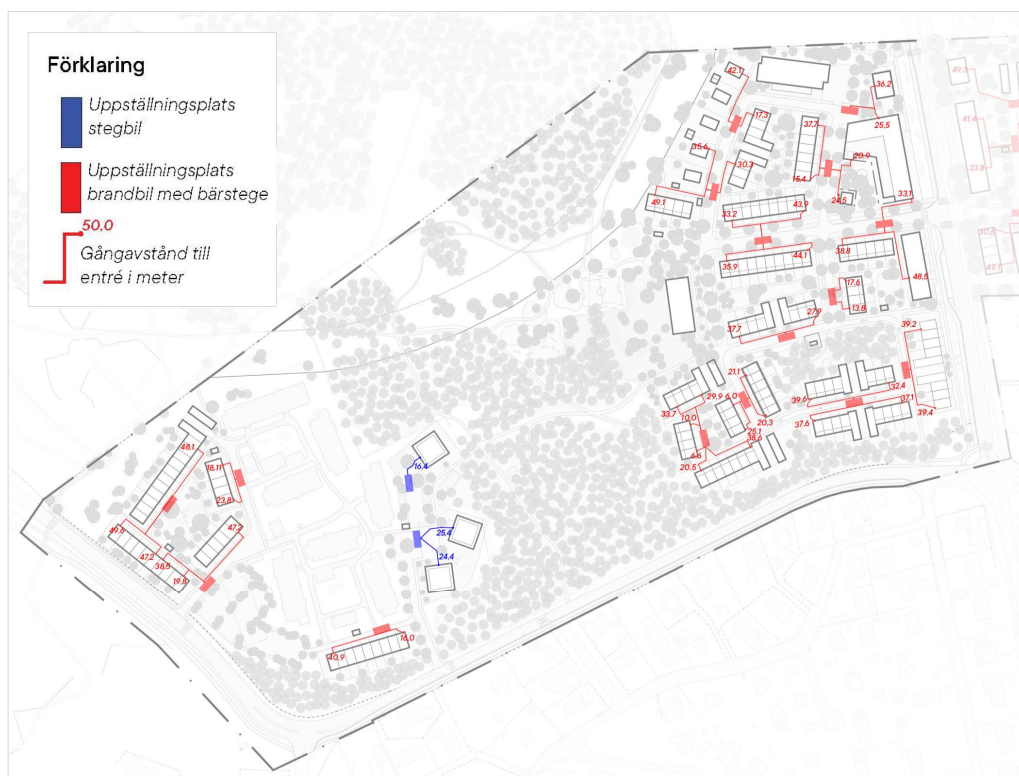
Räddningstjänst och utryckningsfordon kan nå samtliga byggnader från planlagda gator, och brandbilar kan ställa upp intill samtliga byggnader. För ytterligare information se rubriken *Brand* i avsnittet *Hälsa och säkerhet*.



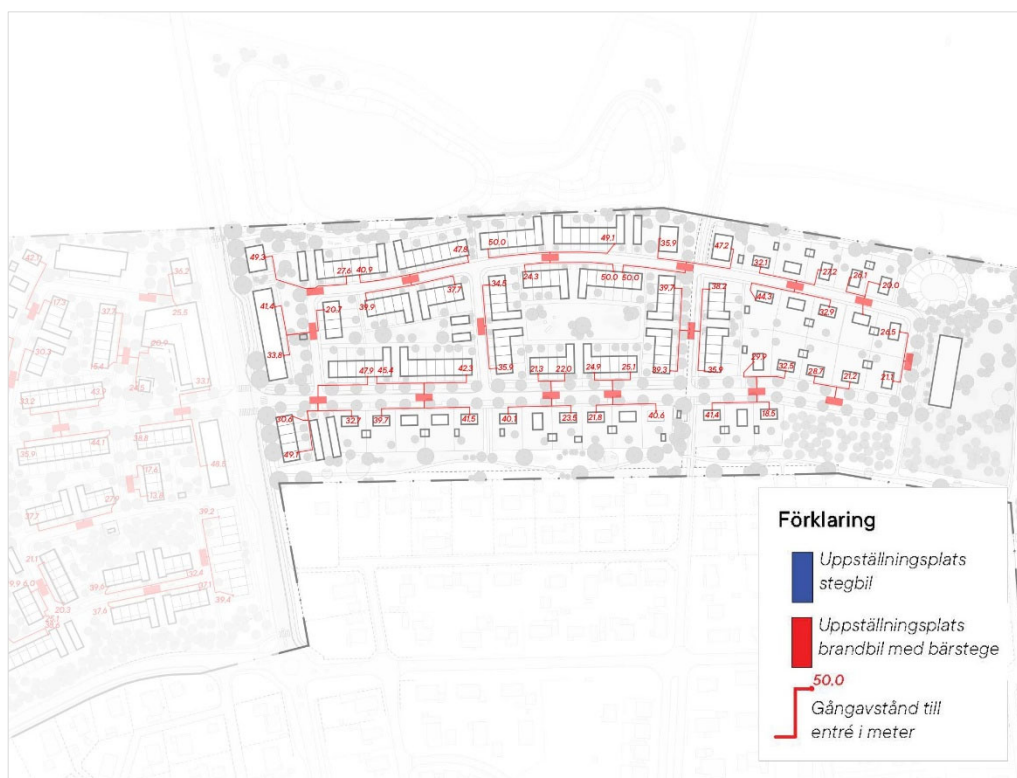
Figur 97. Illustration som visar branduppställning, markerat i rött och blått, i västra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 700 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 98. Illustration som visar branduppställning, markerat i rött och blått, i östra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 700 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 99. Illustration som visar branduppställning, markerat i rött och blått, i västra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)



Figur 100. Illustration som visar branduppställning, markerat i rött och blått, i östra delen av planområdet vid en utbyggnad om cirka 500 bostäder. (Strategisk Arkitektur, 2026)

Tillgänglighet

De gatubredder som möjliggörs genom detaljplanen tillåter en tillgänglig utformning av gaturummet, med tillräcklig yta för gående med naturliga ledstråk, plats för rullstol och separat cykelbana. Trottoarer kan uppföras upphöjda eller, på ställen, helt separerade från vägbanan. Befintliga gång- och cykelvägar ska, vid detaljplanens genomförande, breddas i syfte att öka framkomligheten längs Dag Hammarskjölds väg och Rosenvägen.

Parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (RHP) ska anläggas inom rimligt avstånd från bostädernas entréer och angöring ska anläggas inom 25 meter från varje entré. Detta gäller både för bostäder och verksamhetslokaler. Inom planområdet kan RHP anläggas på planerad förskolemark och inom kvartersmark, samt samtliga parkeringshus. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. Dörrar får inte slå upp över gångbanor.

Detaljerad tillgänglighetsanpassning kan inte regleras i detaljplaneskedet, men bör implementeras vid detaljplanens genomförande.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Bostadsbestånd, befolkningssammansättning och bostadsförsörjning

Planområdet är till största del obebyggt bortsett från ett mindre studentbostadsområde, en gårdsbyggnad med inslag av verksamheter och fyra villor. Det innebär att planområdet idag innehåller både äganderätter och hyresrätter i form av småhusbebyggelse och flerbostadshus.

Planområdet gränsar till stadsdelen Sunnersta i söder, ett villaområde dominerad av äganderätter. Enligt kommunens kartläggning av socioekonomiskt index har Sunnersta en hög socioekonomi.

Sammankoppling och målpunkter

I planområdet finns tre större gator: Dag Hammarskjölds väg, Rosenvägen och Elfrida Andréens väg. Längs med samtliga av dem finns en trottoar eller gång- och cykelväg. Gatorna kan dock upplevas som barriärer, vilket begränsar rörelse i området. Planområdet innehåller även ett system av stigar som kopplar samman olika rekreationsstråk och omkringliggande bostadsområden.

Planområdet saknar idag servicefunktioner, centrumverksamheter eller liknande.

För ytterligare beskrivning av planområdets nuvarande gator och rörelsestråk se rubriken *Trafik och tillgänglighet*.

Trygghet

Planområdet tillhör NYKO4-områdena Östra Sunnersta och Västra Sunnersta, där oron för att bli utsatt för brott är låg och förtroendet för samhället är högt. I Sunnersta är antalet anmälda brott hos polisen relativt låg eller likvärdigt i jämförelse med andra stadsdelar i Uppsala.

Planområdet har idag en varierad överblickbarhet. Den öppna naturmarken och åkermarken har god överblickbarhet, medan skogspartier har en lägre överblickbarhet. Det finns en låg grad av indirekt övervakning i planområdets närhet, vilket innebär att få människor rör sig över jordbruksmarken, liksom har sina entréer mot området som kan skapa en naturlig övervakning på platsen.

Folkhälsa

Naturområdena inom planområdet och våtmarken i öster nyttjas av närboende och förskolor.

Planområdets identitets- och karaktärsskapande kvaliteter inom eller i anslutning till området utgörs av mötet med slätten, långa siktlinjer och vyer, Fyrisån och dess våtmarksområde, samt naturmark.

Barnperspektivet

Idag nyttjar barn skogsmiljöer i planområdet för utflykt och lek.

Inom planområdet finns miljöer som kan upplevas otrygga av barn, bland annat Dag Hammarskjölds väg och Rosenvägen.

Möjligheten att röra sig mellan de närliggande bostadsområdena Bäcklösa och Gottsunda är svag, vilket gör att barn från dessa stadsdelar inte nyttjar de kvaliteter som idag finns i Sunnersta.

En barndialog har genomförts i samband med planarbetet. Se underlag *Barndialog* och underrubrik *Medborgardialog, tidigt skede* för mer information.

Äldreperspektivet

Inom planområdet finns idag få tillgänglighetsanpassade rörelsestråk då området till största del består av åker- och naturmark.

I Sunnersta finns ett seniorboende i Trasthagen.

Medborgardialog (tidigt skede)

En tidig medborgardialog genomfördes under hösten 2023 (se underlag *Visionsmanual* och *Barndialog*) Boende i områdets närhet fick möjlighet att delta genom digitala enkäter och fysiska möten. En separat barndialog genomfördes under samma period.

Under de tidiga dialogerna framkom bland annat följande:

- Bostadsområdena Sunnersta, Gottsunda och Bäcklösa upplevs segregerade.
- Samtliga större skogsområden, det öppna landskapet, jordbruksmarken och rekreatiionsstråk uttrycktes uppskattas av närboende och förskoleverksamheter. Detta inkluderat Natura 2000-området Bäcklösa, Gula stigen, det större skogsområdet norr om Rosenvägen och våtmarken mellan planområdet och Fyrisån.
- Cykelvägen i förlängningen av Åkervägen uttrycktes vara välanvänd och miljön kring cykelvägen var uppskattad.
- Dag Hammarskjölds väg och Rosenvägen uttrycktes omfattas av höga hastigheter och höga bullernivåer.
- Många barn upplevde Rosenvägen som otrygg och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg som för smal.
- Barn och unga saknade vistelseplatser där de kan träffa vänner. Behov av mötesplatser bortom hemmet.

Förändring

Bostadsbestånd, befolkningssammansättning och bostadsförsörjning

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen* (2025), syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser. Genom en variation av

bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation.

För att uppnå en ökad blandning av hushåll bör alla delområden ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, för att underlätta inträde och omflyttning och främja en mer allsidig hushållssammansättning. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll oavsett livssituation, ekonomi eller övriga behov finna ett lämpligt boende.

Detaljplanen medger både flerbostadshus och småhusbebyggelse, samt möjliggör en blandning av bostadstyper. Plankartan innehåller en flexibilitet gällande bostadstyper för en stor del av planområdets byggbara ytor. Inom dessa ytor kan antingen småhus eller flerbostadshus uppföras, vilket ger möjlighet till en bredare variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer samtidigt som bebyggelsen kan anpassas till den bostadsmarknad som är aktuell när detaljplanen genomförs.

Inom planområdet finns även möjlighet att uppföra studentbostäder och seniorboenden.

Sammankopplingar och målpunkter

Detaljplanen innebär att marknära bostäder byggs inom cykelavstånd från Uppsalas centrala delar. Dag Hammarskjölds väg får genom detaljplanen planstöd så att den befintliga gång- och cykelvägen breddas, samtidigt som plats finns för en ytterligare gång- och cykelväg väster om gatan. Rosenvägen får också en bredare trottoar. Nya gång- och cykelkopplingar kan skapas genom hela området genom planbestämmelserna PARK, GATA och NATUR.

I planområdet säkerställs en torgmiljö och tre parkmiljöer. Dessa platser har potential att fungera som framtida målpunkter och mötesplatser i området och bör utformas omsorgsfullt med kvaliteter som bidrar till sociala värden. Exempelvis kan planområdets kvarterspark uppföras med en multisportplan, vilket kan komma att bli en naturlig mötesplats för barn från både planområdet och andra intilliggande områden. Rörelsestråk bör länka samman dessa målpunkter.

Gator kan ses som fysiska barriärer. För att överkomma dessa barriärer krävs övergångsställen på strategiska platser. Övergångsställens placeringar kan inte bestämmas i detaljplaneskeden, men ska undersökas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Genom planområdets gatustruktur och tillkommande rörelsestråk kan människor i framtiden ta sig enklare mellan planområdet och omkringliggande bostadsområden. Trygga kopplingar mellan planområdet, Sunnersta, Bäcklösa och Gottsunda är viktigt.

För ytterligare information om planområdets gator och rörelsestråk se rubriken *Trafik och tillgänglighet*.

Detaljplanen möjliggör även två förskolor med totalt 252 platser. Då förskolorna ska uppföras i närhet till planerad och befintlig bebyggelse kan familjer enkelt gå eller cykla till förskoleverksamheterna. Förskolorna kan verka som målpunkter i området för barn inom Sunnersta och intilliggande områden. För ytterligare information om planområdets förskolor se rubriken *Förskolor*.

Trygghet

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, parkmiljöer, centrum, torg och förskolor i närheten av naturområden, befintlig bostadsbebyggelse, service och kollektivtrafik, vilket skapar förutsättningar för ett tryggt boende.

Ett torg med intilliggande centrumverksamhet ger möjlighet att skapa aktiva fasader genom skyltfönster och inbjudande entréer. Platsen har därför potential att bli en tydlig och trygg mötesplats.

Plankartan reglerar en viss förgårdsmark i anslutning till respektive byggnad, vilket möjliggör vistelseytor intill byggnaderna, samt fasader och entréer som vänder sig mot gatan. På så sätt kan indirekt övervakning skapas över allmän plats.

Människors upplevda trygghet baseras till stor del på områdets utformning. Det blir därför viktigt att utforma området med trygghetsfrämjande åtgärder i åtanke. Detta kan exempelvis göras genom god belysning, goda siktlinjer och trafiksäkerhetsåtgärder. Vid detaljplanens genomförande bör även vikt ligga i utformningen av trygga kopplingar mot närliggande bostadsområden.

Folkhälsa

Våtmarken i öst och skogsområdet i väst bevaras genom planbestämmelsen NATUR. Plankartan säkerställer även buffertzoner med naturmark mot Natura 2000-området Bäcklösa och Gula stigen. Utöver detta planläggs tre större parkområden. Mötet med landskapet görs tillgängligt för alla genom parkmiljöer som bör uppföras tillgänglighetsanpassade. Uppskattade grönområden kommer därför även fortsättningsvis kunna nyttjas av de boende i området.

Planområdet ska, efter detaljplanens genomförande, erbjuda en grönstruktur med variation av goda vistelsekvaliteter och mötesplatser. Detaljplanen skapar förutsättningar för att ta vara på och utveckla befintlig grönska samt uppvuxna träd på allmänna platser och inom kvartersmark. Plankartan ställer krav på gröna bostadsgårdar och förskoleverksamheter i direkt anslutning till naturområden och parker. Kopplingar ut till den omgivande naturen bör tydliggöras genom platsbildningar, skyltar eller enklare portaler (se Figur 58). Dessa åtgärder kan även underlätta orienterbarheten i området.

I planområdet finns flera planerade och befintliga miljöer och platser med potential att vara identitets- och karaktärsskapande: mötet med det öppna jordbrukslandskapet i norr, Dag Hammarskjölds väg, Natura 2000-området Bäcklösa, planlagda offentliga byggnader och möjliga mötesplatser, samt målpunkter såsom parkmiljöer och våtmarken och Fyrisån i öst. Planområdets torgmiljö ger möjlighet att skapa en stark identitet där verksamhet och detaljhandel kan möta konst och kultur. Utformningen av torget är viktigt för hela områdets identitet. Parkmark i den norra delen av planområdet kan utformas på ett sätt som stärker områdets identitet och koppling till jordbrukslandskapet. De dagvattenlösningar som omfattas av planförslaget är också identitetsskapande.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund och ålder rör sig i samma offentliga miljöer. Detta kräver att tillräcklig yta för de offentliga rummen avsätts, samt att det offentliga rummet utformats på ett sätt som inte utesluter någon samhällsgrupp. Utemiljön bör utformas med mötesplatser i olika skalor där människor i alla åldrar har möjlighet att mötas.

För ytterligare information kring planområdets parker och naturmark se rubrikerna *Parker och Natur*.

