

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum: för TJB
2022-10-03Diarienummer:
PBN 2021-000258

Tjänsteskrivelse plan- och byggnadsnämnden

Handläggare:
Kajsa Reslegård

Planbesked Detaljplan för Norra Sunnersta, Sunnersta 51:22 m.fl.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** inleda planläggning och ge positivt planbesked för detaljplan för Norra Sunnersta. Planarbetet ska utgå från punktlistan under *Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete*.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 31 700 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

De föreslagna förändringarna kan prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- Planläggningen ska samordnas med uppsatta mål i projektdirektivet för Ultuna om antal och typ av bostäder.
- Utöver det förskolebehov som exploateringen genererar ska även en ersättning för en förskola i Malma prövas inom området. Även en grundskola F-6, motsvarande 420 platser, ska prövas inom planområdet. *Riktlinje för utemiljö vid förskola och grundskola i Uppsala kommun* ska följas. Lokalisering och fördelning inom området behöver studeras närmare under planarbetet.
- En lokaliserings- och lämplighetsprövning ska göras av exploatering på jordbruksmark.
- Möjligheten att skapa ett sammanhängande grönt stråk mellan Natura 2000-området Bäcklösa och Fyrisån ska studeras.
- Gatustrukturen och utformningen av gaturummen ska främja gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik i enlighet med målet i projektdirektivet för Ultuna om att minst 75 % av resorna görs med kollektivtrafik, gång eller cykel.
- Samlokalisering av parkeringsplatser i strategiska lägen och mobilitetstjänster ska studeras för att minska antalet bilresor inom området.

- Den befintliga cykelvägen mellan Sunnersta och Ultuna ska ges planstöd.
- Rosenvägen ska ses över för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten för gång- och cykeltrafik.
- Nya korsningspunkter på Dag Hammarskjölds väg samt åtgärder för att minska barriäreffekten ska studeras. Arbetet ska samordnas med eventuell kommande planläggning av Dag Hammarskjölds väg.
- Utrymme ska säkerställas för att möjliggöra passager genom området till rekreationsområdena Natura 2000-området Bäcklösa, kommande dagvattenanläggning mellan Norra Sunnersta och Bäcklösa samt till kommande grönområde "Sunnerstafältet".
- Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och riksintresset för Uppsala stad, i mötet med det öppna åkerlandskapet, och med en sammanhållen karaktär mot Dag Hammarskjölds väg. Byggnadshöjderna ska anpassas mot villabebyggelsen i Sunnersta samt mot åsen och Fyrisån.
- Eventuella förekomster av fornlämningar inom planområdet ska klarläggas.
- Analyser ska genomföras om hur byggnadernas innehåll, placering och utformning kan minska klimatpåverkan, så att möjlighet ges att anpassa detaljplanen efter detta.
- Höjd- och areabestämmelser ska sättas med beaktande av möjligheterna att uppföra hus med trästomme.
- Planering och genomförande ska utgå från de riskreducerande åtgärderna i *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsans tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (2018)*.
- Bostäderna vid Konvaljegränd tas med i detaljplanen för att bekräfta den verkliga markanvändningen, som inte har planstöd idag.

Ärendet

Fastighetsägaren, Uppsala Akademiförvaltning, önskar i en planläggning få prövat ny bebyggelse i stadsdelen Ultuna. Förslaget omfattar cirka 800 bostäder, varav övervägande ska vara markbostäder. Inom planområdet ska det tillkomma minst tre förskolor samt en grundskola. Inom området ska även mindre serviceverksamheter prövas. Fastighetsägaren planerar en dialog med närboende och andra berörda i ett tidigt skede i planprocessen. Förslaget redovisas därför schematiskt i detta skede för att arbetas fram med stöd av de synpunkter som kommer in under dialogen.

Förslaget om planläggning bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2025, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beredning

Ärendet har beretts inom stadsbyggnadsförvaltningen. Samverkan har skett med Uppsala Akademiförvaltning. Dialog har förts med fastighetsstaben på Uppsalas kommunledningskontor.

