



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan.....	5
Fördjupad översiktsplan .....	5
Aktualitetsförklaring av översiktsplanen 2014 .....	6
Detaljplaner .....	6
Andra kommunala beslut.....	7
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>8</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>8</b>
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning .....	9
Stadsbild.....	9
Kulturarv .....	13
Naturmiljö.....	13
Bebyggelse och gestaltning .....	13
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Mark och geoteknik .....	17
Vattenskyddsområde.....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	18
Trafik.....	18
Hälsa och säkerhet.....	25
Teknisk försörjning .....	28
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska åtgärder .....	29
Tekniska åtgärder .....	29
Ekonomiska åtgärder.....	30
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	31
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	32
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>33</b>
Nollalternativ .....	33
Miljöaspekter .....	34
Sociala aspekter .....	34
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>36</b>
Översiktsplan.....	36
Miljöbalken.....	36

## **HANDLINGAR**

Normalt planförfarande har tillämpats vid framtagandet, i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

### **Samrådshandlingar**

#### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer och solstudie

#### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, daterad 2013-12-13
- Dagvatten – PM, daterad 2015-11-09

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

#### **Läshänvisningar**

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

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

#### **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram som en byggherreplan i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen.

Konsult för framtagande av planhandlingar, föreslagna byggnader, illustrationer, parkeringssammanställning, dagvatten-PM mm är Tengbomgruppen. Bullerutredning har tagits fram av Bjerking.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av Storvreta centrum med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet, nytt torg och upprustning av befintliga gator.

Uppsala kommun Fastighets AB (UKFAB) äger ett flertal fastigheter inom planområdet som de avser att exploatera.

Detaljplanen skapar förutsättning för att utveckla Storvretas nuvarande centrum. Planen möjliggör bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Byggnaderna föreslås variera i våningsantal med ett högsta våningsantal på fem våningar.

Tillkommande bebyggelse anpassas till sin placering för att möjliggöra en inramad torgyta som ska kunna fungera som en viktig knutpunkt i Storvreta centrum.

Detaljplanen omfattar även gatumark på del av Ärentunavägen och del av Jan Eriks väg.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inte inom område som omfattas av riksintresse, enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Planen antas inte heller leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna, enligt 5 kap miljöbalken.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1 - 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-10-10, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Det finns dock några viktiga punkter att ta i beaktande i samband med planläggning, dessa sammanfattas nedan;

- Planen kan medverka till att en större andel ytor hårdgörs vilket kan innebära konsekvenser för bland annat omhändertagande av dagvatten.
- Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, ett genomförande av planen kan därför innebära viss påverkan på miljökvalitetsnormerna.
- Planen kan medföra en viss trafikökning.
- I Storvreta centrum finns goda möjligheter till kollektivt resande vilket kan minska andelen resor med bil.
- Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge nära järnvägen. Tekniska åtgärder måste därför vidtas för att tillkommande bebyggelse ska leva upp till de bullerkrav som finns.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen för Uppsala kommun, som antogs 2010, pekas planområdet ut som ett område med stor utbyggnadspotential. Strax öster om området sträcker sig järnvägen (Ostkustbanan) som utgör riksintresse. Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde.

I översiktsplanen pekas ytterligare ett möjligt stationsläge ut i Storvreta.