Barnperspektivet

Detaljplanen skapar förutsättningar för en stadsdel som har barnperspektivet i fokus. Den bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör ligger i närheten av förskolor, parker och naturområden. Bostadsgårdarna ska uppföras gröna och bör uppmuntra till lek. Parkmiljöer har möjlighet att inkludera flera ytor för lek, inklusive en multisportplan. Förskolor planläggs intill befintlig naturmiljö och intill planlagd parkmark. På så sätt finns förutsättningar för att skapa goda förskolemiljöer. Planområdets dagvattendamm bör uppföras med pedagogiska inslag som uppmuntrar till lek och rörelse. Det är dock viktigt att det görs på ett sätt som gör det säkert för barnen att vistas i närheten av dagvattendammen.

Vid utformning av planområdets östra förskola bör säkerhetsperspektivet beaktas i och med förskolans närhet till områdets våtmark och dagvattendamm.

Då grundskolor ligger på ett relativt nära avstånd till kan barn gå och cykla från planområdet till skolan genom befintliga gång- och cykelnät i Sunnersta.

Äldreperspektivet

Detaljplanen ger möjlighet att byta boende inom samma område vid en ändrad livssituation. Genom att möjliggöra flerbostadshus kan människor som inte vill eller kan bo kvar i sin villa fortsatt bo kvar i Sunnersta. Närheten till de omkringliggande naturområdena kvarstår samtidigt som nya parkmiljöer uppförs. Planområdet ska utformas tillgänglighetsanpassad. Detta kan exempelvis ske genom breddade gång- och cykelstråk, samt tillgängliga rekreativstigar för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkering lösas inom eller i närheten av varje kvarter, vilket innebär goda förutsättningar för personer med nedsatt funktion att ta sig till och från bostaden. Planområdet har även direkt tillgång till kollektivtrafik. Det finns även möjlighet att uppföra ett seniorboende i området.

Varken föreslagna tillgänglighetsaspekter eller uppförandet av ett seniorboende kan regleras i ett detaljplaneskede, men bör säkerställas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Medborgardialog (tidigt skede)

Under dialogtillfällena framkom flera önskemål kring hur planområdet skulle utvecklas. Flera aspekter har tillgodosetts och säkerställs genom detaljplanen. De aspekter som inte kan säkerställas juridiskt har beskrivits i planbeskrivningen och/eller gestaltungsprogrammet (se underlag *Gestaltungsprogram*).

Uppföljning av den tidiga medborgardialogen ska genomföras med medborgare under detaljplanens granskningsperiod.

Tabell 1. Sammanställning av tillgodosedda åsikter som framkommit under den tidiga medborgardialogen.

Medborgardialog	Detaljplan
Bevara skogsmark	Uppskattade skogsområden bevaras och säkerställs i plankartan genom planbestämmelsen NATUR.

Låg bebyggelse	Plankartan reglerar en nockhöjd som generellt motsvarar två till tre våningar. Plankartan reglerar även höjd till takfot och taklutning i syfte att säkerställa att byggnaderna inte upplevs höga. De byggnader som inte tillgodoser önskemålet om en låg bebyggelse är de ytor där det planeras för punkthus.
Anpassa bebyggelsen till befintliga Sunnersta	Mötet mellan planområdet och Sunnersta definieras av en parkmiljö i öst samt Rosenvägen och skogsmiljö i väst. Den bebyggelse som möjliggörs i planområdet är till största del småhus. De flerbostadshus som möjliggörs ska uppföras låga med en liknande karaktär som resterande bebyggelse i området.
Bevara Gula stigen	Ett respektavstånd på 25 meter säkerställs mellan den nya bebyggelsen och Gula stigen genom planbestämmelsen NATUR.
Bygg inte nära Rosenvägen	En stor del av de uppvuxna träden bevaras mellan Rosenvägen och den nya bebyggelsen genom planbestämmelsen NATUR.
Cykelväg längs Rosenvägen och Dag Hammarskjölds väg	Plankartan möjliggör en bredare gatusektion för både Rosenvägen och Dag Hammarskjölds väg. Rosenvägen kan på så sätt kompletteras med en ny gång- och cykelväg. Dag Hammarskjölds vägs befintliga cykelväg kan breddas och en ny gång- och cykelväg kan etableras på gatans västra sida.
Bevara å-kanten och våtmarken	Fyrisån ligger utanför planområdet. Våtmarken bevaras genom planbestämmelsen NATUR.
Ingen gatanslutning till befintlig bostadsbebyggelse	Plankartan reglerar ingen ny gatukoppling mellan planområdet och Sunnersta. Gång- och cykelkopplingar möjliggörs dock genom bestämmelsen PARK. I framtiden finns möjlighet att koppla samman områdena genom allmän plats om behovet finns.
Träd och grönska i stadsmiljön. Trädallé längs Dag Hammarskjölds väg.	De gatusektioner som plankartan säkerställer lämnar plats för trädalléer, både längs Dag Hammarskjölds väg och planområdets huvudgata. Genom bestämmelsen n_1 säkerställs att gårdsmiljöer utformas gröna. Utöver detta avsätter plankartan stora områden för natur- och parkmark.
Soliga utomhusytor och torg	En sol- och skuggstudie har tagits fram i planarbetet (se rubriken <i>Dags- och solljus</i>). Torget har placerats och utformats utifrån solljusförhållandena.
Skapa mötesplatser	Ett nytt torg och tre parkmiljöer planläggs. I anslutning till torget säkerställs centrumverksamhet i bottenplan på det intilliggande flerbostadshuset. Befintliga mötesplatser inom naturmark bevaras. Möjlighet finns för spontana mötesplatser.
Odlingslotter	Någon form av allmän odling skulle kunna anordnas i parkmiljön mellan planområdets bebyggelse och Sunnersta, öster om Dag Hammarskjölds väg. Om odling ska ske i parkmarken krävs att vatten dras till området. Detta kan undersökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Konstverk från lokala aktörer	Detaljplanen skapar potentiella platser för etablering av konstverk från lokala aktörer. Exempelvis i parkmiljöer eller på torget.

Klimatfrågor

Inom ramen för detaljplanearbetet har en hållbarhetsrapport tagits fram. För ytterligare information kring hållbarhetsfrågor och klimatanpassning se underlaget *Hållbarhetsrapport*.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanens markanvändning omfattas huvudsakligen av mark för bostadsändamål. Befintliga skogsområden och majoriteten av områdets uppvuxna träd bevaras genom detaljplanen. Delar av det tidigare jordbrukslandskapet kommer även omvandlas till öppna parkytor.

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

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

Bygg och anläggning

Detaljplanen är relativt flexibel gällande byggnaders utformning och materialval. Förutsättning finns därför för nya byggnader att uppföras på ett klimatsmart sätt. Majoriteten av planområdets befintliga bebyggelse kommer att vara kvar.

Detaljplanen medger en något högre nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal. Detta gör det möjligt att uppföra byggnader med stommar av trä, vilket är fördelaktigt ur ett klimatperspektiv.

Genomgående i hela planområdet är möjlighet för grönska, träd och planteringar både i natur- och parkmark, men även på kvartersmark, förskolornas tomter och i gatusektioner.

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

Transport

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i nära anslutning till centrumverksamhet, förskolor, park- och naturmiljöer, inklusive större skogs- och rekreationsområden, samt till kollektivtrafik. Samtliga gatusektioner i planområdet har möjlighet att inkludera gång- och cykelvägar. Smala befintliga gång- och cykelbanor har genom detaljplanen möjlighet att breddas.

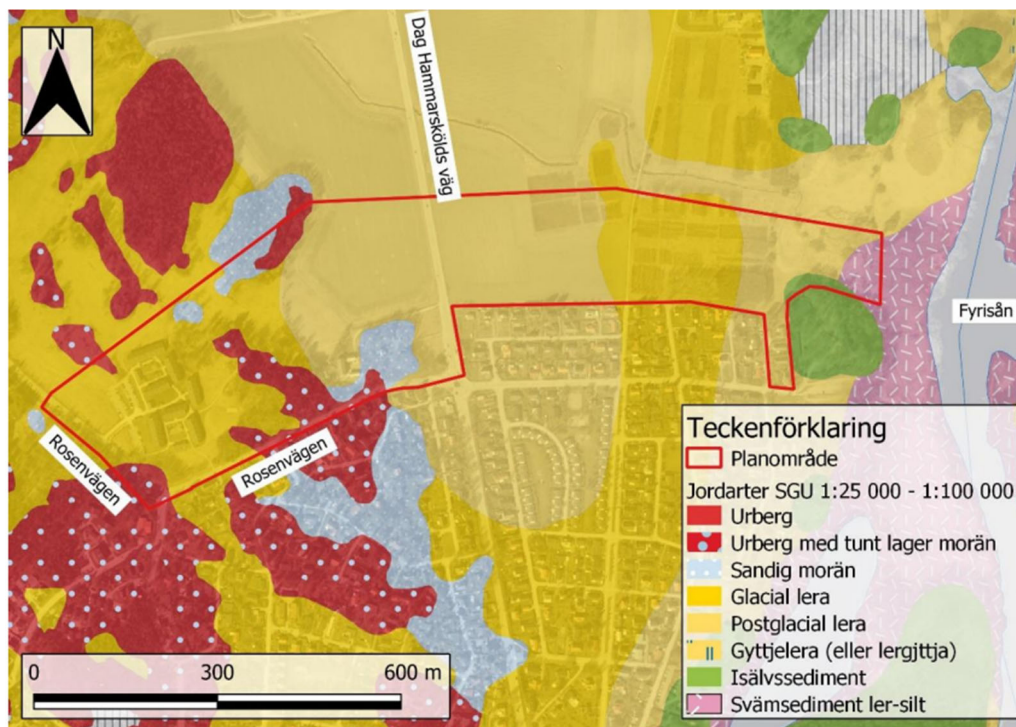
Det finns möjlighet att genomföra olika typer av mobilitetsåtgärder vid detaljplanens genomförande.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Bjerking AB (se underlaget *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik*). Planområdet består till största del av glacial och portglacial lera. I öst finns ett mindre område med isälvs- och svämsediment. I de

västra delarna finns inslag av urberg (granit), sandig morän och urberg överlagt av ett tunt lager morän (se Figur 101).

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



Figur 101. Karta som visar jordarter i, och omkring, planområdet. (WRS, 2024)

I planområdet finns inga potentiellt förorenade områden.

En markradonundersökning har tagits fram av Bjerking (se underlaget *Rapport markradonundersökning*). Vid undersökningen uppmättes markradonvärden i intervallet 6,1–46 kBq per kubikmeter vilket klassar marken som lågradonmark. För att ytterligare minimera risken att framtida radonproblem uppstår kan byggnader uppföras radonsäkert. Om framtida markarbeten innefattar utskiftning av jordmassor till annat material bör en kompletterande markradonundersökning utföras. Ett radonsäkert utförande utformas av konstruktören och kan inte bestämmas i detaljplanen. Efter byggnaders färdigställande bör en kontroll av radongas i inomhusluften genomföras.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen

tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027.

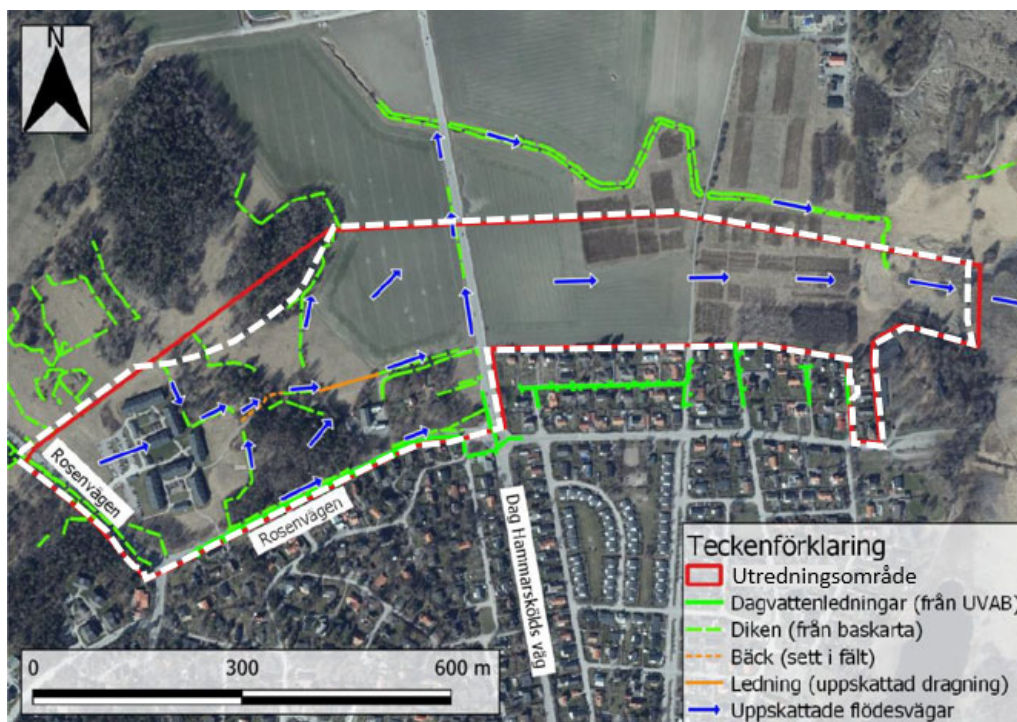
Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisån har bedömts inte försämrats efter detaljplanens genomförande, och ingen otillåten försämring av enskild kvalitetsfaktor riskerar att ske.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Enligt *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark* från Uppsala Vatten och Avfall AB, 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 tolv timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning.

Inom planområdet är genomsläppligheten låg i områdena med lerjordar och medelhög i områden med urberg och morän, vilket begränsar möjligheten för dagvatten att infiltrera. Terrängen i området sluttar mot Fyrisån i öst (se Figur 102). Uppsala vatten och avfall har dagvattenledningar inom planområdet längst med Rosenvägen i söder och strax sydost om planområdet. Dessutom finns ett lokalt dagvattenledningsnät vid studentbostadsområdet Lilla Sunnersta.



Figur 102. Karta över befintliga diken, dagvattenledningar och uppskattade flödesvägar inom och omkring planområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje. (WRS, 2024)

På kvartersmark har lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-lösningar) tagits fram för flerbostadshusområden, radhusområden, villaområden och förskoleområden.

Dagvatten från flerbostadshusområdet föreslås fördröjas och renas i regnbäddar samt i trädplanteringar i skelettjord. För radhus-, villa- och förskoleområden är förslaget att dessa förses med stenkistor och förstärkt infiltration för magasinering och rening. Inom områden med hög känslighet för påverkan på grundvattnet ska LOD-anläggningar tätas, vilket säkerställs genom planbestämmelserna m_i och a_1 . Dessa säger att skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten, samt att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärderna är säkerställda.

Två dagvattendammar ska ta emot dagvatten från västra respektive mellersta delavrinningsområdet, vilket kompletteras med träd i skelettjord i gatumiljöer.

Genom markens höjdsättning säkerställs att ytavrinning kan ske på ett säkert sätt via ytliga avrinningsvägar. Lokalgator inom planområdet ska fungera som sekundära avrinningsvägar när LOD-anläggningar bräddar. Plankartan reglerar en höjdsättning av gatorna som säkrar en sekundär avrinning.

För ytterligare information kring planområdets dagvattenhantering se underlaget *Dagvattenutredning*.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger i den yttre zonen av vattenskyddsområdet för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en

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 som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda MKN som ska följas.

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

Dricksvattenproduktionen i Uppsala

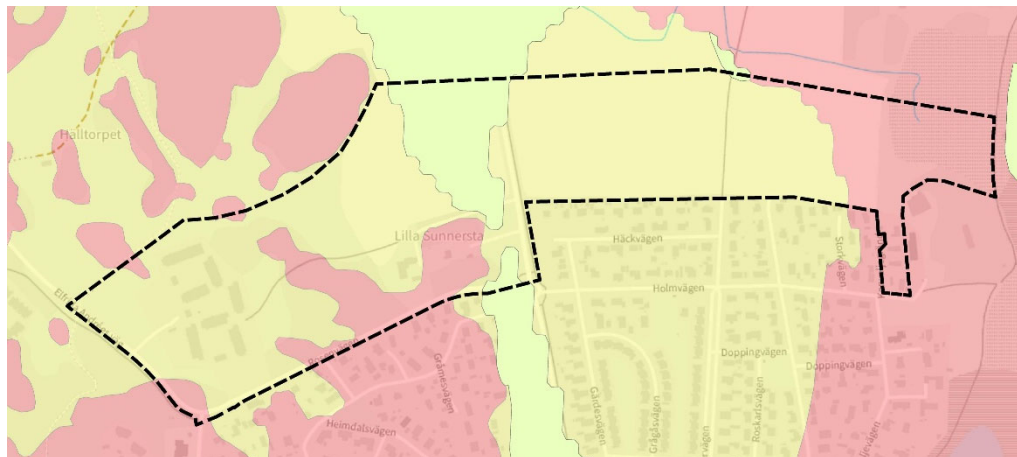
Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (reviderad 2023). 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. Känsligheten styr både vilken

markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Större delen av planområdet ligger inom måttlig känslighetsklassning, men några partier ligger inom hög känslighetsklassning. Ett parti väster om Dag Hammarskjölds väg ligger inom låg känslighetsklassning (se Figur 103).