Föredragning

Syfte och bakgrund

Markägaren Uppsala Akademiförvaltning önskar att i en planläggning pröva ny bebyggelse i stadsdelen Ultuna, i anslutning till norra delen av Sunnersta. Planläggningen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Södra staden (2018), Uppsalapaketet samt projektdirektivet för Ultuna. Förslaget innefattar cirka 800 bostäder samt minst tre förskolor för sammanlagt cirka 400 barn samt en grundskola för 420 elever. Inom området ska även mindre serviceverksamheter prövas. Bebyggelsen inom området ska vara blandad med både flerbostadshus och markbostäder och en social blandning ska eftersträvas bland annat genom en variation av bostadstyper och upplåtelseformer.

Planområdet innefattar även fyra villor längs med Konvaljegränd. Bostäderna är uppförda på mark planlagd för *småindustri och till verksamheten tillhörande bostadsändamål*. De befintliga bostäderna saknar således planstöd. Markanvändningen i detaljplanen ändras för att bekräfta den verkliga markanvändningen.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Geografiskt läge och omfattning

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

[Kommunens webbkarta](#)

[Google Maps](#)



Bild 1 Orienteringskarta, planområdet som markeras med rött ligger 5,5 kilometer söder om Uppsala resecentrum.

Öster om planområdet ligger Fyrisån och i väster avgränsas området med Elfrida Andréas väg. Norr om planområdet finns ett öppet jordbrukslandskap samt mindre skogsområden. Längre norrut återfinns universitetsområdet Ultuna och bostadsområdet Bäcklösa. Söder om planområdet möter Sunnersta med villabebyggelse och i sydväst avgränsas planområdet av Rosenvägen. I anslutning till planområdets sydöstra del finns folkparken Liljekonvaljeholmen. Dag Hammarskjölds väg genomkorsar området i nord-sydlig riktning.

Utöver fastigheten Sunnersta 51:22 omfattas även 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.



Bild 2 Orienteringskarta, planområdet markerat med röd streckad linje.



Bild 3 Fastighetskarta, planområdet markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består till största delen av jordbruksmark som är en del av ett större öppet åkerlandskap. Genom området i nord-sydlig riktning korsar Dag Hammarskjölds väg.

Västra delen

Västra delen av området består av jordbruksmark och kuperade skogsområden.

Ett befintligt studentbostadsområde, Lilla Sunnersta, ligger inom området. Bebyggelsen består av sju flerbostadshus i två våningar. Inom fastigheten finns en befintlig gårdsmiljö, även den kallad Lilla Sunnersta, som innehåller enstaka bostadshus och verksamheter.

I norra delen av området, genom Natura 2000-området Bäcklösa, passerar Gula stigen och Upplandsleden.

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

Östra delen

Östra delen av planområdet består till största delen av jordbruksmark. Mot villaområdet i söder finns en välanvänd gångstig som leder mellan Fyrisån och Dag Hammarskjölds väg, samt en mindre skogsdunge. Mellan Sunnersta och Ultuna finns en gång- och cykelväg, som är en rest av när det fanns spårväg i området.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan 2016* ligger det föreslagna planområdet delvis inom stadsnoden Gottsunda-Ultuna. Stadsnoderna ska fungera som regionala och lokala centrum och som knutpunkt för kollektivtrafik och stadsliv. Stadsnoderna ska även ha en hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service samt bostäder. Stadsnoden Gottsunda-Ultuna består av två tyngdpunkter som ska stärka varandra.

I övrigt är området utpekade som stadsbygd. Enligt översiktsplanen ska stadsbygden utvecklas med fokus på bostadsutveckling med inslag av lokaler och verksamheter.

Området ligger även inom Södra stadsdelarna som översiktsplanen anger som ett större utvecklingsområde, bland annat för nya bostäder.