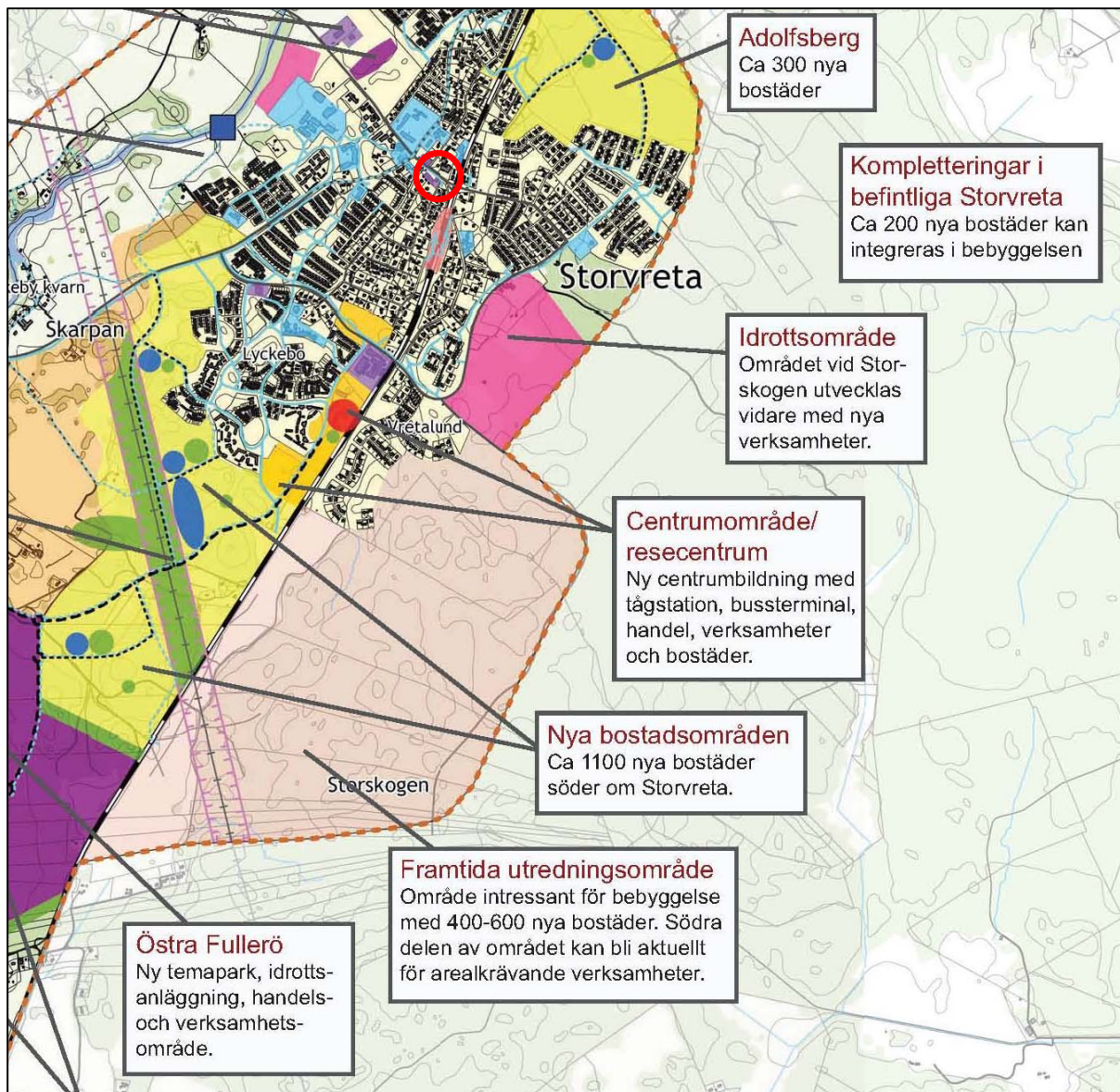
### **Fördjupad översiktsplan**

2012 antogs den fördjupade översiktsplanen för Storvreta med syftet att stärka Storvretas positiva kvaliteter som bostadsort och plats för arbete och fritid. Till 2030 beräknas Storvreta växa med 1 500 – 1 900 bostäder. Större delen av tillkommande bebyggelse planeras som nya bostadsområden och befintlig bebyggelse bedöms kunna kompletteras med ca 200 nya bostäder.

I översiktsplanen föreslogs en alternativ utveckling med två tågstationer i Storvreta men i den fördjupade översiktsplanen avfärdas detta alternativ eftersom resandeunderlaget inte bedöms bli tillräckligt stor för att motivera två stationer. Detta alternativ skulle också ge stora negativa samhällsekonomiska effekter i och med den tidsförlust som två stopp skulle innebära.

Den befintliga tågstationen är lokaliserad till ett läge utan möjlighet till byte mellan trafikslag eller utrymme för expansion för servicenäring. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Storvreta skulle en flytt av stationen söderut möjliggöra utnyttjandet av större expansionsytor.





Utsnitt från FÖP Storvreta 2012, röd ring visar planområdets läge. Röd fylld cirkel söder om planområdet markerar föreslaget nytt stationsläge.

### Aktualitetsförklaring av översiktsplanen 2014

I aktualitetsförklaringen av översiktsplanen har Uppsala kommun i dagsläget valt att inte driva frågan om en flytt av Storvreta station. Möjligheten för en flytt efter planperiodens slut (2030) bör dock bevaras på den plats som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

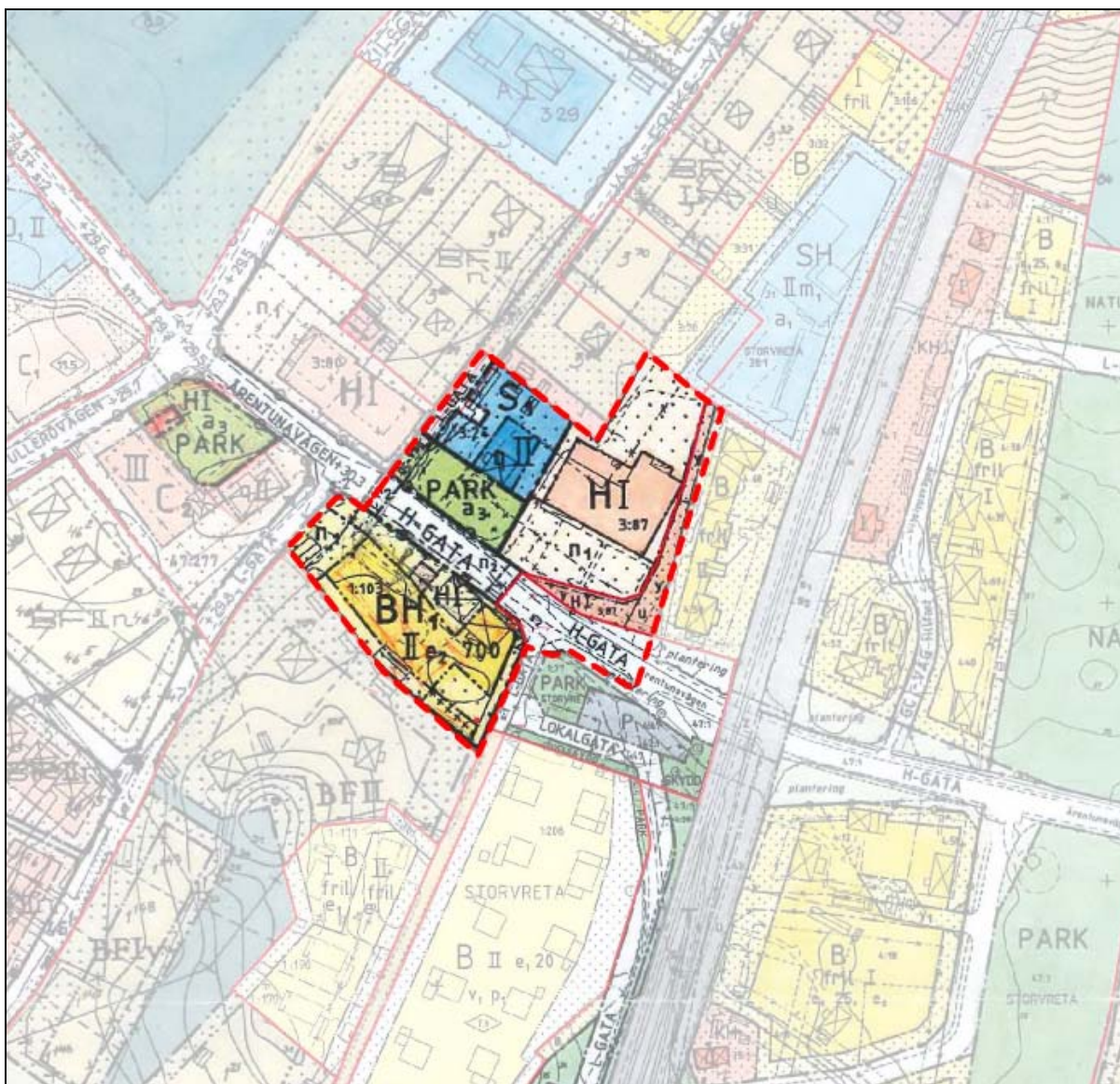
Närtdisriktningen är att möjliggöra en stark koppling till befintlig tågstation även för tillkommande bebyggelseområden.