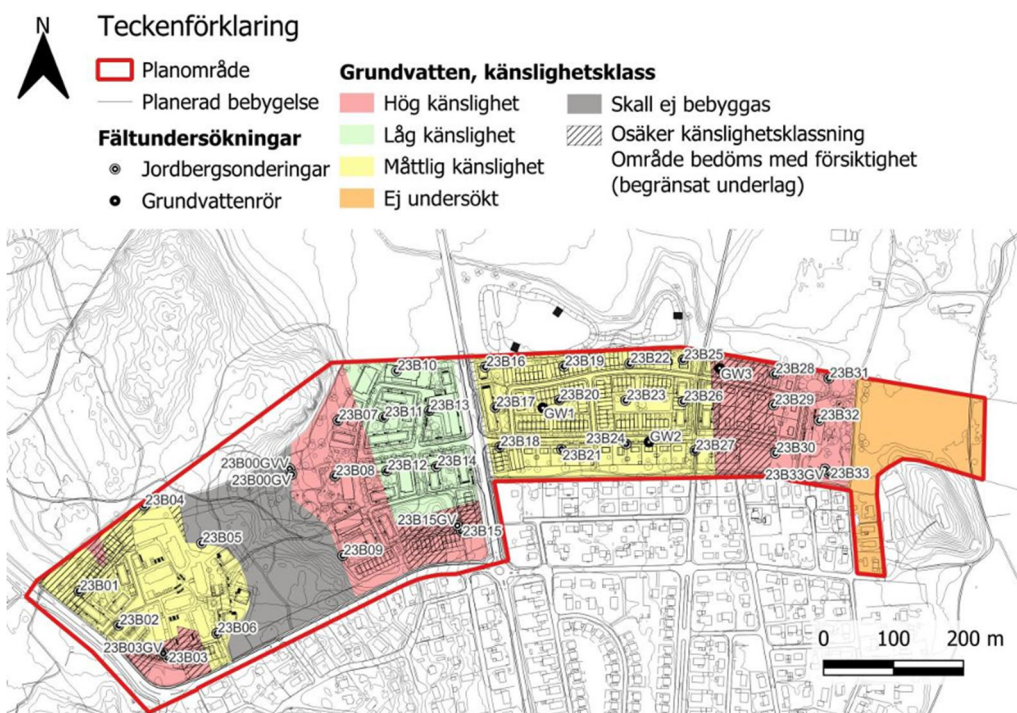


Figur 103. Kartutklipp från riskanalysens känslighetskarta. Rött område motsvarar hög känslighet för påverkan på grundvattnet, gult område är måttlig känslighet och grönt låg känslighet. Planområdet är markerat med en streckad linje.

Utöver den översiktliga riskanalys som tagits fram för Uppsala- och Vattholmaåsarna har en riskanalys tagits fram för planområdet (se underlaget *Riskanalys avseende grundvattenskydd Sunnersta 51:22*). Utöver riskanalysen har två kompletterande riskbedömningar tagits fram (se underlagen *PM Riskbedömning grundvatten* och *Kommentar till reviderad känslighetsklassning inom fastighet Sunnersta 51:22*).

Riskanalysen visar att det skyddande lerlagret är tunt i de östra delarna av planområdet. Torrskorplera har påträffats över större delen av planområdet, vilket kan påskynda föroreningsspridning avsevärt. Känsligheten för en del av planområdet är bekräftad som hög för att grundvattnets kvalitet påverkas negativt vid en potentiell marknära skadehändelse (se Figur 104). Risk för förorening av grundvattnet är framför allt kopplat till byggskedet samt trafikrelaterade skadehändelser och brand.

Resultaten från genomförda jordbergsonderingarna inom området indikerar att delar av området skulle kunna ha en högre känslighet än vad den reviderade känslighetskartan visar. En platsspecifik känslighetsbedömning har även tagits fram som kompletterar *PM Riskbedömning grundvatten* (se underlaget *Platsspecifik känslighetsbedömning*).



Figur 104. Illustration över planområdets grundvattenkänslighet. (Bjerking, 2026)

Föreslagna åtgärder

För att minska risken för att föroreningar infiltrerar grundvattnet, samt förhindra att skyddande lerlager grävs bort, får källare inte anläggas i områden med hög, eller eventuellt hög, grundvattenkänslighet. Grundläggning av byggnader bör även ske utan djupa schakter och lerlager ska behållas i största möjliga mån för ett naturlig skydd gentemot grundvattnet. Dagvatten får infiltrera mark efter rening i större delen av planområdet då främjandet av grundvattenbildning är av vikt. Inom områden med hög, eller eventuellt hög, grundvattenkänslighet ska skydd finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Örenat dagvatten ska ledas bort från högkänsliga områden. Släckvatten ska även samlas upp och avledas i täta system. Ledningar inom områden med hög känslighet ska ha täta skarvar och ledningsgravar ska utformas med fall så att lågpunkter inte uppstår. Inom vissa områden kan det även behövas tätskikt i ledningsgravarna.

Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärder för att förhindra förorenat dagvatten och släckvatten är säkerställd. De åtgärder som säkerställs i plankartan är att källare inte får finnas inom områden med hög grundvattenkänslighet, liksom att släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system. Plankartan reglerar även att skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.

Eftersom detaljplanen medger bebyggelse och körytor inom områden med hög grundvattenkänslighet behöver riskreducerande åtgärder vidtas. För mer information se rubrik *Tekniska frågor – Grundvatten – Skydds- och försiktighetsåtgärder*.

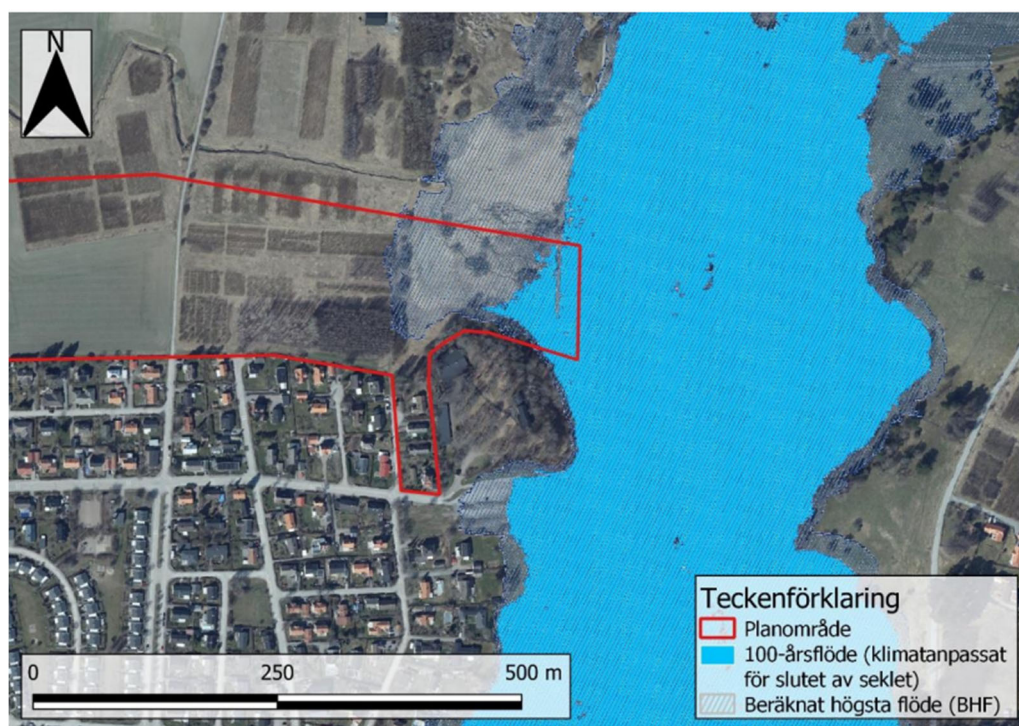
Under projekteringsskedet bör det undersökas om den planerade stora dagvattendammen norr om planområdet kan utgöra släckvattenuppsamlingsvolym för den föreslagna förskolan väster om Dag Hammarskjölds väg. Det förutsätter att dammen anläggs med avstängningsmöjlighet. Även dagvattendammen inom

planområdet kan eventuellt utgöra släckvattenuppsamlingsvolym för västra delen av planområdet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

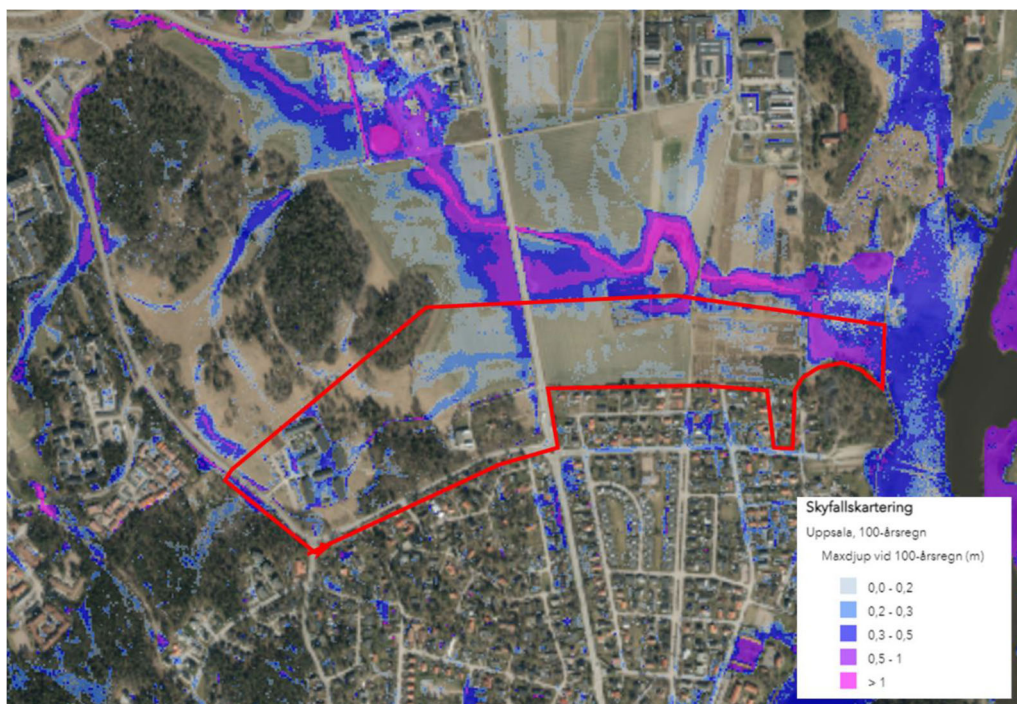
Vid ett 100-årsflöde i Fyrisån riskerar ett mindre område i den östra delen av planområdet att översvämmas. Då ingen bebyggelse föreslås inom översvämningsområdet vidtas inga åtgärder för att säkra planområdet mot översvämning av Fyrisån (se Figur 105).



Figur 105. Kartutklipp som visar översvämningsutbredning till följd av ett 100-årsregn och beräknat högsta flöde i Fyrisån. (WRS, 2024)

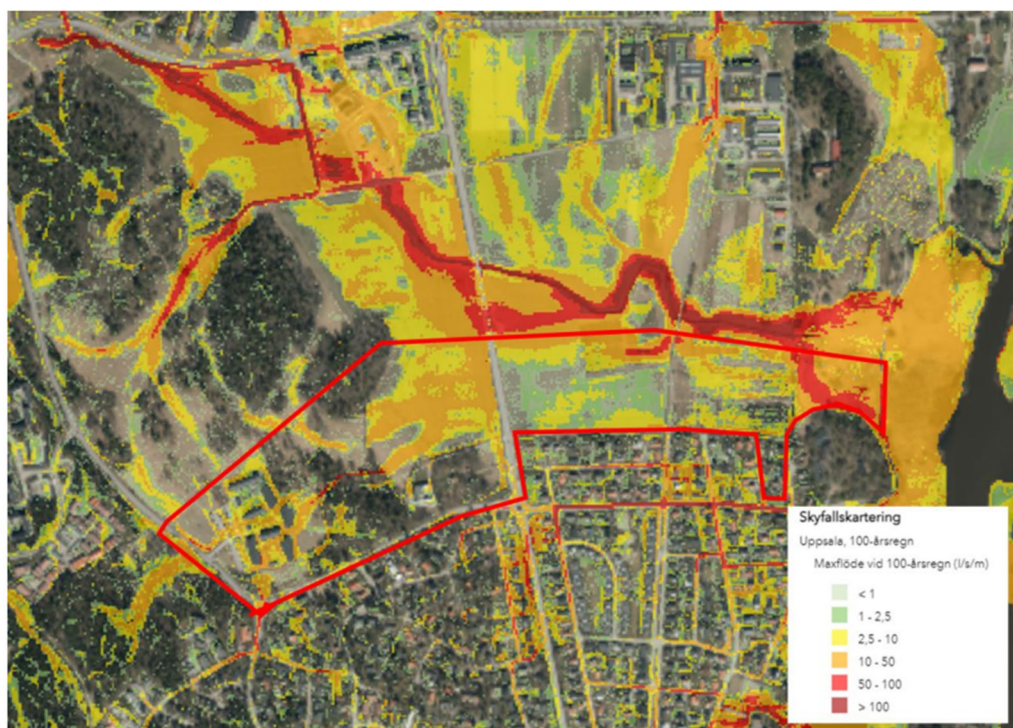
Översvämningsrisk vid extrema regn

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 byggnader. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala Vatten och Avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningsområden kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Figur 106. Skyfallskartering som visar maximala vattendjup till följd av ett 100-årsregn i nuläget. Planområdet är markerat med en röd linje.

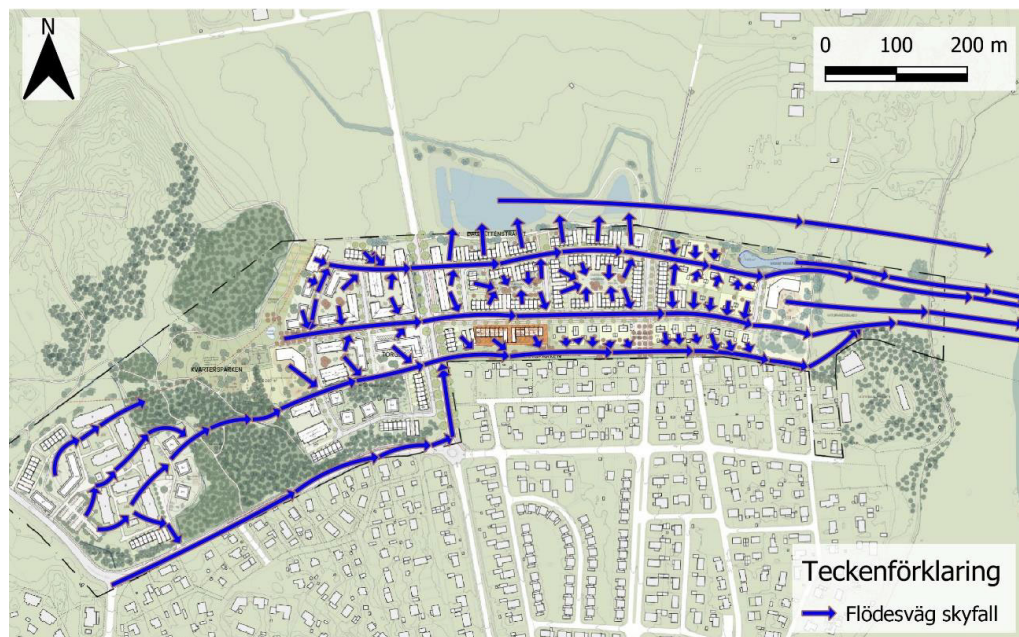
Vid maximala flöden som uppstår till följd av ett 100-årsregn bildas en flödesväg i planområdets västra delen i östlig riktning. Större maximala flöden kan också ses i en del av det östra området (se Figur 107). Detta visar ett nuläge innan detaljplanen genomförts.



Figur 107. Skyfallskartering som visar maximala flöden till följd av 100-årsregn. Planområdet är markerat i rött. (WRS, 2024)

Planområdets markhöjder ska säkerställa att ytavrinning vid skyfall kan ske på ett säkert sätt. Lokalgatorna ska fungera som sekundära avrinningsvägar när

anläggningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bräddar. Generellt kommer vattnet rinna österut längs planområdets gator. Markhöjder för gator regleras i plankartan.



Figur 108. Karta som visar flödesvägar ovan mark vid ett skyfall efter exploatering inom planområdet. (WRS, 2025)

Två översvämningsytor föreslås inom radhuskvarteren öster om Dag Hammarskjölds väg. I dessa kvarter föreslås att LOD-anläggningarna bräddar in mot översvämningsytorna. Översvämningsytorna ska, när dessa går fulla, i sin tur brädda till lokalgatorna. Utifrån resultatet av skyfallskarteringen behöver det även tillkomma en passage förbi Dag Hammarskjölds väg för att skyfallsvattnet från lokalgatorna väster om vägen ska kunna rinna vidare österut och vidare till Fyrisån.

Vid exploatering ska det säkerställas att bebyggelsen ligger högre än Bäcklösadikets svämplan vid vattennivå vid ett 100-års regn och att gatorna inom området avleder vattnet ytledes mot Bäcklösadiket, den stora dagvattendammen utanför planområdet i norr och till Fyrisån i öst. I utredningen *PM Bäcklösadiket åtgärdsförslag med avseende på kapacitet* (Norconsult, 2024-08-27) dras slutsatsen att ett antal nya kulvertar under gator krävs för att minska risken för översvämnings. Plankartan reglerar markhöjder på två platser där skyfall kan komma att påverka planområdet negativt vid skyfall.