Två, enligt översiktsplanen, utpekade grönområden berörs. I nordväst Bäcklösa som är ett Natura-2000 område samt i öster Årike Fyris. Dessa ska reserveras som befintliga eller framtida rekreativresurser för den växande befolkningen, samt fungera som livsmiljöer och spridningssamband för växter och djur, och långsiktigt kunna upprätthålla ekosystemtjänster. Delar av Årike Fyris är naturreservat, reservatsområdet ligger utanför det föreslagna planområdet.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) Södra staden

Planområdet ingår i den *Fördjupade översiktsplanen för Södra staden*, antagen 2018, och syftar till att Södra staden ska vara en drivande kraft i Uppsalas utveckling och bidra till en hållbar utveckling av staden och regionen. Södra staden ska utvecklas till att vara attraktiv för alla som bor, verkar och besöker området. Stadsmiljöer med attraktiva och väl fungerande offentliga rum och en mångfald av naturmiljöer för rekreation är en grund för detta. Den fördjupade översiktsplanen beskriver sex utvecklingsområden med olika grad av blandning av bostäder, verksamheter och service. Enligt den fördjupade översiktsplanen är Norra Sunnersta utpekade för bostäder. Med hänsyn till riksintresset för Uppsala stad bör bebyggelsen utformas med en sammanhållen karaktär mot Dag Hammarskjölds väg.

Norr om planområdet sträcker sig Sunnerstafältet som i den fördjupade översiktsplanen pekas ut som ett grönområde. Grönområdet kan utvecklas och fylla en viktig funktion som en del av dagvattenstråket för hanteringen av dagvatten i Södra staden. Sunnerstafältet ska binda samman den planerade bebyggelsen i Ultuna med Sunnersta och bli en naturlig mötesplats i stadsnoden med rekreativa ytor för lek och idrott och fungera som en del av utemiljön för skolor och förskolor. Bäcklösadiket, som ligger inom Sunnerstafältet, avvattnar större delen av Södra staden.

Mötet mellan bebyggelsen och Sunnerstafältet kan utformas som ”kaj mot det gröna” där en bebyggd miljö vänder framsidan mot ett större grönområde. Genom bebyggelseområdet kan ett dagvattensystem skapas som berikar stadsmiljön och fördröjer vattnet innan det rinner vidare till Sunnerstafältet.

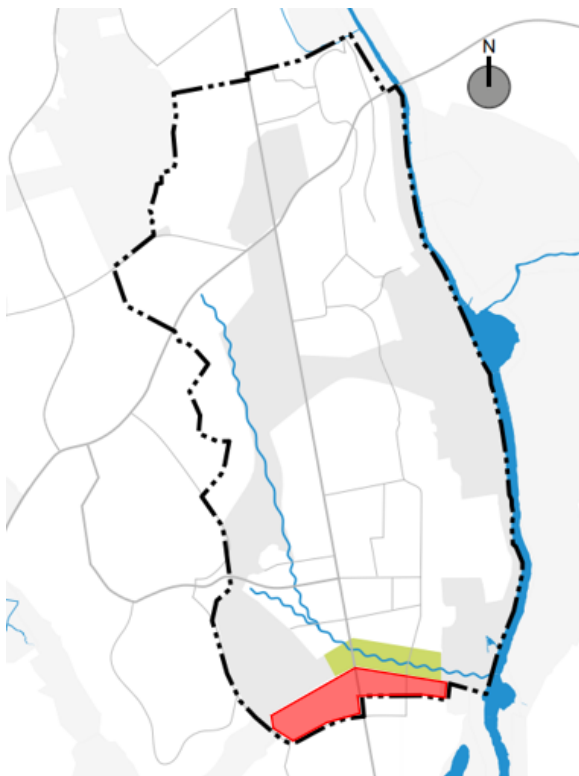


Bild 4 Orienteringskarta Sunnerstafältet markerat med grönt, planområdet markerat med rött

Planprogram för Gottsunda

Den västra delen av planområdet omfattas till viss del av planprogram för Gottsunda (2019). Programmet beskriver hur Gottsundaområdet ska utvecklas som en del av stadsnoden Gottsunda-Ultuna och bidra till fler bostäder och verksamheter i södra Uppsala. Programmet ska fungera som underlag till kommande detaljplanering, exploatering och anläggning av gator och allmänna platser i Gottsundaområdet.

De delar av planområdet som ingår i planprogrammet är området kring studentbostadsområdet Lilla Sunnersta. Programmet anger att området är en strategisk plats som kan kompletteras med mellanhög bebyggelse i 3–5 våningar.