### Detaljplaner

Gällande detaljplaner för aktuellt planområde är Storvreta stationsområde Dp 1207 som vann laga kraft 1992, Dp 1207A som vann laga kraft 1993 och detaljplan för Storvreta centrum Dp 1211D som vann laga kraft 1990.

Gällande detaljplaner medger handel och bostäder i en till två våningar, förskola i två våningar, park samt huvud-/lokalgata.





*Utdrag ur planmosaikerna med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.*

## **Andra kommunala beslut**

### **Planuppdrag**

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 2013-08-29 att påbörja detaljplaneläggning med normalt planförfarande för Storvreta centrum.

Plan- och byggnadsnämnden medger att exploatören utarbetar planförslaget (så kallad byggherreplan), vilket sedan ska underställas plan- och byggnadsnämnden för beslut.

### **Beslut om rivningslov**

Plan- och byggnadsnämnden fattade den 2015-08-19 beslut om rivningslov för ett enbostadshus på fastigheten Storvreta 3:24 (Ärentunavägen 14).



## STADSBYGGNADSVISION

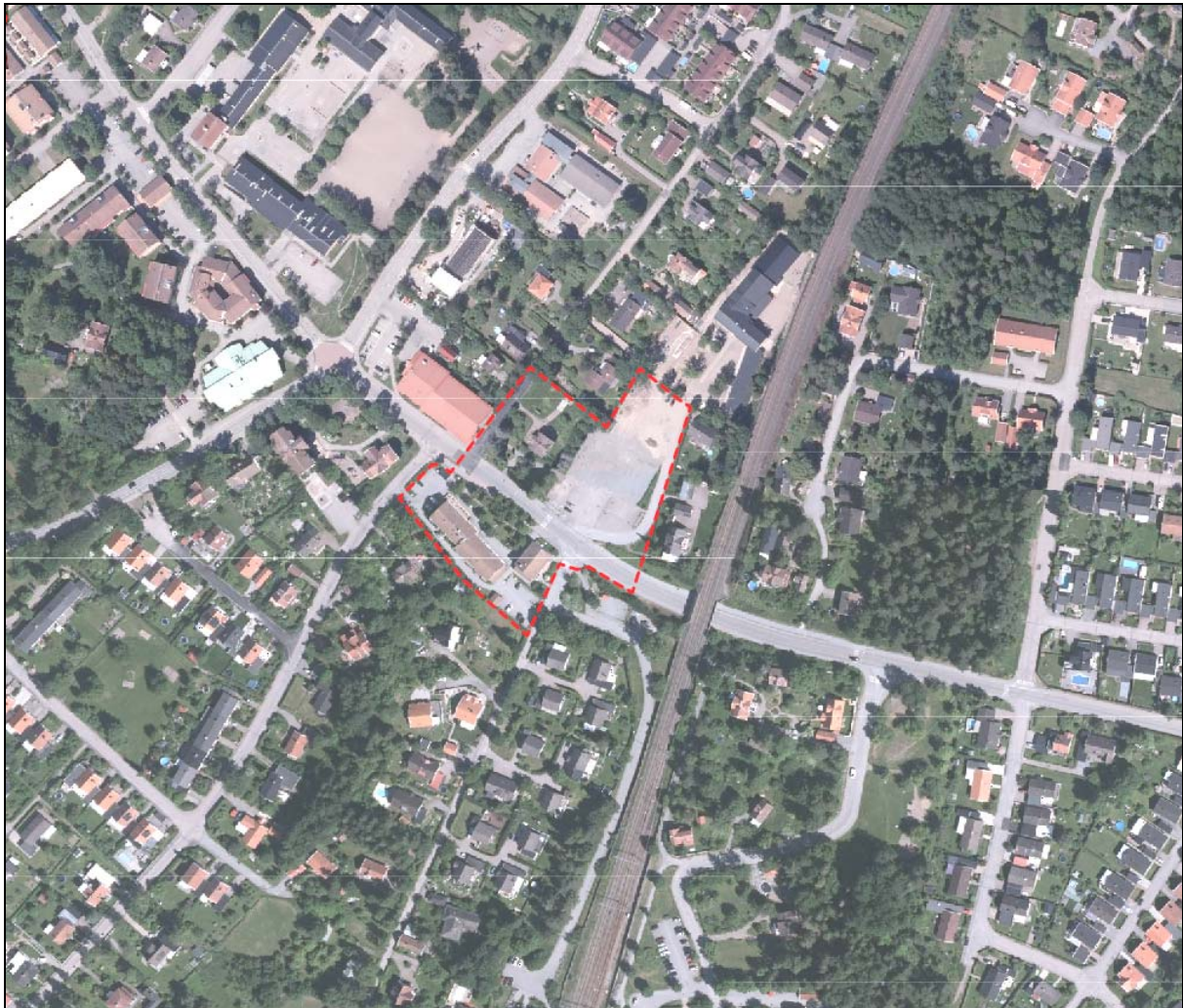
Storvreta centrum ska utgöra en levande och attraktiv miljö med ett stort utbud av service och handel, samt bostäder med närhet till en väl fungerande knutpunkt för kollektivtrafik.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Storvreta ligger ca 1,5 mil norr om Uppsala och är med cirka 6 000 invånare den största tätorten i Uppsala kommun, efter Uppsala stad. Storvreta centrum är lokaliserat längs Årentunavägen i tätortens norra del, mellan Fullerövägen i väster och järnvägen i öster.



*Flygfoto med planområdet markerat med röd streckad linje.*

#### Areal

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.



## **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Storvreta 1:103, 3:24 och 3:87 som ägs av Uppsala kommuns Fastighets AB samt Storvreta 1:27 och 47:1 som ägs av Uppsala kommun. Övriga fastigheter utgörs av samfälligheterna Storvreta S:1, S:2 och S:4, som främst utgör gatumark.

## **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas av plan- och byggnadsnämnden under det tredje kvartalet 2016, med byggstart under hösten 2016. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

## **Allmän områdesbeskrivning**

Planområdet omfattar del av Storvreta centrum samt delar av Ärentunavägen och Jan Eriks väg. Befintliga byggander i centrum utgörs av trähusbebyggelse i upp till två våningar. I centrum finns olika funktioner som t.ex. handel, service och skola.