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

Hälsa och säkerhet

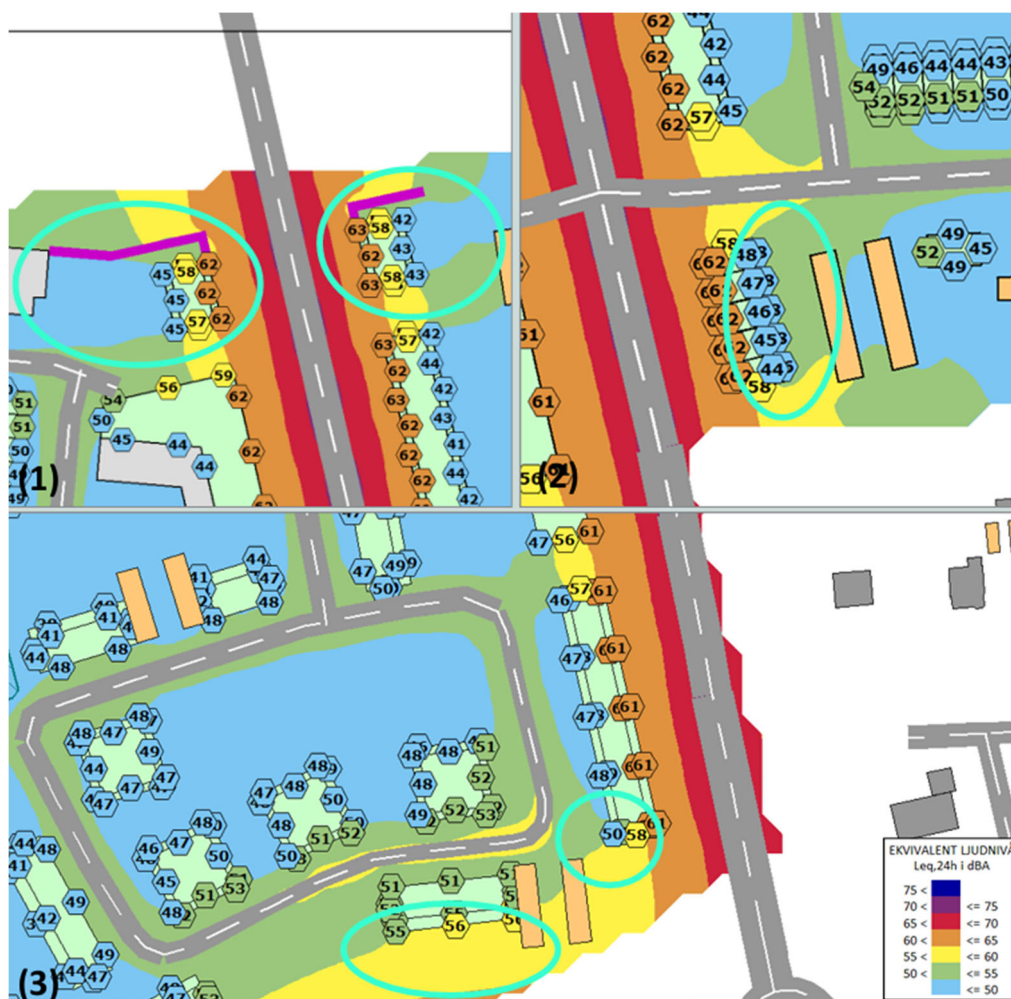
Buller

Planområdet utsatt för trafikbuller längs Dag Hammarskjölds väg, Rosenvägen och Elfrida Andrés väg. Uppsala kommuns bullerkartläggning från år 2022 visar att övervägande delen av planområdet ligger under 45 dBA men att ljudnivåerna närmast ovan nämnda gator ligger högre (se Figur 109).



Figur 109. Utdrag från bullerkartläggningen för Uppsala (2022). Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

En bullerutredning har tagits fram under 2024 och 2025 av Efterklang (se underlaget *Trafikbullerutredning*). Utredningen visar att de förskolor och merparten av de bostäder som detaljplanen medger klarar riktvärdena i trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) utan särskilda åtgärder. För bostäder närmast Dag Hammarskjölds väg överskrider riktvärdet 60 dBA vid ett antal fasader. För dessa bostäder ska lägenheter uppföras med genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA, alternativt att lägenheter är högst 35 kvadratmeter. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen s₂. Ett antal uteplatser intill Dag Hammarskjölds väg och Rosenvägen ska förses med bullerskärmas för att uppfylla ljudnivån för uteplatser (se Figur 110). Plankartan reglerar att bullerskärmar på 1,8, respektive två meter, ska uppföras på de platser som bullerutredningen pekar ut (se Figur 110).



Figur 110. Illustrationer över planområdets bullernivåer efter detaljplanens genomförande och områden som ska uppföras med bullerskärmar (markerade med gröna cirklar). (Efterklang, 2025)

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

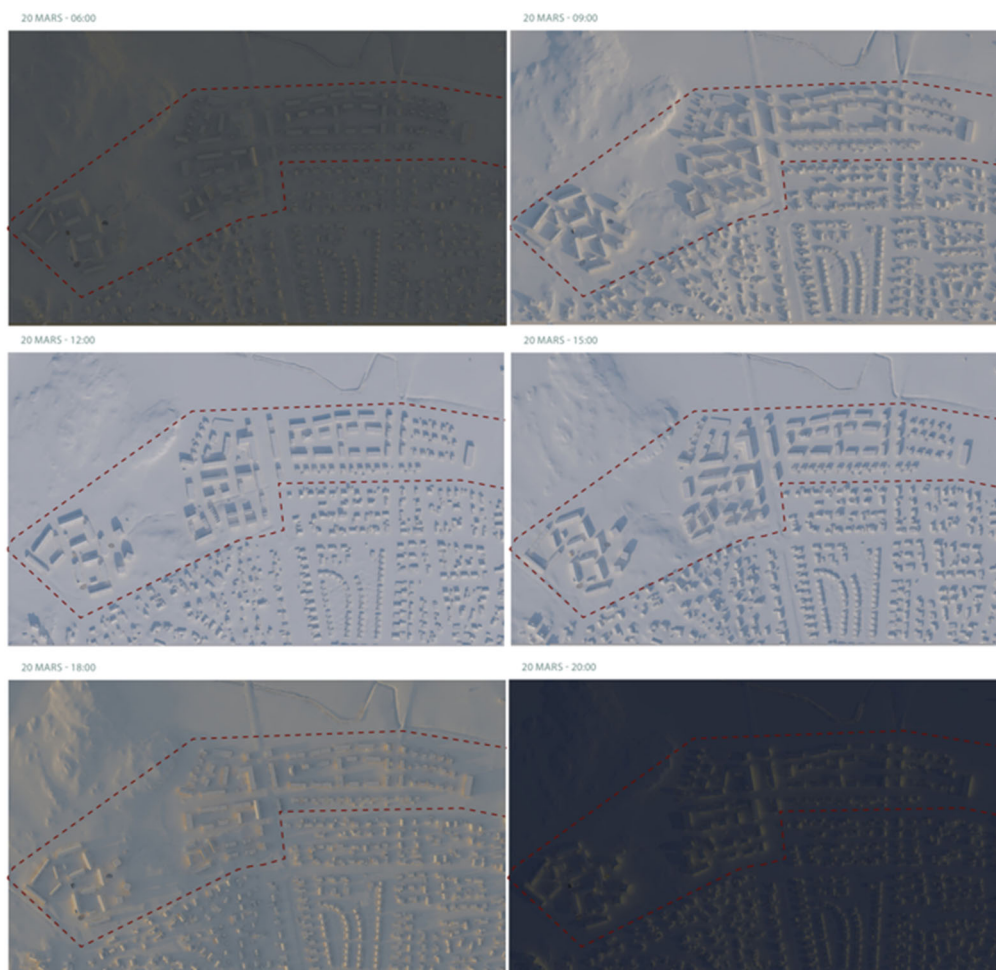
Under 2024 antog EU ett luftkvalitetsdirektiv med skärpta gränsvärden för luftföroreningar. Gränsvärdet ligger nu på tio mikrogram per kubikmeter för fina partiklar och 20 mikrogram per kubikmeter för kväveoxid till år 2030.

2020 gjordes beräkningar för luftkvaliteten i Uppsala kommun, vilket visade på god luftkvalitet i planområdet. Detaljplanen medger en relativt öppen struktur men ny trädplantering och grönska, sparade naturområden och öppna gaturum. En luftkvalitetsutredning har därför inte bedömts vara nödvändig.

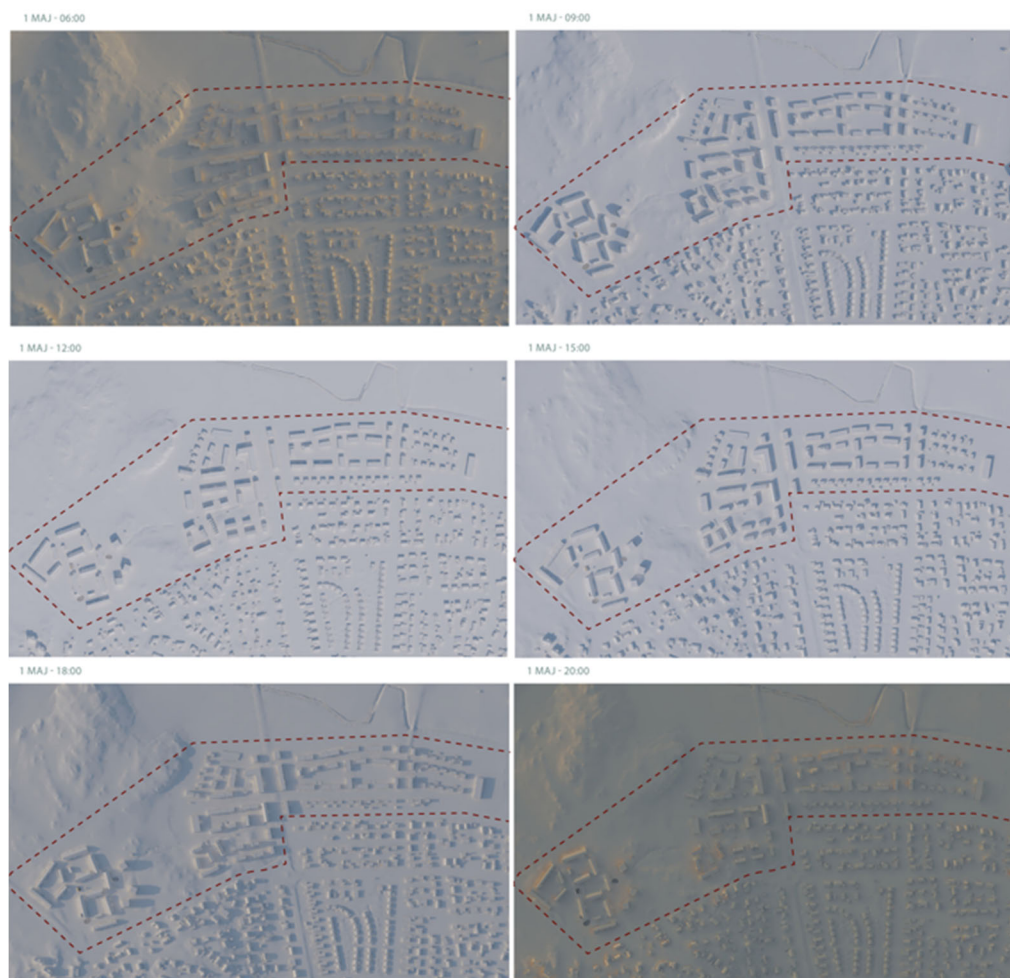
Dags- och solljus

En sol- och skuggstudie har tagits fram av Strategisk Arkitektur under 2024. Baserat på genomförd studie förväntas Boverket föreskrifter uppfyllas. Studierna visar att det är möjligt att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus för ny bebyggelse (se figur 111–116). Fönstersättning, fönsterstorlek, kulörer, materialval, balkongsättning och

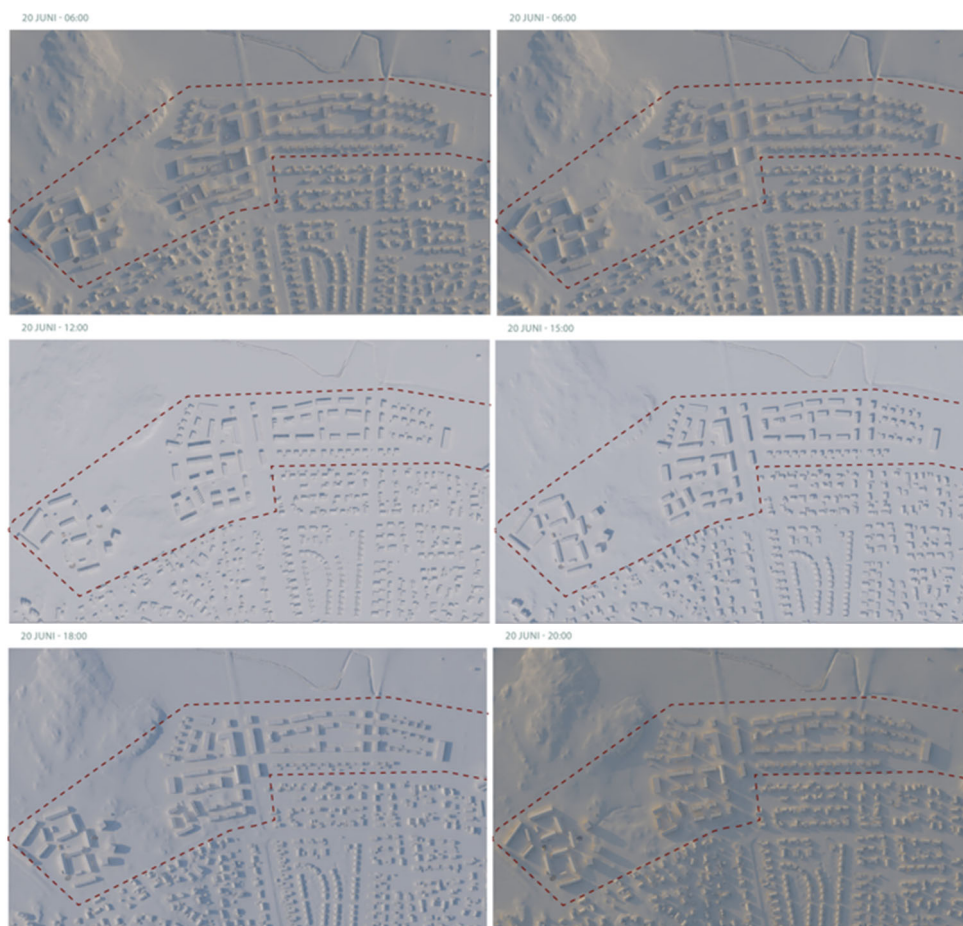
planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Dessa aspekter regleras inte i detaljplanen.



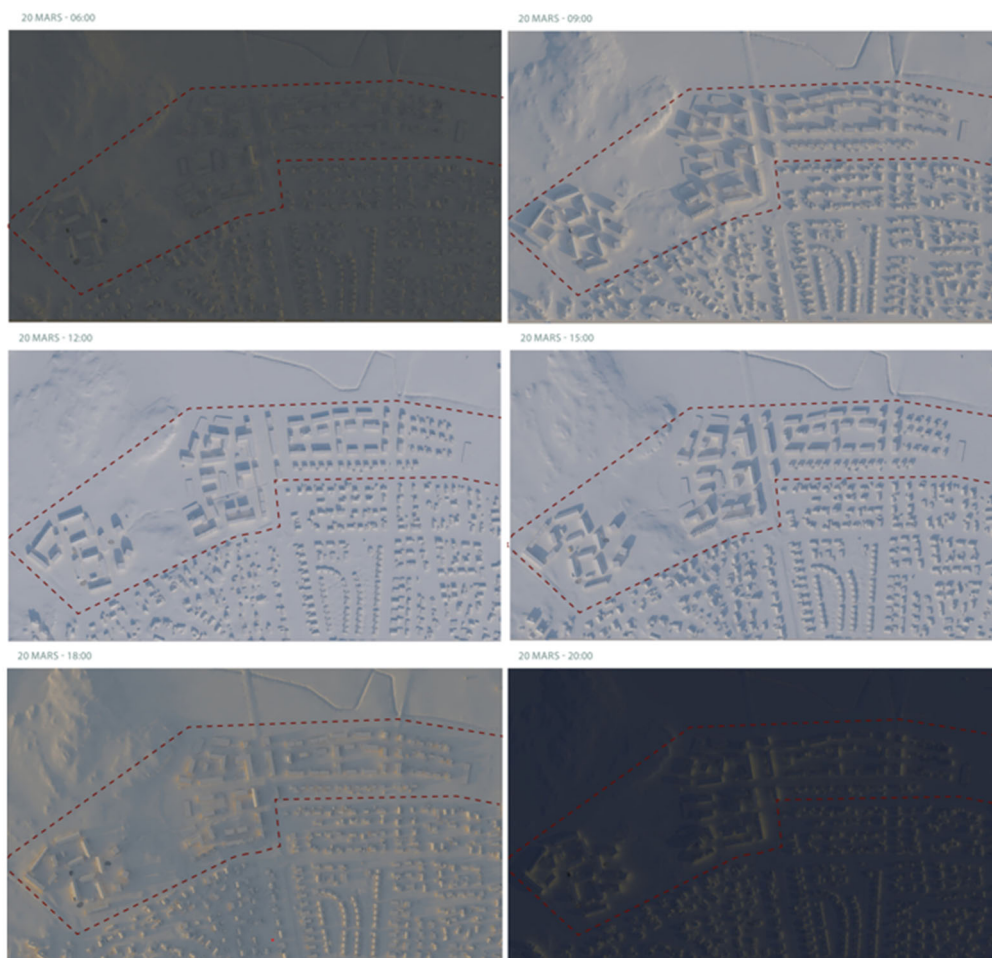
Figur 111. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under vårdagsjämnningen (Strategisk Arkitektur, 2026).