Bild 5 Illustration från planprogram för Gottsunda. Den berörda delen av planområdet markeras med röd ring.

Uppsalapaketet

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

Ultuna projektet, 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. Syftet med projektdirektivet är att samordna delprojekten och Uppsalapaketet så att de går i takt med den övergripande utbyggnadsordningen.

De nya områdena ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara, vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i samt bidra till att uppfylla visionen för Södra staden:

”Södra staden är en drivande kraft i Uppsalas utveckling. Här syns det att Uppsala är fyllt av idéer och mångfald.

Människor och företag från hela världen har Uppsala som sitt förstahandsval bland städer och många lockas till Södra staden. Det är lätt att besöka Södra staden och det är lätt att mötas här. Allt en riktig stad har att erbjuda finns inom fem minuters avstånd”

Utbyggnaden av Norra Sunnersta är en del i att uppnå Ultunaprojektets mål om 2 000 – 3 000 nya bostäder fram till 2030. Ambitionen med utbyggnaden av Ultuna är att bostadsbebyggelsen på områdesnivå är varierad med avseende på upplåtelseform och hustyp, vilket kan bidra till en social blandning av invånare. Andelen hyresrätter ska vara mer än 30 % av det totala antalet bostäder. Samutnyttjande av social infrastruktur ska ske i så hög utsträckning som möjligt.

Ny bebyggelse och allmänna platser ska berika områdena och skapa mervärden. Utvecklingen av parker och andra rekreativa miljöer ska ske i samverkan med arbetet med en strategisk utveckling av grönstruktur i staden. Allmän plats, så som gator, torg, grönstråk och dagvattenhantering ska utformas med stadsgrönska och möjliggöra ett multifunktionellt nyttjande.

Bebyggelsestrukturen i planområdet ska främja allmänhetens rörelser i närområdet så att möjligheten till odling för forskning och utbildning på jordbruksmarken intill planområdet kan bevaras.

En vision med hela Uppsalapaketet och Ultunaprojektet är att de nya stadsmiljöerna ska vara fossilfria, klimatneutrala och klimatanpassade år 2030 och klimatpositiva år 2050.

För att nå målet om klimatneutralt 2030 ska ett systematiskt arbete bedrivas där klimatpåverkan beräknas och följs upp genom bland annat en projektövergripande klimatbudget. Samverkan ska ske mellan fastighetsägare och andra aktörer kring hållbar utveckling, framför allt fossilfria transporter, klimatneutral energianvändning i bebyggelsen och anpassning till ett förändrat klimat. Inom varje delprojekt inom Ultunaprojektet ska skarpa mål tas fram tillsammans med fastighetsägaren.

Detaljplan

Fastigheten Sunnersta 51:22 är i huvudsak inte planlagd. I västra delen av fastigheten mot Elfrida Andréés väg är marken avsedd för *Plantering* genom *Stadsplan för Hugo Alfvéns väg* (aktbeteckning 0380–453), i stadsplanen ingår även Elfrida Andréés väg som är planlagd som *Gata*. Rosenvägen ingår i *Detaljplan för Sunnersta 51:26* (aktbeteckning 0380-P2001/57), *Stadsplan för del av nordvästra Sunnersta* (aktbeteckning 0380–332) samt *Stadsplan för nordvästra Sunnersta* (aktbeteckning 0380–270). I samtliga planer är Rosenvägen planlagd som *Gata/Lokalgata*. Längs med Konvaljegränd finns fyra småhus som ingår i *Stadsplan för del av Sunnersta* (aktbeteckning 0380–188) och är planlagda för *småindustri och till verksamheten tillhörande bostadsändamål*. I stadsplanen ingår även delar av Dag Hammarskjölds väg som är planlagd som *Gata*.