Ärentunavägen går igenom centrum, med verksamheter på båda sidor. Tidigare fanns en större byggnad för handelsändamål norr om Ärentunavägen på fastigheten Storvreta 3:87. Byggnaden är nu riven och marken utgörs främst av grusade ytor. Väster om denna tomt, på fastigheten Storvreta 3:24, finns ett enbostadshus som ska rivas.

Söder om Ärentunavägen finns en parkeringsplats med en liten byggnad med en bankomat.

Strax öster om planområdet stäcker sig järnvägen (Ostkustbanan) och strax söder om planområdet ligger Storvreta station som utgör en knutpunkt för kollektivtrafiken. Norr om planområdet ligger ett antal enbostadshus samt Fridhemsskolan. Strax nordväst om området korsar Ärentunavägen Fullerövägen/Kilsgärdesvägen.

## **Stadsbild**

### **Förutsättningar**

Planområdet utgör en central del i Storvreta. Idag finns här två tvåvåningsbyggnader för bostäder och handel i bottenvåningen. Där detaljplanen föreslår en ny centrumbyggnad med bostäder fanns tidigare en större dagligvaruenhet. Platsen domineras av Ärentunavägen som genom sin nuvarande utformning utgör en barriär och delar centrum i två delar.

### **Förändringar**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Storvreta kan utvecklas med centrumverksamheter och bostäder i ett centralt läge nära stationen. Ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter väntas förhöja känslan av stadsdelscentra vilket kan bidra till att stärka Storvretas identitet. Ny bebyggelse föreslås uppföras i varierande höjd på mellan en till fem våningar (I-V).



*Illustrationsplan. (Tengbom)*

### *Torg*

Torget delas av Ärentunavägen. Gatan bör utformas för att främja sänkta hastigheter för förbipasserande trafik. Platsen ska uppmuntra till vistelse och möten mellan människor som passerar eller uppehåller sig på platsen. För att ytterligare stärka torgets roll som en viktig knutpunkt finns även möjlighet att anlägga busshållplatser på vardera sidan om Ärentunavägen.



*Illustration som visar torg och takterrass. (Tengbom)*



*Perspektivbild på det föreslagna torget och de nya byggnaderna på den norra sidan av Ärentunavägen. Byggnaderna visas endast som volymer utan färdiga fasader. (Tengbom)*



### *Byggnader*

Nya byggnader föreslås uppföras så att dessa omsluter torget och skärmar av platsen från järnvägen. Detaljplanen möjliggör verksamheter i bottenvåningen och i våning två till fem tillåts bostäder. Genom att lägga balkongerna mot torget skapas en levande miljö. Balkonger och burspråk mot torg får kraga ut högst 1,0 meter från fasad. Lägsta frihöjd är 3,5 meter ( $f_2$ ).

Volymen bryts ned i mindre delar med olika höjd för att ge en mer småskalig känsla. Fasaderna föreslås knyta an till den befintliga bebyggelsen i Storvreta genom sitt uttryck och i sitt materialval. Fasader ska i huvudsak uppföras i trä, puts och/eller tegel. Utformning och utseende ska anpassas efter omgivningens småstadskarakter. ( $f_1$ )



*Bild på modell över föreslagen bebyggelsen. Vy från sydöst. (Tengbom)*



*Bild på modell över föreslagen bebyggelsen. Vy från sydväst. (Tengbom)*

Ovanpå butikerna skapas en trevlig utemiljö för de boende, som också är bullerskyddad med skärmar mot järnvägen. Bullerskydd ska utformas på ett estetiskt tilltalande sätt (f<sub>3</sub>). Lägenheterna nås via ett trapphus och loftgångar mot nordöst. Loftgångarna skapar möjlighet att lösa bullerproblematiken mot järnvägen på ett naturligt sätt genom att man glasar in delar av dem.

Det mindre punkthuset söder om Ärentunavägen tillåts uppföras i högst fem våningar, med verksamheter i bottenvåningen.

Tillkommande bebyggelse får uppföras med en största byggnadsarea på 2 800 m<sup>2</sup> norr om Ärentunavägen samt 300 m<sup>2</sup> på tillkommande byggrätt i korsningen Ärentunavägen-Vattgårdsvägen. På befintlig byggrätt söder om Ärentunavägen regleras byggnadsarean till högst 1 000 m<sup>2</sup>. (e<sub>1</sub>)

## **Kulturarv**

### **Förutsättningar**

Norr om Ärentunavägen, på fastigheten Storvreta 3:24, finns ett enbostadshus (Palmska villan) som i gällande detaljplan försetts med q-märkning. Detta innebär att byggnadens exteriör, material, form och färg skall bibehållas samt att byggnaden inte får rivas. Byggnaden är i dagsläget i dåligt skick.

I övrigt finns inga kända kulturhistoriska värden inom planområdet. Området ligger dock i anslutning till korsningen Ärentunavägen och Fullerövägen som är en rest från den plats där två handelsvägar möttes redan på medeltiden i Storvreta by. Utifrån denna plats har byn sedan växt koncentriskt. I centrala Storvreta finns även en del äldre trähusbebyggelse.

### **Förändringar**

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat att bevilja rivningslov för befintligt enbostadshus (Palmska villan), daterat 2015-08-19, dnr 2015-001183. Innan byggnaden rivs bör den inventeras och dokumenteras.

Tillkommande bebyggelse bör utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens uttryck.

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Vid den del av torget som ligger på den södra sidan om Ärentunavägen finns en dubbelsidig allé med totalt 11 träd. Alléer skyddas genom biotopsskydd genom förordningen (1998:1252) om områdesskydd. Område som omfattas av detaljplan som antagits före 1994, där befintliga alléer inte är skyddade i planen, omfattas inte av detta skydd. Gällande plan antogs 1991 och innehåller inget utpekade skydd för alléträd. Då en detaljplan ersätts med en ny kan biotopsskyddet komma att återinträda.

### **Förändringar**

Befintlig allé avses avverkas för att möjliggöra anläggandet av en separerad gång- och cykelbana. Nya träd utmed gatan ersätter de avverkade träden och kan med fördel kombineras med olika lösningar för hantering av dagvatten i syfte att förbättra tillväxten.

För att avverka alléträd som omfattas av biotopsskydd krävs dispens från Länsstyrelsen.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet utgör en del av Storvreta centrum där det i dagsläget finns två stycken tvåvåningsbyggnader med bostäder och handels- och serviceetableringar i bottenvåningen. I övriga delar av Storvreta centrum finns även en del äldre trähusbebyggelse.