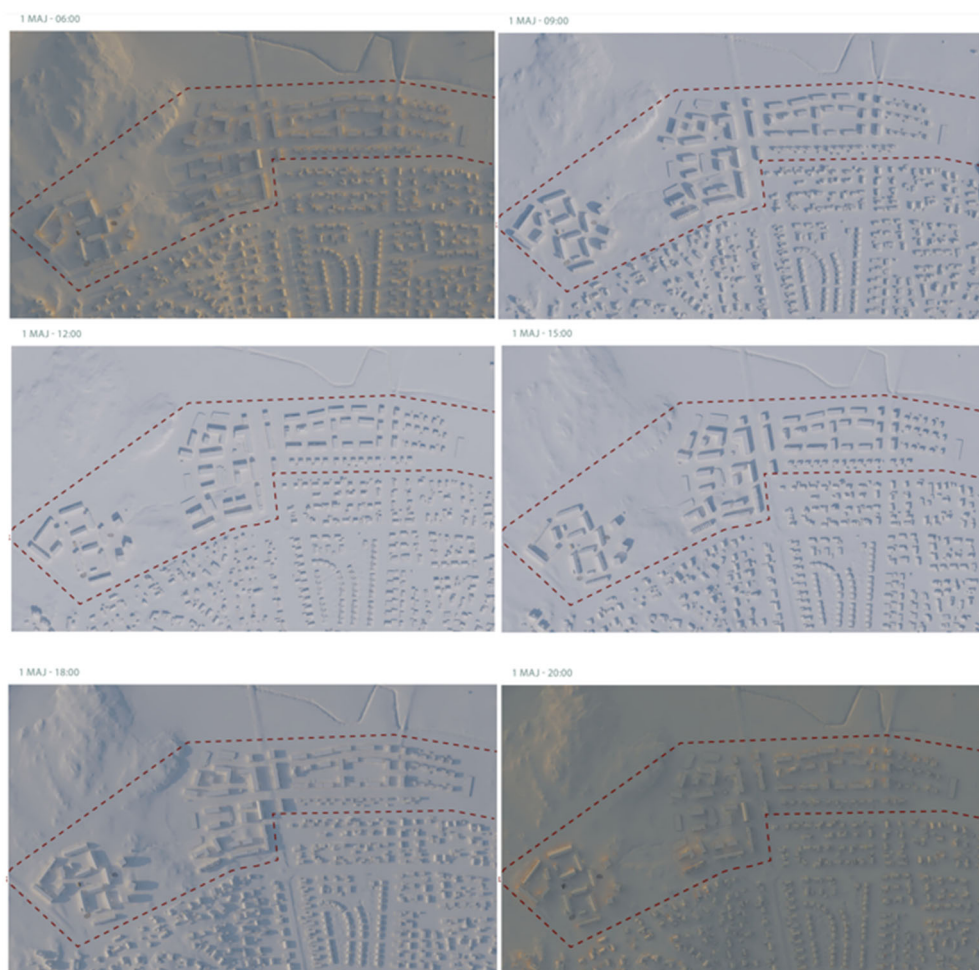
Figur 112. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under första maj (Strategisk Arkitektur, 2026).



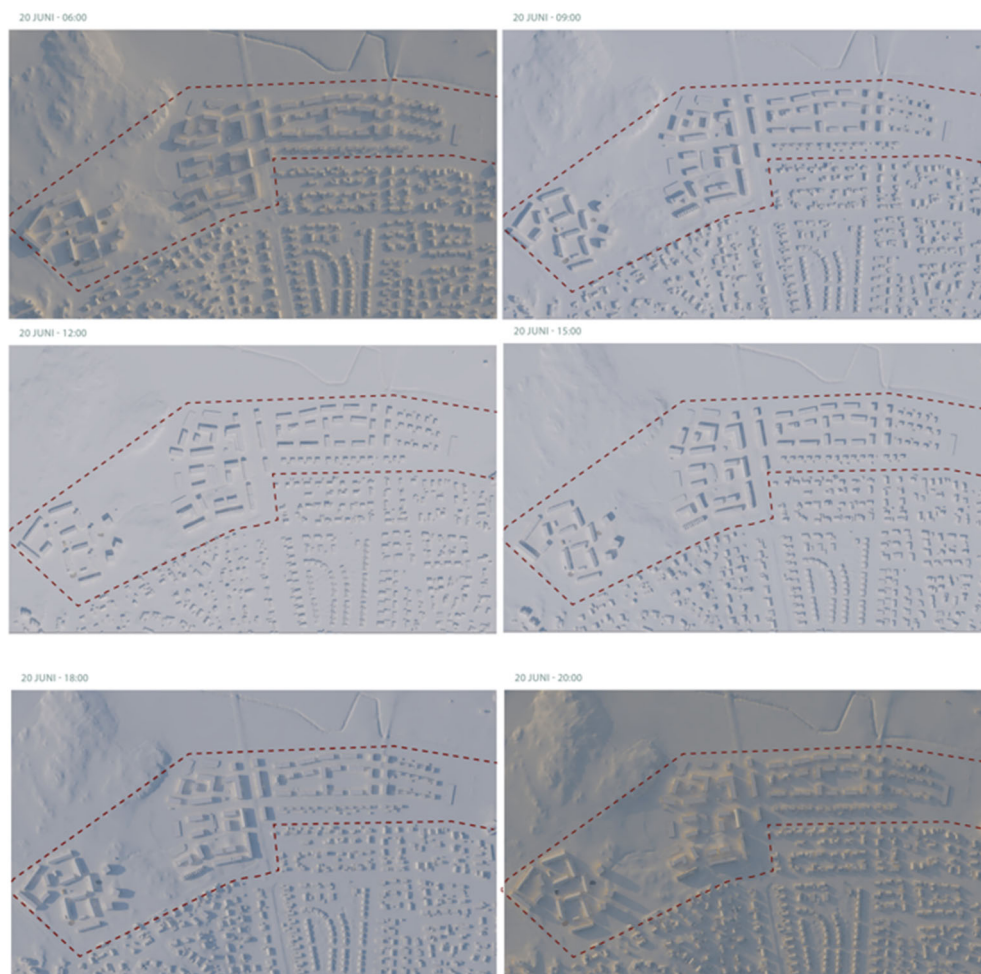
Figur 113. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under sommarsolståndet (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 114. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under vårdagsjämnningen om maximal byggrätt nyttjas (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 115. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under första maj om maximal byggrätt nyttjas (Strategisk Arkitektur, 2026).



Figur 116. Sol- och skuggstudier över föreslagen bebyggelse under sommarsolståndet om maximal byggrätt nyttjas (Strategisk Arkitektur, 2026).

Solljusstudierna utgår ifrån ett antagande att detaljplanens fulla byggrätter utnyttjas samt att tak utformas med den högsta tillåtna höjden.

Byggtaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus.

Mikroklimat

Bevarade skogsområden, planerade parker, trädplanteringar och gröna gårdsmiljöer ger förutsättningar för ett gott mikroklimat.

Magnetfält

Magnetfält ska normalt inte överstiga 0,4 mikrotelsa där människor varaktigt vistas. I planområdet planläggs för två nya och en befintlig transformatorstation. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan transformatorstation och närmsta brännbara byggnadsdel på fem meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från transformatorstationerna ska avklinga till att understiga rekommenderade 0,4 mikrotelsa.

Risk

En riskutredning för grundvatten, riksintresset för dricksvattenförsörjningen och påverkan på Natura 2000-området Bäcklösa har tagits fram. För mer information se de tidigare avsnitten *Vattenmiljö* och *Natur*, samt rubrikerna *Naturmiljö* och *Vattenmiljö* i avsnittet *Miljökonsekvenser*.

I planområdet finns utrymme att upprätta åtgärder för krisberedskap, såsom skyddsrum eller dylikt. För åtgärder under mark får dessa endast anläggas på platser med låg eller måttlig grundvattenpåverkan.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

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

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

Släckvattenzoner krävs för ny bebyggelse inom de områden som ligger inom en zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet.

Utrymning

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

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

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

Klimatanpassning

Detaljplanen bevarar stora skogsområden och majoriteten av områdets uppvuxna träd. Fler parker möjliggörs och gårdsmiljöer ska etableras. Gatusektioner lämnar plats för grönska och, på ställen, trädplantering. Hela planområdet ska med fördel utformas med grönska.

Det finns inga befintliga värmeöar inom eller nära planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

All utbyggnad kommer i sin helhet vara ansluten till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den västra delen av planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp. De fyra villatomterna längst ner i sydöst ligger också inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområden för vatten, avlopp och dagvatten. De delar av planområdet som inte ingår i Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde ingår i verksamhetsområdet Uppsala centralort och spillvattnet leds till Kungsängsverket. Uppsala Vatten och Avfall kommer att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark.

Dricksvatten

Större delen av planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten. Uppsala Vatten och Avfall AB kommer troligtvis att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark eller GATA.

Brandvatten

Kapacitet för brandvatten finns inom hela planområdet.

Spillvatten

Större delen av planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Uppsala Vatten och Avfall AB kommer troligtvis att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark eller GATA.

I väst kan cirka 150 bostäder byggas och anslutas till den befintliga spillvattenledningen i Rosenvägen. Övrig ny bebyggelse kan anslutas till en befintlig spillvattenledning öster om planområdet, innan den ersätts av en ny ledning.

Dagvattenledningar

Större delen av planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Uppsala Vatten och Avfall AB kommer troligtvis att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark eller GATA.

Uppsala Vatten och Avfall har befintliga dagvattenledningar inom planområdet längs med Rosenvägen och vid de befintliga villorna i sydost. Dessutom finns det ett lokalt dagvattennät vid de befintliga studentbostäderna i *Lilla Sunnersta*. Ledningarna tros mynna ut i en bäck som leder vattnet österut via diken och täckdiken till Bäcklösadiket.

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

Avfall

Miljöhus ska anordnas inom 50 meter från entréer till flerbostadshus och radhus. För villabebyggelse sker avfallshantering vid respektive bostad. Avfallsfordon kan stanna högst tio meter från miljöhusen utan backningsrörelser.

För ytterligare information om avfallshantering se rubriken *Trafik och tillgänglighet*.

El

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

Värme

Studentbostadsområdet Lilla Sunnersta är anslutet till fjärrvärmenätet. Hela planområdet kan försörjas med fjärrvärme, men även andra uppvärmningsmetoder tillåts såsom värmepumpar.

Motiv till detaljplanens regleringar

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
GATA₁	<i>Huvudgata</i> Bestämmelsen finns på Dag Hammarskjölds väg, Rosenvägen och Elfridas väg. Gatorna ska vara överordnad planområdet övriga gator. Dag Hammarskjölds väg är ett riksintresse och en vältrafikerad trafikled som är i stort behov av framkomlighet och kapacitet för olika trafikslag. Gatusektionen där möjliggör fordonstrafik, två gång- och cykelvägar, trädalléer och indragna busshållplatser. För Rosenvägen är gatusektionen tänkt att rymma fordonstrafik samt gång- och cykelvägar utmed den södra sidan. För Elfridas kan en trottoar anläggas utöver den separata gång- och cykelvägen i söder.
GATA₂	<i>Lokalgata</i> Bestämmelsen möjliggör lokalgatorna som ska säkerställa trafik till målpunkter inom planområdet. Gatusektionerna möjliggör olika typer av gator beroende på placering i planområdet. Samtliga gatusektioner har utrymme för gång- och cykelvägar. Kantstensparkering ryms inom gatusektionen och bör möjliggöras på de platser där hämtning och lämning av förskolebarn är planerad att ske.
TORG	<i>Torg</i> En bilfri vistelseyta i form av ett torg ska finnas. Ytan ska verka som en mötesplats med tillgänglighet till kollektivtrafik och närhet till centrumverksamhet. På torget är det också möjligt att uppföra en mindre paviljong, inom vilken olika typer av publik verksamhet kan bedrivas såsom restaurang eller dylikt.
PARK	<i>Park</i>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Tre parkmiljöer reserveras som binder samman naturreservatet Gula stigen och Natura 2000-området Bäcklösa med naturreservatet Årike Fyris och Fyrisån.

I kvartersparken finns möjlighet att anlägga aktivitetsytor såsom en bollplan. I samtliga parker finns möjlighet att anlägga sociala ytor och lekmiljöer.

För parkstråket som ligger öster om Dag Hammarskjölds väg, mellan planområdet och befintliga Sunnersta, finns även möjlighet för odling.

NATUR*Natur*

Skog med höga naturvärden och särskilt skyddsvärda träd bevaras som naturmark. Majoriteten av cinnoberbaggens livsmiljöer bevaras också, liksom majoriteten av områdets uppvuxna träd.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Markanvändningen avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som exempelvis garage och parkering, samt gårdsmiljöer.

C*Centrum*

Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen på den byggnad som ligger i anslutning till torget. I användningen centrum ingår handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara enkla att nå. Syftet är att möjliggöra ett utökat serviceutbud i Sunnersta.

E₁*Transformatorstation*

Två nya transformatorstationer krävs för att försörja bebyggelsen inom planområdet med el. En befintlig transformatorstation får planstöd.

E₂*Pumpstation*

En pumpstation ska kunna anläggas i planområdets västra del *Lilla Sunnersta*.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****P***Parkering*

Bestämmelsen möjliggör markparkering i anslutning till det planlagda torget. Parkeringen kan användas för besökare till centrumverksamheterna, samt för besökare till närliggande bostäder.

P₁*Parkeringshus*

Två parkeringshus möjliggör boendeparkering för områdets bostadsbebyggelse samt besöksparkering. Parkeringshusen är inte kvartersspecifika utan ingår i en gemensam parkeringslösning för hela området. Det finns även möjlighet att uppföra ytterligare två parkeringshus, alternativt parkeringshus i kombination med bostadsbebyggelse.

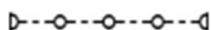
S₁*Förskola*

Två förskolor ska etableras i området. Inom förskolornas användningsområden ska komplementbyggnader, angöringslösningar och parkering för rörelsehindrade kunna uppföras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0**

Markens höjd över nollplanet ska vara angett värde i meter

För att dagvatten- och skyfallshantering ska fungera behöver marken ha rätt lutning.

*Utfartsförbud*

Utfart får inte ske längs Dag Hammarskjölds väg bortsett från där lokalgator leder in i områdena med planerad bebyggelse.

damm₁*Damm*

Egenskapen finns inom ett parkområde i norra delen av planområdet för att möjliggöra en dagvattendamm.

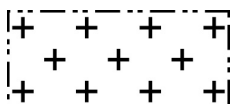
höjd₁*Högsta nockhöjd är 12,5 meter*

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att uppföra en mindre paviljongbyggnad i två plan på torget.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen har olika syfte i olika delar av planområdet. Bestämmelsen säkerställer en förgårdsmark mellan byggnadsfasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att skapa tillräckligt stora gårdsmiljöer, möjliggöra bevarande av uppvuxna träd eller skapa släpp mellan byggnader.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

I vissa delar av planområdet ska komplementbyggnader kunna uppföras såsom miljörum, förråd, växthus, skärmtak och liknande.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea där placering eller utbredning av byggrätter är flexibel.

d₁ 0,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Bestämmelsen säkerställer en minsta fastighetsstorlek i de områden där det möjliggörs friliggande villor. Anledningen är att se till att de får tillräckligt stora fastigheter.

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen bekräftar de nockhöjder som de befintliga byggnaderna har, både flerbostadshusen i Lilla Sunnersta och villorna i planområdets östra del. Syftet med bestämmelsen är att även fortsättningsvis begränsa byggnaderna höjd i förhållande till landskapsbilden och den omgivande bebyggelsen.

h₂ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen reglerar de tillkommande byggnadernas nockhöjd i syfte att begränsa byggnadernas höjd i förhållande till landskapsbilden och den omgivande bebyggelsen.

Nockhöjden möjliggör också att byggnaden kan uppföras med en förhöjd sockel.