Övrigt

Ett besluts fattades i kommunstyrelsen (2020-12-29) om väginvesteringar i de södra stadsdelarna. I beslutet ingick även ett åtgärds paket för att stärka gång och cykel. I samband med utbyggnad av kapacitetsstark kollektivtrafik ska Dag Hammarskjölds väg breddas från två till fyra filer mellan Ultuna allé och Vårdsätravägen. Breddningen av vägen kräver till viss del planläggning, vilket kommer att behöva behandlas i en separat detaljplan som kommer att omfatta Dag Hammarskjölds väg, från Ulleråkersvägen i norr till Rosenvägen i söder. Det finns dock inget planuppdrag än för den planläggningen

Rosenvägen omfattas eventuellt av en tomtindelning, (aktbeteckning 0380–15/SU54). De delar av tomtindelningen som berör Rosenvägen upphävs i samband med planläggningen.

Förslag och dialog

Akademiförvaltningen har en ambition att genomföra en dialog med närboende och andra berörda tidigt i planprocessen. Syftet med dialogen är ett kunskapsinsamlande samt att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på områdets utformning i ett tidigt skede. Dialogen kommer att utgå ifrån platsens förutsättningar och schematiska bilder som arbetats fram som underlag för planansökan.

Uppsala Akademiförvaltning har tagit fram tre olika schematiska skisser på hur området kan bebyggas. Skisserna tar sin utgångspunkt i de kända förutsättningarna och den inriktning på antal bostäder som projektdirektivet anger. Skisserna anger även förslag på placering av förskolor/skola, grönområden, gröna kopplingar och förslag på gatunät.

Efter genomförd dialog kommer ett detaljerat förslag att arbetas fram, och förvaltningen ska då redovisa det fördjupade underlaget för plan- och byggnadsnämnden.

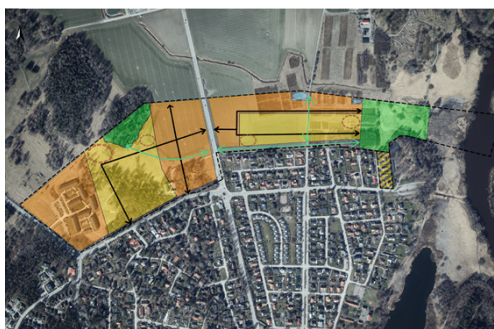


Bild 6 Fastighetsägarens schematiska förslag till exploatering, alternativ 1

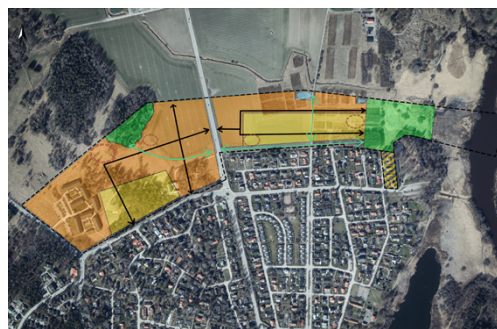


Bild 7 Fastighetsägarens schematiska förslag till exploatering, alternativ 2

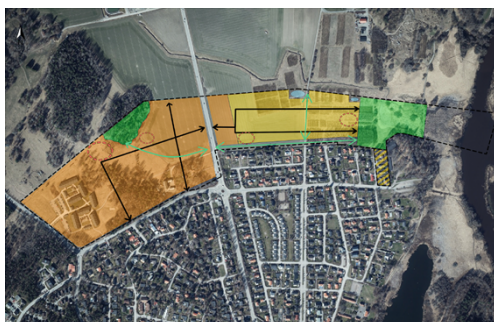


Bild 8 Fastighetsägarens schematiska förslag till exploatering, alternativ 3

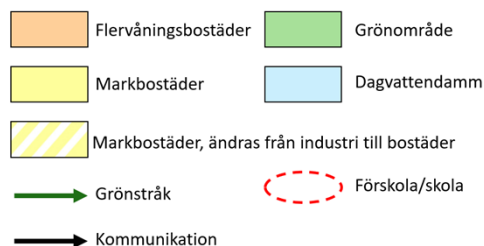


Bild 9 Legend till fastighetsägarens schematiska förslag

Förutsättningar och utredningsbehov

Kulturvärden

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

Den östra delen av planområdet omfattas av landskapsbildskydd. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Planområdet korsas av Dag Hammarskjölds väg, som är en av de långa och raka infartsvägarna till Uppsala som anlades under 1600-talet på uppdrag av drottning Kristina. Ett gestaltungsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Ramböll, 2016) togs fram inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och anger följande tre gestaltungsprinciper för Dag Hammarskjölds väg:

- Rakhet, axialitet (kontinuerlig bredd, tydligt vägområde, överordnad, sikt mot slottet/domkyrkan)
- Rytmen längs vägen speglar sammanhanget (förtydliga, förstärka landskapsrum/sekvenser)
- Världighet och karaktär (enhetlighet, renodla intrycket)

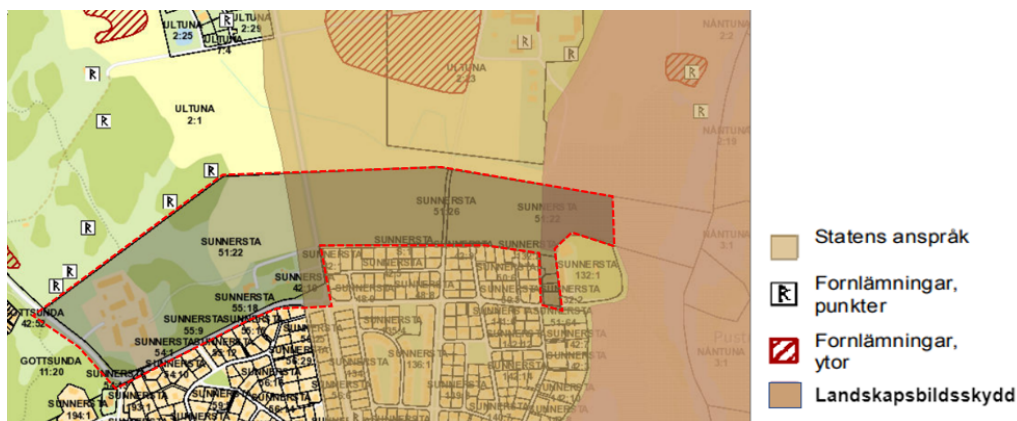


Bild 10 Kulturvärden i området, planområdet markerat med röd streckad linje

Naturvärden, Natura 2000

Nordvästra delen av planområdet berörs av Natura 2000-området Bäcklösa, vilket har ett påtagligt till högt naturvärde. I västra delen av planområdet finns ett skogsparti av blandskog med tall, skogsområdet har påtagligt naturvärde.

I den östra delen av fastigheten är naturvärdet högt (fuktäng vid Ultuna källa) och högsta (våtmarker längs med Fyrisån). De höga naturvärdena i områdets östra del sammanfaller med området som är utpekad med landskapsbildsskydd.

Närmast Fyrisån sträcker sig naturreservatet Årike Fyris.



Bild 11 Naturvärden, orange – påtagligt naturvärde, ljus rött – högt naturvärde och mörkt rött – högsta naturvärde.

Grundvatten, riskutredning

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon.

Enligt *Risikanaly av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018) ligger den västra delen av planområdet inom ett område med måttlig känslighet, på en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Den östra delen av planområdet ligger inom hög känslighet samt en mindre del inom extrem känslighet. Med känslighet menas graden av risk att föroreningar på markytan kan påverka grundvattnet och dricksvattenförsörjningen. Planering och genomförande inom planområdet ska utgå från *Riktlinjer för*

markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (2018). Utgångspunkten är att all typ av exploatering inom hög känslighet ska utföras med stora försiktighetsmått.

I och med att den östra delen av planområdet ligger inom hög känslighet har Geosigma på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram en riskanalys. Analysen omfattar endast området öster om Dag Hammarskjölds väg. Resultatet av riskanalysen visar att utredningsområdet ligger på grundvattenförekomsten och att det skyddande lerlagret är tunt i de östra delarna. Torrkorpelera har påträffats över större delen av utredningsområdet, vilket kan påskynda föroreningsspredning avsevärt. Känsligheten är bekräftad som hög för att grundvattnets kvalitet påverkas negativt vid en potentiell marknära skadehändelse. Risk för förorening av grundvattnet är framför allt kopplad till byggskedet samt trafikrelaterade skadehändelser och brand. För det aktuella utredningsområdet innebär det att flertalet av de föreslagna riskreducerande åtgärderna behöver vidtas. Bland annat att grundläggning av byggnader bör ske utan pålning, djupa schakter och källare.