## **Förändringar**

Inom planområdet möjliggörs uppförandet av ett 40-tal lägenheter med plats för centrumverksamheter (C) samt bostäder med möjlighet till äldreboende (B).

Fastigheterna norr om Ärentunavägen föreslås användas för bostadsändamål med centrumverksamhet i bottenvåningen (BC<sub>1</sub>). En del av byggrätten korsmarkeras, vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus och garage i en våning, detta för att möjliggöra parkering för bostäder och verksamheter på den norra delen. Fridhemsskolans angöringsväg prickmarkeras, vilket innebär att marken inte får bebyggas, och planläggs som gemensamhetsanläggning (g). Detta för att vägen även fotsättningsvis ska kunna användas för angöring avseende hämtning, lämning och leveranser.

Tillkommande bebyggelse norr om Ärentunavägen tillåts uppföras i en höjd på mellan en och fem våningar. Bebyggelsens våningsantal ska variera. Av den totala byggnadsarean får högst 65 % uppföras i tre (III) våningar, högst 45 % uppföras i fyra (IV) våningar och högst 25 % uppföras i fem (V) våningar (I-V).

Intentionen med planen är att tillkommande bebyggelse norr om Ärentunavägen ska brytas ner i mindre delar med olika höjd för att stärka bebyggelsens koppling till den omgivande bebyggelsens småstadskarakter.

Bostadsgård ska anordnas (n<sub>1</sub>) för att tillgodose behovet av utevistelse för de boende.

Söder om Ärentunavägen möjliggörs uppförandet av ett punkthus med en höjd på högst fem våningar (V) för bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningen (BC). Marken som omger byggrätten ska hållas fri från byggnader (prickmark) för att möjliggöra parkering och plats för entréer. För att tillgodose möjlighet till utevistelse ska bostadsgård anordnas (n<sub>1</sub>). Gård skulle delvis kunna anordnas på taket och delvis kring byggnaden. Befintlig och tillkommande bebyggelse bildar tillsammans en inramning av föreslagen torgbildning.

## **Offentlig och kommersiell service**

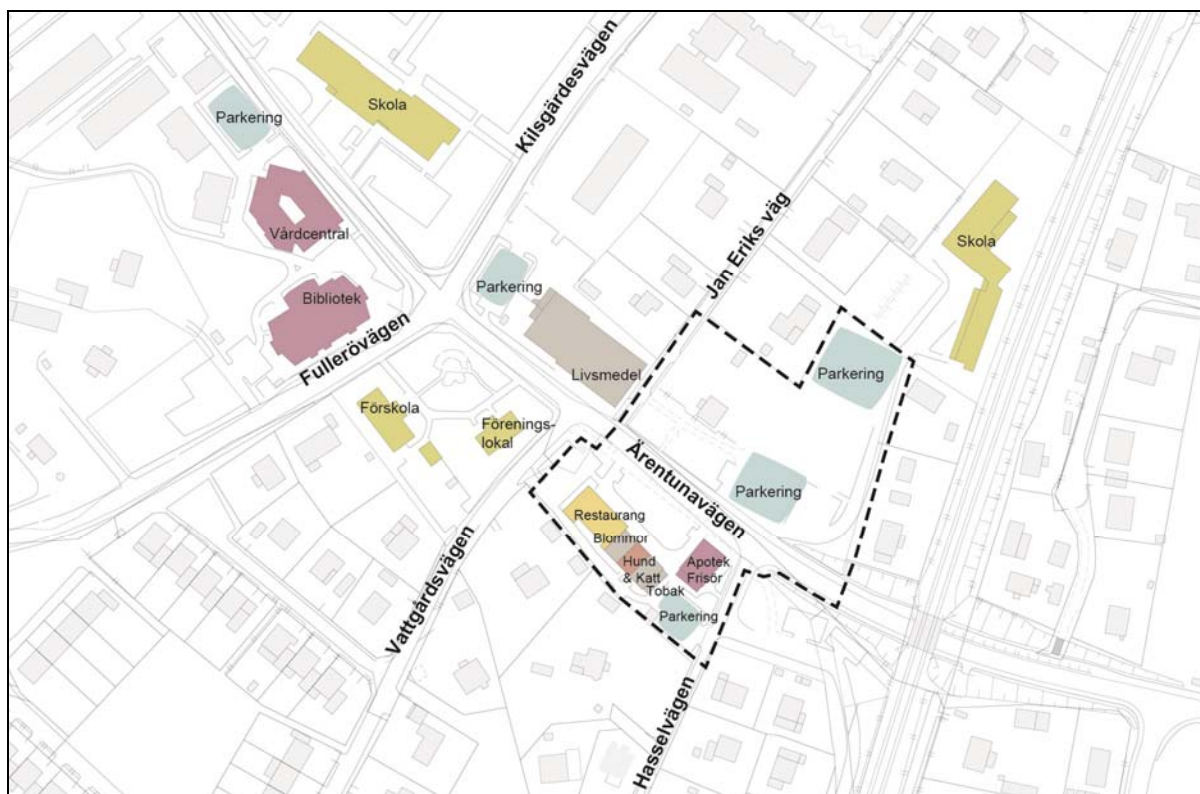
### **Förutsättningar**

I Storvreta centrum finns ett antal service- och handelsetableringar, exempelvis bibliotek, vårdcentral, uttagsautomat, dagligvaruhandel, tobaksaffär, restaurang/pizzeria och apotek. I närområdet finns även en kyrka och en församlingsgård, samt flera förskolor och grundskolor. När Storvreta växer förväntas det finnas efterfrågan på ett större utbud av offentlig och kommersiell service som kan etablera sig i centrum.

En utredning för handelsetableringar har tagits fram inför föreslagen detaljplanläggning som visar på goda förutsättningar för handel i Storvreta. Den förväntade befolkningsökningen, skapar underlag för ytterligare en dagligvarubutik inom Storvreta tätort.

Efterfrågan på småskaliga miljöer för handel har under senare år blivit allt större. För att få en positiv utveckling krävs en väl fungerande handel som kan kombineras med andra typer av och serviceverksamheter.





Kartan visar befintliga verksamheter i Storvreta centrum.

## Förändringar

För att stärka utbudet av verksamheter i Storvreta centrum ställs det i detaljplanen krav på centrumverksamheter i bottenvåningen på tillkommande bebyggelse norr om Ärentunavägen (BC<sub>1</sub>). Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter som t ex handel, café, restaurang, samlingslokal och kontor mm.