- o₁** *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*
- För de tillkommande byggnaderna längs Dag Hammarskjölds väg anges en minsta takvinkel. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en enhetlig karaktär längs gatan och upprätthålla riksintressets kulturmiljövärden.
- o₂** *Största takvinkel är angivet värde i grader*
- Samtliga tillkommande byggnader har en största tillåtna takvinkel i syfte att säkerställa en enhetlig karaktär i området. Bestämmelsen säkerställer även att branta taklutningar undviks så att bebyggelsen inte upplevs för hög.
- f₁** *Endast radhus*
- I vissa delar av planområdet regleras en tätare struktur av radhus. Radhus ska utföras som sammanbyggda enbostadshus i enskilda enheter.
- f₂** *Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet.*
- I vissa delar av planområdet regleras en glesare struktur av villor.
- f₃** *Endast flerbostadshus*
- I vissa delar av planområdet regleras att endast flerbostadshus får uppföras. Detta berör byggnader intill Dag Hammarskjölds väg, intill befintliga flerbostadshus i Lilla Sunnersta och intill planområdets torg. Flerbostadshusen kan omfatta olika typologier såsom lamellhus, punkthus och stadsvillor.
- f₄** *Endast flerbostadshus eller radhus*
- Bestämmelsen ger en flexibilitet genom att möjliggöra både flerbostadshus och radhus. Detta berör två byggrätter öster om Dag Hammarskjölds väg, ett antal byggrätter i Lilla Sunnersta, samt majoriteten av byggrätterna väster om Dag Hammarskjölds väg. Bestämmelsen syftar till att skapa en möjlighet till bostadsblandning i området.
- f₅** *Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning*
- Bestämmelsen säkerställer att exempelvis fläkttrum, takhuvar, hisstoppar och tekniska installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för landskapet och områdets karaktär. Taket ska därför utformas med särskild omsorg.
- f₆** *Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård*
- Direkt åtkomst till bostadsgården från bostaden eller trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett

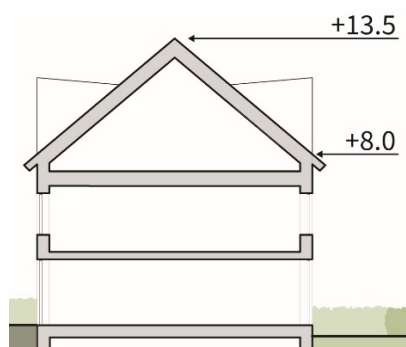
barnperspektiv. Entréer mot gatan är viktiga för att skapa trevliga gaturum och möjliggöra angöring.

f₇

Takfoten får högst vara 8 meter över mark

Bestämmelsen finns på de villor och radhus där det inte finns planbestämmelser som reglerar en minsta takvinkel. Syftet är att möjliggöra för en flexibel takutformning och samtidigt begränsa hur höga byggnaderna upplevs sett från omgivningen.

Med takfot menas här skärningspunkten mellan taket och fasadlivet (se figuren nedan).



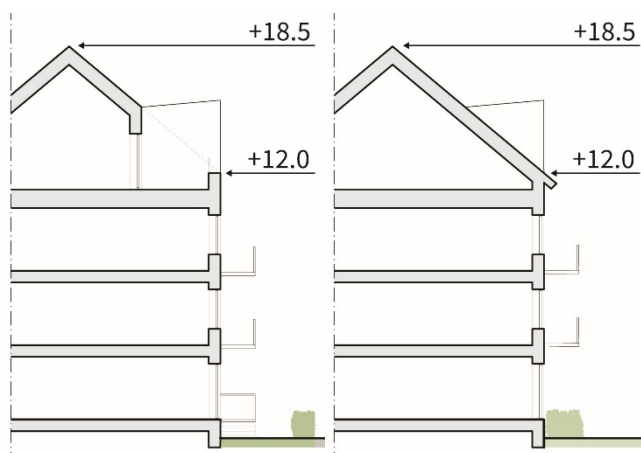
Figur 117. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

f₈

Takfoten får högst vara 12 meter över mark

Bestämmelsen finns på de flerbostadhus där det inte finns planbestämmelser som reglerar takvinkeln. Syftet är att möjliggöra för en flexibel takutformning och samtidigt begränsa hur höga byggnaderna upplevs sett från omgivningen.

Med takfot menas här skärningspunkten mellan taket och fasadlivet eller avslutet på fasaden i ovankant (se figuren nedan).



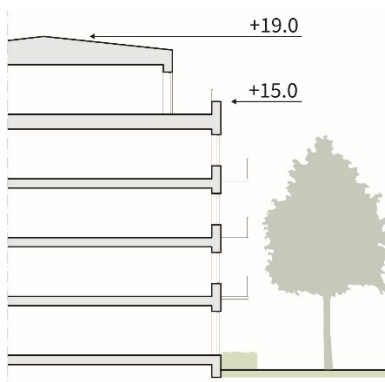
Figur 118-119. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

f₉

Takfoten får högst vara 15 meter över mark

Bestämmelsen finns på punkthusen i *Lilla Sunnersta* där det inte finns planbestämmelser som reglerar takvinkeln. Syftet är att möjliggöra för en flexibel takutformning och samtidigt begränsa hur höga byggnaderna upplevs sett från omgivningen.

Med takfot menas här skärningspunkten mellan taket och fasadlivet eller avslutet på fasaden i ovankant (se figuren nedan).



Figur 120. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

f₁₀

Ovanför den angivna takfotshöjden får byggnaden ha en indragen våning. Indraget ska vara minst 1,8 meter från fasadliv.

För vissa byggnader där en flexibel takutformning tillåts får en översta våning uppföras över angiven högsta takfot förutsatt att den är indragen från fasadlivet. Om översta våningen dras in får terrassen inte glansas in då byggnadens fasad upplevs för hög vid inglasning.

f₁₁

Balkong får mot gård och förgårdsmark kraga ut högst 1,8 meter över egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 2,7 meter ovan mark.

Balkongers utkragning begränsas i syfte att värna solinstrålning på gårdar och för att freda de ytor som reserveras för den sammanhängande bostadsgården. Frihöjden syftar till att säkerställa fri passage för vistelseytor på gården, under balkongen eller utkragningar.

f₁₂

Balkong får mot gata och torg kraga ut högst 1,8 meter från fasadliv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Lägsta fri höjd är 2,7 meter ovan mark.

Balkongers utkragning begränsas i syfte att värna solinstrålning på torg och i gaturum. Frihöjden syftar till att säkerställa utrymmen för olika funktioner i byggnaden och inom förgårdsmark, samt rörelse i gaturummet.

f₁₃

Takkupor får bryta takvinkeln. Kuporna ska vara indragna från takfoten, utformas väl proportionerade och avslutas 0,5 meter från taknocken.

Bestämmelsen reglerar utformningen av eventuella takkupor. Genom att tillåta takkupor kan byggnaders vindsvåning bli mer funktionella och ljusa i de fall då de inreds.

f₁₄

Takkupor och frontespiser får uppföras högst 50 % av byggnadens fasadlängd

Bestämmelsen reglerar utbredningen av takkupor och frontespiser. Genom att tillåta takkupor kan byggnaders vindsvåning bli mer funktionella och ljusa i de fall då de inreds.

f₁₅

Bottenvåningens fasad ska vara minst 5,5 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats

Fasaden på byggnaden intill planområdets torg ska utformas med en gestaltning som skapar trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig med en god upplevelse i ögonhöjd. Detta kan uppnås med en variation av fasadliv, uppglasning mot torget och Dag Hammarskjölds väg samt ha tätt mellan entréer till bostäder och lokaler.

f₁₆

Byggnaden ska ha en gemensam takterrass som utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor (sekundär bestämmelse)

Då det saknas utrymme för en tillräckligt stor bostadsgård vid byggnaden intill torget styr detaljplanen att det måste finnas en takterrass. Takterrassen ska ha vistelseytor med plats för grönska som bidrar till trivsel och ett gott mikroklimat.

För att växtlighet i form av buskar ska kunna finnas på takterrassen behövs rätt förutsättningar. Beroende på

bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras i gräns till förgårdsmark

Bestämmelsen säkrar en sammanhängande karaktär av gaturummet utmed Dag Hammarskjölds väg.

p₂

Byggnad ska placeras minst 4,0 meter maximalt 6,0 meter från gräns mot allmän plats, GATA2, lokalgata

Då villabebyggelsen planläggs med en bredare byggrätt säkrar bestämmelsen att villorna inte hamnar på ett så pass långt avstånd från gatan att området upplevs oenhetligt.

p₃

Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen säkrar att villabebyggelsen upprättas med ett visst avstånd från framtida fastighetsgränser. Detta säkerställer att grönska kan etableras mellan huskropparna.

b₁

Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system

Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. I händelse av brand ska släckvatten från byggnaden kunna samlas upp och avledas i det täta dagvattenssystemet. I dagvattendammen kan vatten fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån.

b₂

Källare får inte finnas

I de delar av planområdet inom vilket grundvatten av hög känslighetsklassning finns får inte källare finnas. Detta gäller även mark inom vilket känslighetsklassningen kan vara måttlig.

b₃

Byggnader ska utföras som en sammanhängande och avskärmande volym

Bostäder närmast Dag Hammarskjölds väg ska utformas så att byggnaderna utgör ett bullerskydd mellan gata och gård.

s₁

Byggnadens bottenvåning ska till minst 60 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning

Lokaler för centrumverksamheter som handel, service, kontor, kultur eller andra publika lokaler säkerställs i viss del av bottenvåningen intill planområdets torg.

s₂

För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida

Bestämmelsen syftar till att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de bullerutsatta delarna av planområdet.

n₁

Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering och körytor, med undantag för parkering för rörelsehindrade

Bestämmelsen säkerställer plats på bostadsgårdar för vistelseytor och grönska som bidrar till trivsel, gott mikroklimat och dagvattenhantering. Detta ska dock inte utgöra hinder för parkering för rörelsehindrade.

Marken ska också kunna användas för att anordna skyddsåtgärder enligt planbestämmelsen *m₁*.

n₂

Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för bilparkering

Förgårdsmarken ska rymma planteringar, entréer och eventuella cykelparkeringar som bidrar till upplevelsen av gaturummet. På förgårdsmarken får bygglovsbefriade upphöjda uteplatser uppföras i syfte att skapa en viss separering mellan kvartersmark och allmän plats.

Parkering för bilar är inte tillåten på förgårdsmarken, men det är tillåtet att anlägga infart till gemensam parkering på ytan, se planbestämmelsen *j₁*.

j₁

Endast en utfart per sida av kvarteret

För radhuskvarteren ska boendeparkering ske på gemensamma markparkeringar. Detta för att säkerställa att förgårdsmarken används för vistelse och växtlighet, samt för att minska antalet ställen bilar korsar gång- och cykelbanorna som löper längs kvarteren. En planbestämmelse begränsar därför att endast en utfart får anläggas per kvarterssida.

m₁

Skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten

Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. För dagvatten handlar det om att säkerställa att det finns tillräckligt med skyddande lerlager i marken. Om naturligt skyddande lerlager saknas behöver det genomföras skyddsåtgärder som förhindrar att förorenat dagvatten infiltrerar grundvattnet.

Förorenat dagvatten ska då avledas via tät dagvattensystem till dagvattendamm. I händelse av brand ska också släckvatten kunna samlas upp och avledas i täta dagvattensystem. Täta planteringsytor och regnbäddar kan finnas inom släckvattenzonen.

Bestämmelsen följs upp med *a₁* villkor för bygglov.

m₂

Bullerskärm med en höjd av 1,8 meter över marknivå ska finnas

Bullerskärmar krävs för att kunna anordna bostadsgårdar som är skyddade från buller. Bestämmelsen är placerad i norra delen av planområdet för bostadsgårdar närmast Dag

Hammarskjölds väg, samt längst i söder för vissa bostadsgårdar närmast Rosenvägen.

Bestämmelsen följs upp med a_2 villkor för bygglov.

m_3

Bullerskärm med en höjd av 2 meter över marknivå ska finnas

Bullerskärmar krävs för att kunna anordna bostadsgårdar som är skyddade från buller. Bestämmelsen är placerad längst i söder för vissa bostadsgårdar närmast Rosenvägen.

Bestämmelsen följs upp med a_2 villkor för bygglov.

a_1

Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten är säkerställd.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de skyddsåtgärder som behövs för att skydda grundvattnet, och som anges i m_1 , kommer genomföras i samband med byggnation.

Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.

Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

a_2

Bygglov får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerskärm mot gård kommit till stånd

I vissa kvarter utmed Dag Hammarskjölds väg behöver bullerskärmar uppföras för att bostäderna ska få en uteplats som klarar kraven i trafikbullerförordningen.

a_3

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän byggnader mot Dag Hammarskjölds väg har kommit till stånd

För att samtliga bostäder i närheten av Dag Hammarskjölds väg ska klara kraven i trafikbullerförordningen behöver byggnaderna närmast Dag Hammarskjölds väg stå färdiga först. Detta då de fungerar som bullerskärm för bostäder och gårdar längre in i kvarteret.

g_1

Markreservat för gemensamhetsanläggning

För att gårdarna inom kvarteret ska få en tillräckligt stor friyta behöver de vara gemensamma för hela kvarteret.

Bestämmelsen säkerställer därför att gårdar och mark inom kvartersmark hanteras som en gemensamhetsanläggning.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

På kvartersmark ska viss mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Sunnersta 51:22 som ägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala Akademi. I planområdet finns även fyra mindre fastigheter som ägs av privatpersoner: Sunnersta 132:2, Sunnersta 132:3, Sunnersta 132:4 och Sunnersta 132:5. En liten del av Uppsala kommuns fastighet Sunnersta 51:26 och Gottsunda 11:20 ligger också inom planområdet.

Samfälligheten Sunnersta S:1 finns inom fastigheten. Den delägs av Gustavianska stiftelsen vid Uppsala akademi och Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Däremot kommer gemensamhetsanläggningar behöva bildas inom planområdet för att förvalta de gemensamma ytor och funktioner som finns i de olika bostadskvarteren. Ytorna omfattar kvartersgator, parkeringsplatser, grönytor, lekplatser och gemensamma funktioner för sophantering och förråd. De gemensamhetsanläggningar som bildas kommer att förvaltas genom samfälligheter som utgörs av de tillkommande fastighetsägarna.

Servitut och rättigheter

Sunnersta 51:22 belastas av följande servitut och nyttjanderätt som berör detaljplaneområdet:

D-2015-00516778:1. Avtalsservitut för kraftledning (Markupplåtelseavtal avseende starkströmsledning). Förmånsfastighet Husby-Långhundra 6:20, ledningsägare Vattenfall Eldistribution AB.

D-2018-00113760:1. Avtalsservitut kraftledning (Markupplåtelseavtal avseende starkströmsledning). Förmånsfastighet Husby-Långhundra 6:20, ledningsägare Vattenfall Eldistribution AB.

03/20668. Avtalsservitut för Råvattenledning. Förmånsfastighet Kåbo 43:1.

77/19974. Nyttjanderätt för televerket.

Genomförandet av detaljplanen förväntas inte påverka befintliga servitut eller nyttjanderätt.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag eller båtnadsområden.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsregleringar erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet på initiativ av fastighetsägarna. Förrättningarna bekostas av exploatören.

Detaljplanens genomförande innebär att markområden markerade med rött i figur 121, ska övergå från privatägd fastighet till att utgöra allmän plats och överföras till Uppsala kommuns fastighet Sunnersta 51:26. Detaljplanens genomförande innebär också att ett område av fastighet Sunnersta 51:26 samt ett område av fastighet Gottsunda 11:20, markerat med blått i figur 121, ska övergå till kvartersmark och överföras till Sunnersta 51:22 genom fastighetsreglering.

Sunnersta S:1 är en samfällighet som delägs av Sunnersta 51:22 och Sunnersta 51:26. Enligt detaljplanen planläggs hela samfälligheten som allmän plats och kommer att överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Sunnersta 51:26.

De två markområdena av Sunnersta 51:22 som inte innefattas av detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till närliggande lämplig fastighet vid genomförandet av detaljplanen.

Dessa fastighetsbildningsåtgärder avses genomföras enligt överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare i samband som detaljplanen får laga kraft.

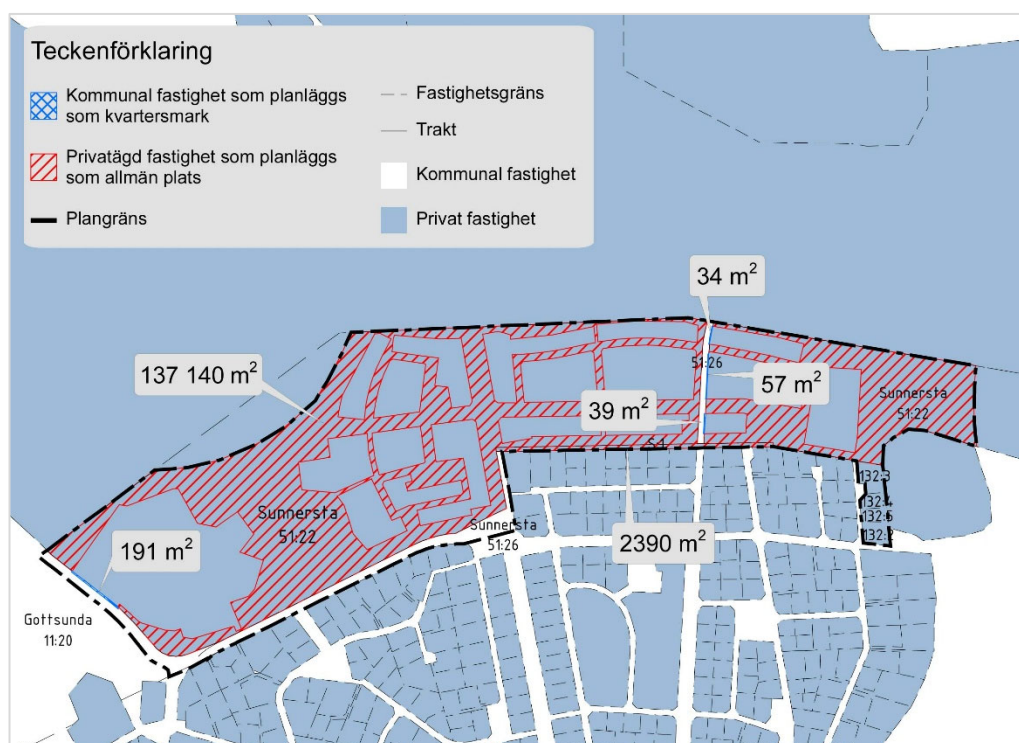
Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Sunnersta 51:22	137 140 m ² planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till Sunnersta 51:26	Planläggs som allmän plats, se figur 121.
Sunnersta S:1	2390 m ² planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till Sunnersta 51:26	Planläggs som allmän plats (park).
Sunnersta 51:26	130 m ² planläggs som kvartersmark och överförs genom	Planläggs som kvartersmark (bostäder).

fastighetsreglering till Sunnersta 51:22

Gottsunda
11:20

191 m² planläggs som
kvartersmark och
översförs genom
fastighetsreglering till
Sunnersta 51:22

Planläggs som kvartersmark
(bostäder).