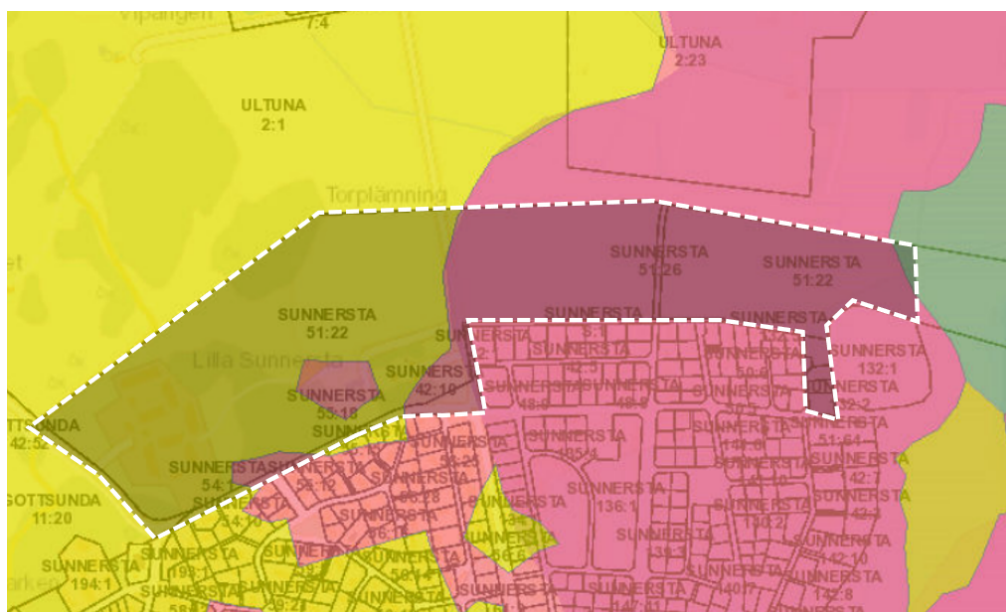


Bild 12 Känslighetsklasser enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Grön – låg känslighet, gul – måttlig känslighet och rosa – hög känslighet. Extrem känslighet förekommer i områdets östra del men redovisas inte av säkerhetsskäl.

Mobilitetsåtgärder och trafik

Då delar av området ligger inom hög känslighet för grundvattnet krävs riskreducerande åtgärder, bland annat kopplade till trafik och parkering. Dessutom finns mål, i direktivet för Ultuna, om att 75 % av alla resor inom området ska göras med kollektivtrafik, gång eller cykel. För att minska antalet bilresor inom området ska mobilitetsåtgärder studeras inom planarbetet. Det kan bland annat röra sig om samlokalisering av parkeringsplatser inom mobilitetshus som placeras i strategiska lägen. Gaturummen ska utformas för att främja kollektivtrafik, gång och cykel samtidigt som utrymmesanspråken för övriga trafikfunktioner såsom angöring, besöksparkering, tillgänglighet, varuleveranser, avfallshantering med mera, också ska beaktas.

En trafiksäker passage över Dag Hammarskjölds väg bör studeras inom detaljplanen och samordnas med kommande planläggning av Dag Hammarskjölds väg och

planerna för en ny dagvattendamm väster om Dag Hammarskjölds väg. Utgångspunkten ska vara att underlätta för gående och cyklister att röra sig i öst-västlig riktning och minska Dag Hammarskjölds vägs barriäreffekt.

Dagvatten och översvämningsrisk

Bäcklösadiket utgör ett huvudavrinningsstråk för dagvatten inom södra delarna av Uppsala. Diket har idag kapacitets- och översvämningsproblem till följd av att hårdgöringsgraden inom avrinningsområdet ökat. Även delar av planområdet avvattnas till Bäcklösadiket. Diket behöver få ökad kapacitet för att fortsatt kunna dränera åkermark, avleda dagvatten från närliggande exploateringsområden och undvika översvämning kring diket vid skyfall.