Söder om Ärentunavägen bekräftas befintlig användning bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen (BC<sub>1</sub>). Byggnader får uppföras i högst fyra (IV) våningar. Här möjliggörs även uppförandet av ett punkthus i högst fem (V) våningar för bostadsändamål där centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen (BC).

## Friytor

### Förutsättningar

I dagsläget finns en torgyta på kvartersmark, söder om Ärentunavägen, i anslutning till de befintliga handels- och serviceetableringarna. På torget finns ett antal mindre buskar och träd samt några bänkar. Ytorna är i behov av upprustning.

## Förändringar

Centrum föreslås utformas med ett antal målpunkter som binds samman med ett väl sammanhängande stråk som sträcker sig mellan järnvägsstationen och biblioteket. Platserna utformas för att uppmuntra förbipasserande att stanna upp och vistas i den offentliga miljön.



*Illustration över det tänkta rörelsestråket och platsbildningar som kan utvecklas vidare i Storvreta centrum. (Tengbom)*

Ett torg mellan befintlig och tillkommande bebyggelse blir en viktig målpunkt i Storvreta centrum. Torget binder samman platserna norr och söder om Ärentunavägen. Genom hastighetsdämpande åtgärder kan centrum göras mer attraktivt för gående och cyklister. Torget bör utformas för att uppmuntra människor att vistas och uppehålla sig där.



Illustration över funktioner längs rörelsestråket. (Tengbom)

## Tillgänglighet för funktionshindrade

### Förutsättningar

Planområdet utgörs till största delen av plan mark, med undantag för Ärentunavägen som vid järnvägen sluttar ner under viadukten.

### Förändringar

Byggnader och mark ska utformas så att området är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovprocessen.

### Mark och geoteknik

Enligt kommunens jordartskarta består marken troligen till största delen av glacial lera och silt. Avgränsningen är dock ungefärlig och kan endast användas för att få en uppfattning om markförhållandena.

Då marken tidigare har varit bebyggd bedöms marken vara byggbar, därför har ingen närmare undersökning av markens egenskaper genomförts inom ramen för planarbetet. Anpassade byggnadstekniska lösningar kan dock vara nödvändiga.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Fyrisåns yttre zon för vattenskyddsområde. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänka grundvattennivån. Avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta.

Dispens från Länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.



## Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna innebär att god vattenstatus ska uppnås till år 2015 eller 2021 och att vattenförekomsternas status inte får försämrats. Statusklassningen av vattenförekomster visar att flera av Uppsalas ytvattenförekomster har otillfredsställande eller dålig status. Grundvattnets status bedöms vara god på de flesta platser. Statusklassningen utförs av VISS, VattenInformationSystem Sverige. Den senaste klassningen som har fastställts utfördes 2009, en ny är under framtagande och beräknas vara fastställd under slutet av 2015.

Fyrisån är recipient för aktuellt avrinningsområde. 2009 bedömdes Fyrisån ha en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. I den preliminära riskbedömningen från 2015 uppges den ekologiska statusen vara måttlig och Fyrisån anses inte uppnå en god kemisk status. Enligt preliminär riskbedömning finns de risk att både ekologisk status och kemisk status inte uppnås till 2021.

Grundvattenförekomsten i Vattholmaåsen bedömdes 2009 ha god kvantitativ och en god kemisk status. Enligt preliminär statusklassning 2015 är den kvantitativa och kemiska statusen fortsatt god. Det bedöms inte heller finnas risk att kvantitativ eller kemisk status inte uppnås till 2021.

Planens genomförande får inte leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.

## Trafik

### Förutsättningar

#### *Resvanor*

Storvreta är den tätort i Uppsala kommun med störst andel invånare som reser kollektivt. Kommunen vill satsa på att ytterligare stärka möjligheten till kollektivt resande. En resvaneundersökning genomfördes under år 2010 bland Storvretas invånare i åldersgruppen 12-84 år, cirka 4 900 personer. Undersökningen visade att av alla pendlingsresor som sker mellan Storvreta och Uppsala sker ca 9 % med tåg och ca 21 % med buss. Resterande resor sker i huvudsak med bil.

#### *Bristanalys*

Storvreta centrum ligger vid Ärentunavägen, mellan järnvägen och Fullerövägen. Både Fullerövägen och Ärentunavägen är relativt hårt trafikerade. På uppdrag av Trafikverket togs en bristanalys av trafikmiljön fram kring de allmänna vägarna Fullerövägen/Kilsgärdevägen och Ärentunavägen. Utredningen syftade till att identifiera brister i trafikmiljön och att föreslå åtgärder för att avhjälpa dessa. Bristanalysen behandlade samtliga trafikslag med fokus på oskyddade trafikanter.

De brister som konstaterades var:

- Otydliga entréer till samhället (var börjar och var slutar Storvreta?)
- Busshållplatser och övergångsställen är inte anpassade till personer med funktionshinder.
- Luckor i gång- och cykeltrafiknätet
- Hastigheter för biltrafiken var överlag för hög
- De flesta passager/övergångsställen var otydligt markerade och dåligt anpassade för personer med funktionsnedsättning.

#### *Gator*

Planområdet omfattar del av Storvreta centrum samt delar av Ärentunavägen och Jan Eriks väg. Ärentunavägen är i dagsläget utformad med ett körfält för biltrafik i vardera riktning med en hastighetsbegränsning på 50 km/h. För Jan Eriks väg gäller utfartsförbud mot Ärentunavägen.

#### *Kollektivtrafik*

Storvreta trafikeras av ett antal stadsbussar och regionbussar vilka sammantaget ger goda förutsättningar för kollektivt resande. Stadsbusslinjerna förbinder Storvreta med viktiga målpunkter i

Uppsala tätort som t.ex. skolor och arbetsplatser. En bussresa mellan Storvreta centrum och Uppsala centralstation tar cirka 30 minuter.

Storvreta tågstation är belägen cirka 400 meter söder om Storvreta centrum och är en del av Ostkustbanan som går mellan Stockholm och Sundsvall. Det tar cirka åtta minuter att resa mellan Storvreta och Uppsala centralstation. I dagsläget är det cirka 30 tåg per dag, i vardera riktning, som stannar i Storvreta. Samtliga av dessa trafikeras av UL (Upptåget). Förutom den trafik som gör uppehåll i Storvreta, trafikeras stationen även av förbipasserande tåg i båda riktningarna. Dessa tåg är av varierande tågtyper som tillhör olika operatörer. Järnvägsanläggningen ägs av Trafikverket.