Figur 121. Fastighetskonsekvenskarta som redovisar kvartersmark som planläggs som allmän plats (rödskrafferad) och allmän plats som planläggs som kvartersmark (blåskrafferad).

Exploatören avser att stycka av Sunnersta 51:22 i flera fastigheter för tillkommande bebyggelse efter att detaljplanen fått laga kraft. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

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

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

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

Inom detaljplanen avsätts ett u-område för att användas av allmännyttiga ledningar.

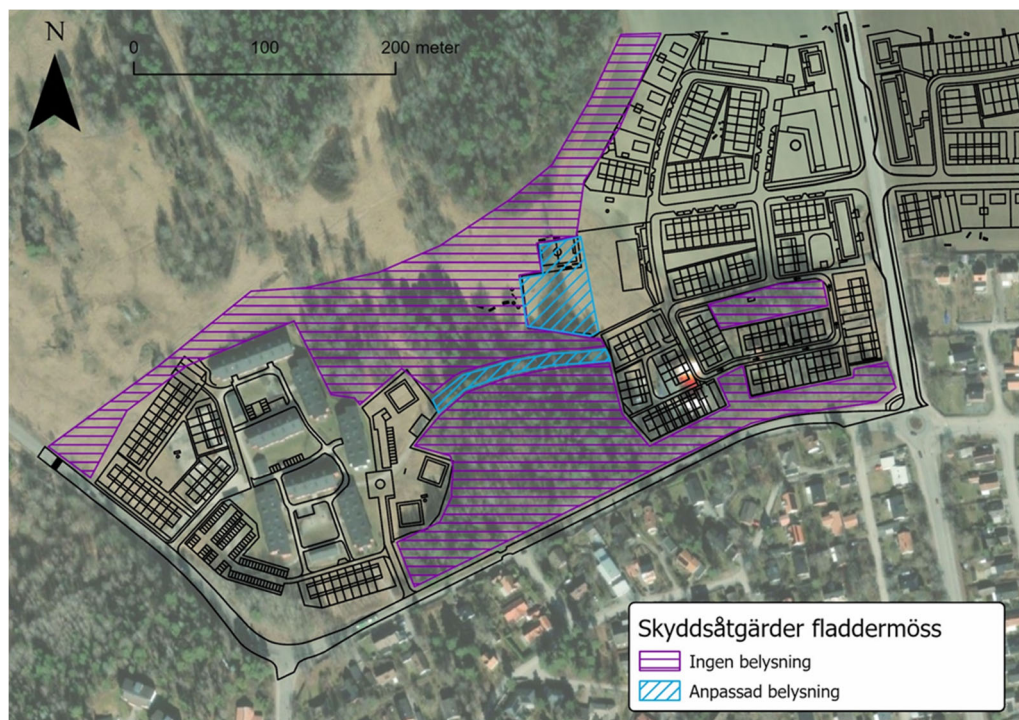
Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande kräver att ett antal skydds-, försiktighet- och kompensationsåtgärder vidtas.

Skydds- och försiktighetsåtgärder

- Ett skyddsområde på 30 meter ska upprätthållas närmast Natura 2000-området Bäcklösa. Skyddsområdet får inte användas som uppställningsplats, infart, anläggningsyta eller liknande åtgärder runder byggskedet. Under byggskedet ska skyddsområdet hägnas. Inhägnaden får inte flyttas eller brytas. Skyddsområdet är planlagt som naturmark i plankartan.
- Mark som i plankartan planlagts som NATUR ska bevaras. För åtgärder som krävs för att uppföra byggnader i närheten av bevarad naturmark bör skog avskärmas från byggarbetsplatsen med byggstängsel som under byggskedet inte får flyttas eller brytas.
- Gamla träd och hålträd, samt döda och döende träd ska sparas, med undantag från de träd som utgör riskträd. Om hålträd behöver tas ned ska dessa kontrolleras innan nedtagning så att de inte utgör vilo- eller boplatser för fladdermöss.
- Lövträd som avverkas vid genomförandet av detaljplanen ska placeras i så långa stamdelar som möjligt i lämpliga lövträdsområden, i första hand i de områden som är utpekade som förstärkningsytor för cinnoberbagge. Placering inom Natura 2000-området Bäcklösa ska föregås av en dialog med Länsstyrelsen eftersom det kan krävas tillstånd.
- Avverkning och vissa markarbeten under fåglars häckningsperiod, det vill säga 15 mars till 15 augusti, ska undvikas. Om avverkning sker inom skyddsperioden behöver det föregås av kontroll i fält av aktiva häckningar.
- Majoriteten av möjliga livsmiljöer för cinnoberbagge har planlagts som NATUR. För den livsmiljö som kommer påverkas har kompensationsåtgärder upprättats, se efterföljande avsnitt *Kompensationsåtgärder*.
- Belysning ska anpassas för fladdermöss. Mörka stråk ska bevaras och planering av buskar som dämpar ljusföroreningar ska ske enligt Figur 122.



Figur 122. Illustration över skyddsåtgärder för fladdermöss. Illustrationen visar området med anpassad belysning och mörka områden utan utomhusbelysning. (Ekologigruppen, 2026)

- En skötselplan för fåglar och fladdermöss ska tas fram. Denna ska bland annat beskriva hur kvarvarande, avsatt naturmark ska utvecklas och skötas så att naturvärden och värden för fågellivet och fladdermössen ökar. En skötselplan ska även tas fram för områdets dagvattendamm.
- Samtliga potentiella livsmiljöer för cinnoberbagge som inte påverkas av detaljplanens genomförande planläggs som NATUR i plankartan.
 - Inom livsmiljö 194 får trädslagen asp, alm och sälg med barr och en stamdiameter över en decimeter inte avverkas. Liggande träd med bark, som kan utgöra lämpliga substrat för arten, får inte tas bort (Figur 123).
 - Livsmiljöerna 315, 194, 159 och 158 bevaras genom planbestämmelsen NATUR. Bebyggelse ska uppföras på ett sätt så att den inte orsakar betydande ingrepp i livsmiljöerna 158, 159 och 139.



Figur 123. Illustration som visar potentiella livsmiljöer för cinnoberbagge, samt fynd av arten från artportalen markerade med röda prickar (Ekologigruppen, 2026).

- Inventering av lämpliga substrat för cinnoberbagge ska göras inom planområdet tidigast ett år innan avverkning av träd påbörjas. Lämpliga substrat utgörs av död eller döende ved av asp, sälg, skogsalm och tall som är över 15 centimeter i diameter. Flytt av lämpliga substrat för cinnoberbagge ska göras med försiktighet, på ett sådant sätt att barken inte skadas. Så långa stammar som möjligt ska bibehållas.
- Avverkade träd av lämpliga trädslag för cinnoberbagge lämnas som död ved i planområdet. Alla avverkade träd med diameter över 15 centimeter i brösthöjd av trädslagen asp, sälg och skogsalm ska placeras i faunadepåer. Faunadepåerna ska placeras inom planområdet på lämpliga platser. Avverkade träd som ska transporteras bort från området får inte ligga kvar under perioden 15 april till 31 maj. Trädfällning får inte ske inom ytor planlagda som natur.
- Nya substrat för cinnoberbagge kan uppstå med tiden, och utbyggnaden av planområdet kan då behöva anpassas utifrån de då rådande förutsättningarna. Potentiellt substrat undersöks av ekolog innan åtgärder vidtas.
- Tillfälliga arbetsytor, såsom upplags- och uppställningsplatser, ska placeras utanför de områden som ska sparas som naturmark. Vid behov ska naturmark i anslutning till tillfälliga arbetsytor eller bebyggelseområden skyddas med instängsling under byggtiden för att undvika intrång.

Kompensationsåtgärder

- En fröåker ska anläggas på lämplig plats som erbjuder föda för fågel under året. Fröåker får inte anläggas inom 30 meter från Natura 2000-området Bäcklösa.
- Minst tio inhemska bärande lövträd och minst tio inhemska bärande buskar ska planteras. Utöver det ska tio fågelholkar per art sättas upp som är

anpassade för entita, stare och svartvit flugsnappare, det vill säga totalt 30 fågelholkar. Holkar ska även sättas upp för fladdermöss.

- Brynmiljöer och mark intill planområdets dagvattendamm ska utvecklas med buskar och träd.
- Över den öppna marken i planområdets nordvästra del ska det planteras en dubbelsidig allé i östvästlig riktning mot Elfrida Andrées väg som en förstärkningsåtgärd för cinnoberbaggen, samt för att gynna fladdermusarter som ogärna förflyttar sig över öppna marker (se Figur 124).



Figur 124. Illustration som visar yta för plantering av en dubbelsidig allé som skulle gynna fladdermusarter som ogärna förflyttar sig över öppna marker och cinnoberbaggens spridningsmöjligheter (Ekologigruppen, 2026).

Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken

Ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken har skett inom ramen för detaljplanearbetet. Samrådet berörde cinnoberbaggens livsmiljöer och huruvida fastighetsägaren kunde exploatera marken eller inte. Samrådet resulterade i justeringar av plankartan där majoriteten av cinnoberbaggens livsmiljöer bevaras genom planbestämmelsen NATUR. Planbeskrivning har även kompletterats med ett antal skydds- och försiktighetsåtgärder (se rubriken *Skydds- och försiktighetsåtgärder* ovan), samt ett antal kompensationsåtgärder (se rubriken *Kompensationsåtgärder* ovan).

Villkor för dispenser och tillstånd

Länsstyrelsen beslutade 2025-06-17 om att medge dispens för ett av områdets biotopskyddade diken. För beslutet gäller ett antal villkor som ska följas:

- Igenläggning av diket ska utföras i enlighet med dispensansökan och övriga villkor som följer av beslutet om dispens.
- Inga åtgärder, såsom avverkning av sly och buskar samt grävarbete, får ske i eller i direkt anslutning till de biotopskyddade dikena under groddjurens huvudsakliga lekperiod och fåglarnas mest intensiva häckningsperiod (1 april – 31 juni).

- Körning med maskiner och arbetsfordon ska ske med försiktighet så att inga bestående markskador orsakas.
- Om massor tillförs ska de vara rena från föroreningar och invasiva främmande arter.
- Schaktmassor ska inte läggas på områden med värdefull flora.
- Överskottsmassor ska transporteras bort.
- Biologisk nedbrytbar hydraulolja ska användas i alla maskiner som används under arbetet, så att effekten av eventuellt oljespill på vattenmiljöer och grundvatten begränsas.
- Den eller de personer som utför arbetet ska informeras om innehållet i Länsstyrelsens beslut om dispens.

Dagvattenhantering

Detaljplanen visar en lösning för hur dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt scenario. Det är upp till exploatören att i samband med genomförandet av detaljplanen visa hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark för att inte strida mot miljö kvalitetsnormerna (MKN). På motsvarande sätt ansvarar kommunen för att åtgärder vidas inom allmän plats. Det är även fastighetsägarens ansvar att säkerställa dagvattenlösningar enligt VA-huvudmannens krav inom kvartersmark.

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

För mer information kring dagvattenhantering, se rubrik *Vattenmiljö*.

Grundvatten

Skydds- och försiktighetsåtgärder

En del av marken inom planområdet har hög känslighet för påverkan på grundvattnet. För att skydda grundvattnet krävs en dagvattenhanteringen som förhindrar att smutsigt dagvatten infiltrerar. Det kan antingen ske genom att säkerställa att det finns tillräckligt med skyddande lerlager i marken eller genom täta system som leder bort smutsigt dagvatten och förhindrar att det infiltrerar ner i marken. Källare ska heller inte byggas inom områden som omfattas av hög känslighet för påverkan på grundvattnet.

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

Entreprenörer ska utbildas i de risker som är förknippade med att arbeta i ett vattenskyddsområde, samt i områden med hög känslighet för att förorena grundvattnet. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller.

Uppställning och tankning av arbetsfordon under byggtiden, samt förvaring och uppställning av andra kemikalier, ska ske på tät platta/mark eller liknande som förhindrar eventuella spill eller läckage att infiltrera grundvattnet. Detta gäller på och invid de platser där plankartan reglerar skydd för grundvattenpåverkan.

Hantering av byggavfall ska godkännas av miljöförvaltningen i syfte att reducera risk för grundvattenpåverkan.

För mer information om skydd av grundvatten, se rubrik *Vattenmiljö*.

Villkor från dispenser och tillstånd

Planområdet ligger också inom vattenskyddsområdets yttre zon.

Dokumentation och kontroll

Fastighetsägaren och framtida exploatörer ansvarar för att tidigare nämnda skydds- försiktighets- och kompensationsåtgärder genomförs såsom beskrivet under rubrikerna *Skydds- och försiktighetsåtgärder* och *Kompensationsåtgärder* under *Tekniska frågor – Naturmiljö*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

Kostnadsfördelning

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

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

Planområdet är i stort sett obebyggt idag.

Allmänna gator som ska anläggas kommer få en blandning mellan olika kostnadsnivåer, allt från låg till hög anläggningsnivå. Två parker kommer ha en låg anläggningsnivå och till mesta del bestå av naturmark. Den tredje parken, kvartersparken kommer anläggas med en medelnivå. De kvaliteter som tillkommer

inom kvartersparken såsom lekplats eller liknande planeras ha en hög anläggningsnivå.

Uppsala kommun och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) har tecknat en överenskommelse för den del av Ultuna 2:1 där det ska anläggas en dagvattendamm. Dammen kommer att hantera en del av dagvattnet för planområdet samt dagvatten från andra fastigheter.

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

Ledningar

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

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

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

Planavtal

Uppsala Kommun och fastighetsägaren för Sunnersta 51:22 har tecknat ett planavtal där det framgår att exploitören betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen får enligt 6 kapitlet 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen har också en skyldighet att lösa in allmän plats på en fastighetsägares begäran enligt 14 kapitlet 14 § PBL. Dessa regler ligger till grund för genomförandet av allmän plats.

Ersättning för mark som övergår till allmän plats bestäms utifrån reglerna i expropriationslagen (1972:719). Denna fastighetsbildningsåtgärd avses genomföras enligt överenskommelse om fastighetsreglering.

Detaljplanen innehåller även planbestämmelser om kvartersmark för allmänna ändamål. För dessa planbestämmelser, skola och tekniska anläggningar gäller samma inlösenkyldigheter som för allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen antas under 2027. Under förutsättning att antagandebeslutet inte blir överklagat får det laga kraft tre veckor efter att beslutet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Detaljplanens genomförande får påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Exploatörens ambition är att färdigställa utbyggnaden inom planområdet så snart som möjligt. Byggnation av bostäder kommer påbörjas så snart allmän plats har byggts ut. Målsättningen är att de första bostäderna börjar byggas 2028/2029.

Etapputbyggnad

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetiden är marknadsläget, där exploatören behöver sälja alternativt byta en del av sin mark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad och drift av sina ledningsnät.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

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

Föravtal

Ett föravtal har tecknats mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren till Sunnersta 51:22 för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga mellan fastighetsägaren till Sunnersta 51:22 och Uppsala kommun innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska följa de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för exploateringsavtal (KSN-2018-1131) och bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet avser bland annat att reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande, exempelvis exploateringsersättning för åtgärder inom allmän plats
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Samordning och tidplan
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Miljöbalken

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

Detaljplanens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet då majoriteten av befintlig skogsmark, och således även cinnoberbaggens huvudspridningsstråk, bevaras som natur. Samtliga fynd av cinnoberbagge planläggs som naturmark. Lämpliga livsmiljöer för arten, både idag och inom 10 år, bevaras i planen. En livsmiljö som kan vara lämplig på sikt, det vill säga om över 30 år, kommer att exploateras. För denna livsmiljö ska kompensationsåtgärder genomföras (se rubriken *Naturmiljö* i avsnittet *Tekniska frågor*).

Detaljplanen gränsar till Natura 2000-området Bäcklösa. En riskanalys har tagits fram för Natura 2000 för att bedöma om planens genomförande på ett betydande sätt kan

påverka området. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för att planens genomförande kan påverka Natura 2000-området Bäcklösa på ett betydande sätt.

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

Två öppna diken med grunt vatten finns intill åkermark och gammal betesmark i områdets västra del. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken. Det ena diket kommer sparas och skyddas i planen med det andra diket, som går längs den befintliga grusvägen, kommer att exploateras. Länsstyrelsen har 2025-06-17 medgett dispens för att lägga igen diket med ett antal villkor som följd. Dessa åtgärder finns beskrivna under rubrik *Villkor för dispenser och tillstånd* under *Tekniska frågor – Naturmiljö*.