Inom Ultunaprojektet pågår en utredning kring dagvatten och systemlösningar för att hantera den befintliga situationen och kommande exploatering.

Inom Ultunaområdet planeras för flera dagvattendammar. En större dagvattendamm planeras i direkt anslutning till planområdet, mellan västra delarna av Norra Sunnersta och Bäcklösa bostadsområde. Ambitionen med dagvattendammen är att den även ska fungera som ett rekreationsområde.

I östra delen av planområdet föreligger översvämningsrisk vid skyfall. Anpassning av höjder, infiltrationsytor, skyfallsvägar, dagvattenhantering med mera behöver studeras.

Barnperspektiv

Barnperspektiv ska genomsyra utformningen av detaljplanen. Det kan till exempel röra sig om att säkerställa att skolvägarna är trygga och säkra samt att bostadsgårdar och allmän plats utformas utifrån ett barnperspektiv.

Inom Norra Sunnersta kommer det planeras för minst tre förskolor (22 avdelningar). Dessa förskolor ska täcka behovet av de tillkommande bostäderna inom planområdet samt täcka behovet av förskoleplatser som genereras av tillkommande bostäder i området kring Malma som ligger nordväst om planområdet. Skolor och förskolor ska anordnas enligt *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola (2020)*. Skolornas trafik- och angöringslösningar behöver studeras, för att de i ett senare skede inte ska inkräkta på friytorna.

Bedömning kring planområdets östra del

I planområdets östra del föreligger översvämningsrisk, extrem känslighet för grundvatten och landskapsbildskydd. Att bebygga det området bedöms inte som lämpligt. Området som i översiktsplanen är utpekad som grönområde tas med i planarbetet för att studera om det finns andra funktioner som marken kan vara lämplig för.

Bedömt utredningsbehov

Följande utredningsbehov bedöms finnas för planarbetet:

- Trafikbuller
- Dagsljus, sol- och skuggförhållanden

- Naturvärdesbedömning av arter och förekomst av biotopskyddsobjekt (om naturvärdesobjekt tas i anspråk)
- Översvämningssutredning följt av anpassning av höjder, infiltrationsytor, skyfallsvägar dagvatten med mera
- Dagvattenutredning inklusive föroreningsberäkningar och påverkan MKN grundvatten/ytvatten
- Volymstudier och renderingsbilder av föreslagen bebyggelse
- Gestaltungs- och kvalitetsprogram för exploateringsmöte med det öppna landskapet och Dag Hammarskjölds väg.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2025, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet bedöms handläggas med standardförfarande, och ha följande preliminära tidplan:

Planuppdrag fjärde kvartalet 2022

Samråd första kvartalet 2024

Granskning första kvartalet 2025

Antagande tredje kvartalet 2025

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören. För kostnader för byggande av allmän plats används principen om full kostnadstäckning. Exploateringsavtalet omfattar även administrativa kostnader som erläggs som schablonbelopp grundat på omfattningen av den planerade exploateringen.

Kommunala följdinvesteringar i social infrastruktur i form av skola och förskolor kan komma att behöva ske beroende på vilken driftsform som kommer att tillämpas vid de planerade verksamheterna.

Inom Ultunaprojektet finns behov av övergripande utredningar för exempelvis dagvattenhantering, trafikanalyser och systemlösningar för spillvatten. Det kan även finnas behov av en övergripande landskapsbildsanalys. Då samtliga delprojekt inom Ultunaområdet är beroende av det övergripande utredningsresultatet kommer intentionsavtal att tecknas med de berörda fastighetsägarna för att bland annat hantera fördelning av kostnader för dessa utredningar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 3 oktober 2022
- Bilaga 1, Riskanalys avseende grundvattenskydd Sunnersta 51:22 daterad 2022-03-23

Protokollet expedieras till

Akten

Uppsala Akademiförvaltning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Processledare

Kajsa Reslegård
planarkitekt