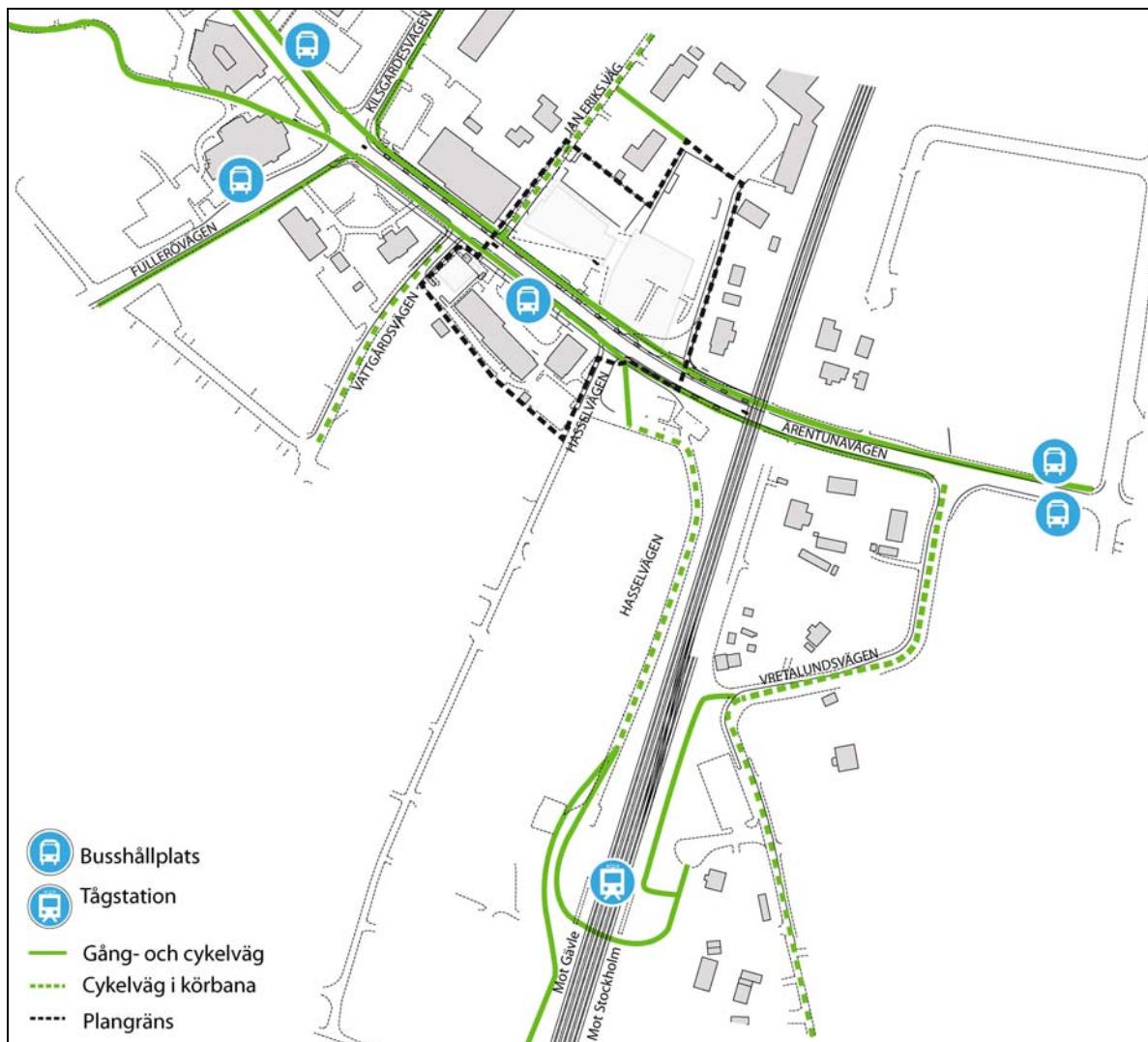
#### *Parkering*

I planområdet finns två parkeringsplatser i anslutning till befintliga handels- och serviceverksamheter, en med angöring från Vattgårdsvägen och en med angöring från Hasselvägen. Även fastigheten Storvreta 3:87, som ligger norr om Ärentunavägen, används i dagsläget som parkeringsplats.

#### *Gång- och cykelvägar*

Gång- och cykelvägnätet är generellt sett väl utbyggt i Storvreta, med undantag för vissa sträckor som saknar koppling till det övriga nätet. För gång- och cykeltrafikanter finns viktiga målpunkter både inom och i anslutning till området som till exempel Storvreta station, busshållplatser, skolor, bostäder, samt handel och service.

Längs Ärentunavägen finns i dagsläget dubbelsidiga separata gång- och cykelbanor på vissa sträckor. Utmed Missionsvägen, som ligger söder om planområdet, finns cykelbana i körbanan som leds vidare genom befintlig tunnel för gång- och cykeltrafik vid Storvreta station.



Illustrationen visar befintligt gång- och cykelnät.