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

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

Övriga

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

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

Nybildande gemensamhetsanläggningar för exempelvis gemensamma gårdar eller angoringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1972:1149).

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

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom detaljplanen omfattar ett huvudsakligen oexploaterat område där markanvändningen kommer förändras jämfört med dagsläget.

Samråd med länsstyrelsen

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om att genomförandet av aktuell detaljplan medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel (delegationsbeslut 22 maj 2026).

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Ekologigruppen har anlitats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet *Miljökonsekvenser* under rubrikerna *Kulturmiljö*, *Naturmiljö* och *Vattenmiljö*.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), inklusive Dag Hammarskjölds väg. Detaljplanen innebär exploatering på delar av den sammanhängande jordbruksmarken mellan Ultuna och Sunnersta, samt landskapet kring Dag Hammarskjölds väg. Exploateringen innebär också att en fornlämnning kommer tas bort. Sammantaget bedöms det i miljökonsekvensbeskrivningen att detaljplanen ger små till märkbara negativa konsekvenser för kulturmiljövården eftersom en i sammanhanget liten del av ett stort riksintresseområde exploateras,

landskapsbilden förändras, samt att fornlämningar i form av nedgrävning behöver tas bort.

För att minska detaljplanens kulturmiljöpåverkan har planområdet lokaliserats intill befintlig bebyggelse i Sunnersta, vilket lämnar en öppen jordbruksmark i norr som bibehåller fria siktlinjer mellan Sunnersta och Ultuna. Bebyggelsen planläggs relativt rakt gentemot jordbruksmarken vilket bidrar till att åkerlandskapets karaktär behålls, och mötet mellan bebyggelse och jordbruksmark behåller en liknande karaktär som idag. Detaljplanen säkerställer ett respektavstånd till Dag Hammarskölds väg och bebyggelse längs gatan har planlagts symmetriskt. Bedömningen är därför att upplevelsen av landskapet kvarstår på liknande sätt som innan den föreslagna exploateringen.

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

Naturmiljö

Inom planområdet förekommer områden av högsta, högt, påtagligt och visst naturvärde. Detaljplanen angränsar till Natura 2000-området Bäcklösa, Gula stigens naturreservat och Årike Fyris naturreservat. Inom planområdet har flera skyddsvärda arter påträffats, inklusive cinnoberbagge som förekommer både inom och runtom detaljplanen.

I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön eftersom obebyggd jordbruksmark och mindre ytor av naturmark bebyggs, samt då bebyggelse planeras nära ett område med högsta naturvärde vilket kan medföra störning. Bedömningen gäller under förutsättningen att skyddsåtgärder genomförs för skyddade arter, vilket inkluderar cinnoberbagge, fåglar och fladdermöss. Vidare bedöms detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan på Natura 2000-området Bäcklösa. Även för Natura 2000-området behöver vissa försiktighetsmått och skyddsåtgärder vidtas.

För ytterligare information kring skydds- och försiktighetsåtgärder se rubriken *Naturmiljö* i avsnittet *Tekniska frågor*.

Vattenmiljö

Detaljplanen bedöms medföra små positiva konsekvenser för ytvattenkvaliteten då exploateringen med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och vattenrening minskar tillförseln av näringsämnen och föroreningar till vattenförekomsten.

Delar av planområdet ligger inom känslig zon för grundvatten där risken är hög att grundvattenkvaliteten påverkas vid en skadehändelse. Riskerna för grundvattenåsen, både kvalitativt och kvantitativt, bedöms vara acceptabla och konsekvenserna av detaljplanen blir små eller obetydliga. Det förutsätter dock att nödvändiga riskreducerande skyddsåtgärder genomförs. Utan riskreducerande åtgärder för

grundvattnet riskerar utbyggnaden inom känsliga delar av planområdet att medföra märkbara negativa konsekvenser.

För mer information om riskreducerande åtgärder för grundvattenpåverkan, se rubriken *Grundvatten* i avsnittet *Tekniska frågor*.

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 koldioxidekvivalent 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 procent mellan år 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen kan (oftast) inte styra tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel trä är bättre än betong), energiklassning av byggnaderna (till exempel Passivhus är bättre än BBR kravet), eller genom att återbruka byggmaterial. Rivning av befintliga byggnader bör undvikas där det är möjligt då det oftast innebär ett utsläpp för rivning, samt ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla. En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivning och uppförande av en ny byggnad innebär.

Detaljplanen tar obebyggd mark i anspråk och kommer innebära att nya byggnader i form av villor, radhus och flerbostadshus uppförs. De byggnader med studentbostäder som redan finns i *Lilla Sunnersta* planeras vara kvar.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Befintliga skogsområden och majoriteten av områdets uppvuxna träd kommer att bevaras genom att detaljplanen planlägger de områdena som PARK eller NATUR. Delar av det tidigare jordbrukslandskapet kommer även omvandlas till öppna parkytor. Förutsättningar för att begränsa klimatpåverkan finns därför då de planlagda grönområdena fortsatt kan binda koldioxid, samt att majoriteten av befintliga byggnader står kvar i stället för att ersättas med ny bebyggelse.

Bebyggelsen är till stor del anpassad till den topografi som finns på platsen, vilket begränsar klimatpåverkan från sprängning och masshantering.

För att möjliggöra att byggnaderna kan uppföras med trästommar, som bygger mer i höjd, tillåter detaljplanen en något högre nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningsantal.

Den bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör ligger i nära anslutning till centrumverksamhet, förskolor, park- och naturmiljöer, inklusive större skogs- och rekreationsområden, samt till kollektivtrafik, vilket kan bidra till att minska bilanvändandet hos de boende.

Inom ramen för detaljplanearbetet har även en hållbarhetsrapport tagits fram. För ytterligare information kring hållbarhetsfrågor och klimatanpassning se underlaget *Hållbarhetsrapport*.

Hushållningsbestämmelser

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.

Det finns brukningsvärd jordbruksmark inom planområdet och en lokaliseringsprövning har därför tagits fram, se underlaget *Motivering till en ny exploatering på åkermark på fastigheten Sunnersta 51:22*.

Den aktuella jordbruksmarken bedöms kunna tas i anspråk med motiveringen att den stadsutvecklingen som är en del av fyrsparavtalet utgöra ett väsentligt samhällsintresse. För mer information, se det tidigare avsnittet *Jordbruksmark*.

Oexploaterade områden

Miljöbalken ska tillämpas så att biologisk mångfald bevaras och värdefulla naturmiljöer vårdas och skyddas. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada miljön (3 kapitel 3 § miljöbalken).

Genom detaljplanen bevaras skyddsvärda naturområden, och majoriteten av områdets uppvuxna träd kan stå kvar på platsen. Skydds-, försiktighets- och kompensationsåtgärder ska implementeras vid detaljplanens genomförande i syfte att skydda naturområden och områdets biologiska mångfald från att skadas, samt kompensera för de värden som kommer behöva tas bort.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet. Det krävs dock att vissa byggnader placeras så att en ljuddämpad sida mot gård skapas. I de mest bullerutsatta delarna av detaljplanen ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot den ljuddämpade sidan, vilket plankartan reglerar. Vissa gårdar behöver bullerskärmar, vilket också säkerställs genom plankartan.

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

Elektriska och magnetiska fält

Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst fem meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotelsa. De tre områden där detaljplanen möjliggör elnätsstationer är placerade mer än fem meter från de intilliggande bostäderna som planeras.

Markföroreningar

Att föroreningar vid framtida markundersökningar påträffas bedöms som låg då inga farliga verksamheter är etablerade i området.

Dags- och solljus

Solstudien visar på goda solförhållanden på vistelseytor mellan bebyggelsen. För de båda förskolorna finns risk att det bildas alltför varma platser närmast gårdsfasaden, i den trygga zonen, där de yngsta barnen oftast håller till. Det är därför viktigt att bevara de träd som finns och även att skapa solskydd över stillasittande lek.

Det möjliga seniorboendet kan få ett utsatt och varmt läge på takterrassen om inte behovet av platser skyddade från både sol och vind säkerställs i samband med placering, utbredning och utformning av takterrassen.

Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring gällande soltillgång och dagsljus för befintliga byggnader utanför planområdet. Sol- och skuggstudier visar att den nya bebyggelsen inom planområdet översiktligt inte skuggar den omkringliggande bebyggelsen. För mer information, se rubriken *Sol- och dagsljus* i det tidigare avsnittet *Hälsa och Säkerhet*.

Sociala konsekvenser

För mer information kring detaljplanens sociala konsekvenser se underlaget *Social konsekvensanalys*.

Sammanhållning

Bostadsblandning

Du Sunnersta idag domineras av äganderätter i form av friliggande villor kommer detaljplanen påverka områdets demografi, komplettera kringliggande bostadsutbud och bidra till en generell blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Variationen av bostäder, inklusive möjligheten till senior- och studentbostäder, har potential att stärka mångfalden i Sunnersta översiktligt och göra det möjligt att bo kvar i området vid ändrade livssituationer.

Detaljplanen innehåller en flexibilitet som möjliggör både småhus och/eller flerbostadshus, vilket främja social integration och blandning. Det finns dock en risk med denna flexibilitet då flexibla ytor hade kunnat nyttjas till att endast uppföra småhus. Vid en sådant utfall hade bostadsblandningen inte bidragit till en stor variation av bostadstyper, speciellt öster om Dag Hammarskjölds väg där stora delar av detaljplanen regleras till endast småhus.

Sammankoppling

Detaljplanen möjliggör bebyggelse utifrån befintliga karaktärsdrag, samtidigt som planområdet bidrar till nya värden, identitetsskapande platser och ett utökat utbud av målpunkter och mötesplatser. Exempelvis kan kvartersparken, med en genomtänkt utformning, bli en trygg och attraktiv målpunkt för boende i Bäcklösa, Gottsunda och Sunnersta, och bidra med ökad trygghet och sociala interaktion. Vidare kan förskolorna skapa möjlighet för möten mellan barn och föräldrar, vilket i sin tur är positivt för sociala interaktioner och sammanhållning. Detaljplanens viktigaste sociala målpunkt är torget. Då torget är placerat en bit in i planområdet saknas en direkt koppling till befintliga Sunnersta, vilket kan försvaga torgets funktion som gemensam mötesplats. Dock har torget en central placering i planområdet med koppling till rörelsestråk och kollektivtrafik.

Detaljplanen reglerar inga nya gator mellan planområdet och befintliga Sunnersta vilket kan försvaga gemenskapen mellan planområdet och kringliggande bostadsområden. Avsaknaden av gatukopplingar mellan planområdet och Sunnersta är ett resultat av den tidiga medborgardialogen. Möjlighet finns fortfarande att koppla samman områdena genom gång- och cykelvägar inom mark planlagd som park och natur som angränsar till befintliga Sunnersta.

Vid detaljplanens genomförande bör kopplingar mot Bäcklösa och Gottsunda utformas trygga och framkomliga.

Trygghet

Detaljplanen möjliggör tydliga siktstråk och rörelsestråk med hög närvaro och indirekt övervakning av kringliggande bebyggelse.

Planlagt torg regleras vänt mot planområdets lokala huvudgata som förmodas bli ett starkt rörelsestråk med många förbipasserande. Detta, i kombination med att torget är omgärdat av bostäder, skapar en informell övervakning och torgets synliga läge bidrar till områdets orienterbarhet.

Plankartan reglerar förgårdsmark i anslutning till samtliga byggrätter. Förgårdsmarkens storlek ger goda förutsättningar för entréer som riktar sig mot gaturummet och utevistelse. Detta skapar en indirekt övervakning över omkringliggande byggnader och allmänna platser. Genom en varierad utformning, och en tydlig koppling mellan kvartersmark och allmän plats, kan områdets trygghet stärkas överlag.

Parkstråket mellan befintlig och föreslagen bostadsbebyggelse riskerar att bli otydlig, otrygg och upplevas privat då parken löper längs baksidor på villorna. Även kopplingen mellan planområdet och korsningen Dag Hammarskjölds väg/Rosenvägen riskerar att bli otydlig då smitvägar med stor sannolikhet kommer skapas här. Särskild vikt bör därför läggas på utformningen av parken och marken närmast korsningen.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Barnperspektivet

Den barndialog som genomförts resulterade i flera strukturella åtgärder i detaljplanen. De skogsområden som barn uppskattade har bevarats, samtidigt som gång- och cykelvägar vid Rosenvägen och Dag Hammarskjölds väg kommer att förbättras vid detaljplanens genomförande. Planområdet har goda förutsättningar för att barn ska kunna röra sig självständigt i området och erbjuder flera målpunkter för barn. Möjlighet till nya lekmiljöer finns i hela området, både på bostadsgårdarna och i parkmiljöerna.

Två nya förskolor gör att barn både inom planområdet och i Sunnersta får nära till förskolan och förskolornas gårdsmiljöer. Föräldrar kan via gång eller cykel ta sig till och från förskolan på ett tryggt sätt. Äldre barn, vars familjer bosätter sig i planområdet, kommer ha nära till befintlig grundskola och kan ta sig via gång eller cykel till skolan. Säkra övergångar mellan planområdet och Sunnersta bör därför säkerställas vid detaljplanens genomförande för att stärka trygga skolvägar.

I området finns en pulkabacke som kommer bebyggas. Det gör att det är särskilt viktigt att utforma den nya kvartersparken med aktiviteter som kan kompensera för förlusten.

Vikt ligger i planområdets utformning av lekytor, parker och bostadsgårdar, samt kopplingar mellan planområdet och kringliggande bostadsområden, och andra allmänna ytor.

Äldreperspektivet och tillgänglighet

Enligt 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.

Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i stadsdelen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

I planområdet finns möjlighet att upprätta seniorbostäder. Ett möjligt läge är ovanför centrumverksamheterna vid torget. Boende har då tillgång till en takterrass liksom en möjlig gårdsyta i norr, samt närhet till centrumverksamhet och kollektivtrafik.

Folkhälsa

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen.

Befintlig vegetation och träd och förutsättningar för ny grönska

Då planområdet idag till största del består av jordbruksmark saknas växtlighet såsom buskar och träd i stora delar av området. Då majoriteten av de befintliga naturområdena bevaras finns goda förutsättningar för utökad grönska, träd och vegetation i området. Det finns därför goda möjligheter att skapa gröna mötesplatser som erbjuder rekreation, svalka och återhämtning. Eftersom många av de nya gårdsmiljöerna och parkerna kommer sakna naturlig grönska bör gestaltning och växtmaterial vara genomtänkta vid genomförandet för att uppnå goda livsmiljöer. Bostadsgårdarna är inte underbyggda, vilket ger goda möjligheter för att plantera eller bevara befintliga större storlekar på träd och buskar på gårdarna vilket är positivt för trivsel, hälsa och ur ett barnperspektiv.

För de mindre gårdsmiljöerna blir växtlighet extra viktigt. Att det finns direkt närhet till natur- eller parkmark kan till viss del kompensera för gårdarnas storlek.

Konsekvenser för det övergripande trafiknätet

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

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), inklusive Dag Hammarskjölds väg. För att mildra påverkan på områdets kulturmiljövården har anpassningar gjorts av bebyggelsen som möjliggörs mot Dag Hammarskjölds väg och landskapet i norr.

Även riksintresset för vattenförsörjningen berörs av detaljplanen. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Inom områden där exploatering sker på hög känslighet för grundvattenpåverkan reglerar plankartan skyddsåtgärder för att motverka infiltration av förorenat vatten.

Detaljplanen berör också Natura 2000-området Bäcklösa. En skyddszon med naturmark på 30 meter har planlagts mot området. Skydds- och försiktighetsåtgärder ska genomföras för att säkerställa att Natura 2000 inte påverkas av detaljplanen.

Planområdet ligger också inom riksintresse för totalförsvaret. Det innebär bland annat att det ligger inom ett stoppområde där det inte får uppföras några höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Byggnader inom planområdet begränsas till en maximal höjd på cirka 19 meter.

Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med den

föreslagna dagvattenhanteringen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten inte försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna äventyras därför inte. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Ett antal skydds- och försiktighetsåtgärder ska genomföras för att säkerställa att fladdermöss och fåglar inte riskeras påverkas av detaljplanen. Detaljplanen har anpassats efter cinnoberbaggens livsmiljöer, bortsett från ett område som kommer exploateras. För detta område kommer kompensations- och förstärkningsåtgärder genomföras. Planens genomförande innebär inte någon direkt påverkan på cinnoberbaggens spridningsförmåga i landskapet. Under förutsättning att skydds-, försiktighets-, och kompensationsåtgärder genomförs bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

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

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

Klara Wahlstedt, planarkitekt

Lena Mattson, kartingenjör

Veronica Sjögren, kartingenjör

Sebastian Nordman, kartingenjör

Elin Andersson, mark- och exploateringsingenjör

Shirin Khalil, trafikplanerare

Jasmin Ahnfors, projektledare anläggning/mark- och exploatering

Anna Jakobsson, miljösamordnare

Emilia Hammer, miljösamordnare

Sara Rytta Bagheri, samordnare social hållbarhet

Marina Ziakouli, samordnare social hållbarhet

Henrik Ljungman, gata/park/natur

Johan Elfström, samhällsplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • planbesked | 2022-10-20 |
| • samråd | 2024-11-21 |
| • granskning | 2026-06-11 |