## Förändringar

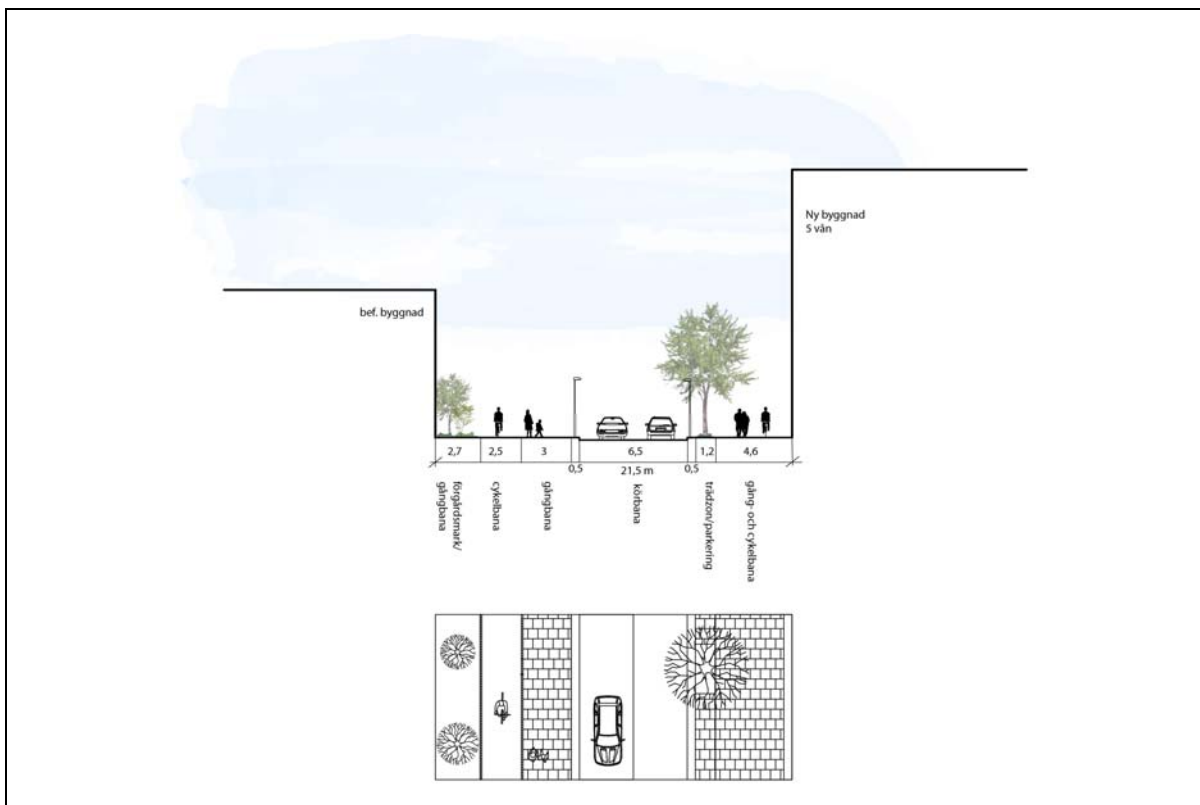
### Gator

Del av Ärentunavägen och del av Jan Eriks väg planläggs som lokalgata (LOKALGATA). En lokalgata bör utformas så att den leder till låg hastighet och hög trafiksäkerhet, framförallt för oskyddade trafikanter. Ärentunavägen föreslås omgestaltas för att ges en mer stadsmässig karaktär som kan medföra sänkta hastigheter för bilister och samtidigt öka framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.

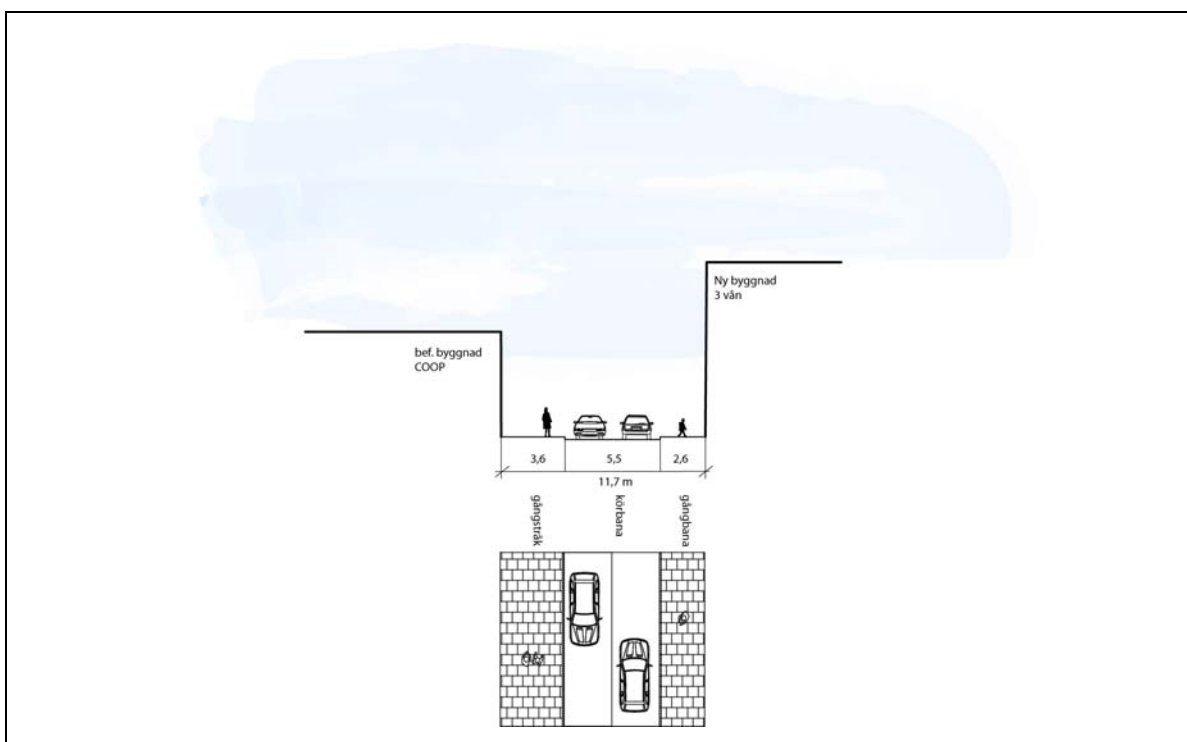
Ärentunavägen föreslås även fortsättningsvis utformas med ett körfält för biltrafik i vardera riktning. Trädplantering, belysning och kantstensparkerings möjliggörs på båda sidor om gatan. För gång- och cykeltrafik möjliggörs en separerad gång- och cykelbana på den södra sidan om gatan och en gemensam gång- och cykelbana på den norra sidan.

Utfartsförbudet från Jan Eriks väg mot Ärentunavägen föreslås upphöra att gälla. Detta för att den del av gatan som sträcker sig fram till infarten för tillkommande parkering ska kunna fungera som angöring. Jan Eriks väg föreslås utformas med ett körfält för biltrafik i vardera riktning, samt separat gångstråk/gångbana på vardera sida om gatan.





Illustrationen visar föreslagen typsektion för Ärentunavägen, med tillkommande bebyggelse norr om vägen till höger i bild. Norr om Ärentunavägen bibehålls en gemensam gång- och cykelbana, söder om vägen föreslås en separerad gång- och cykelbana. (Tengbom)

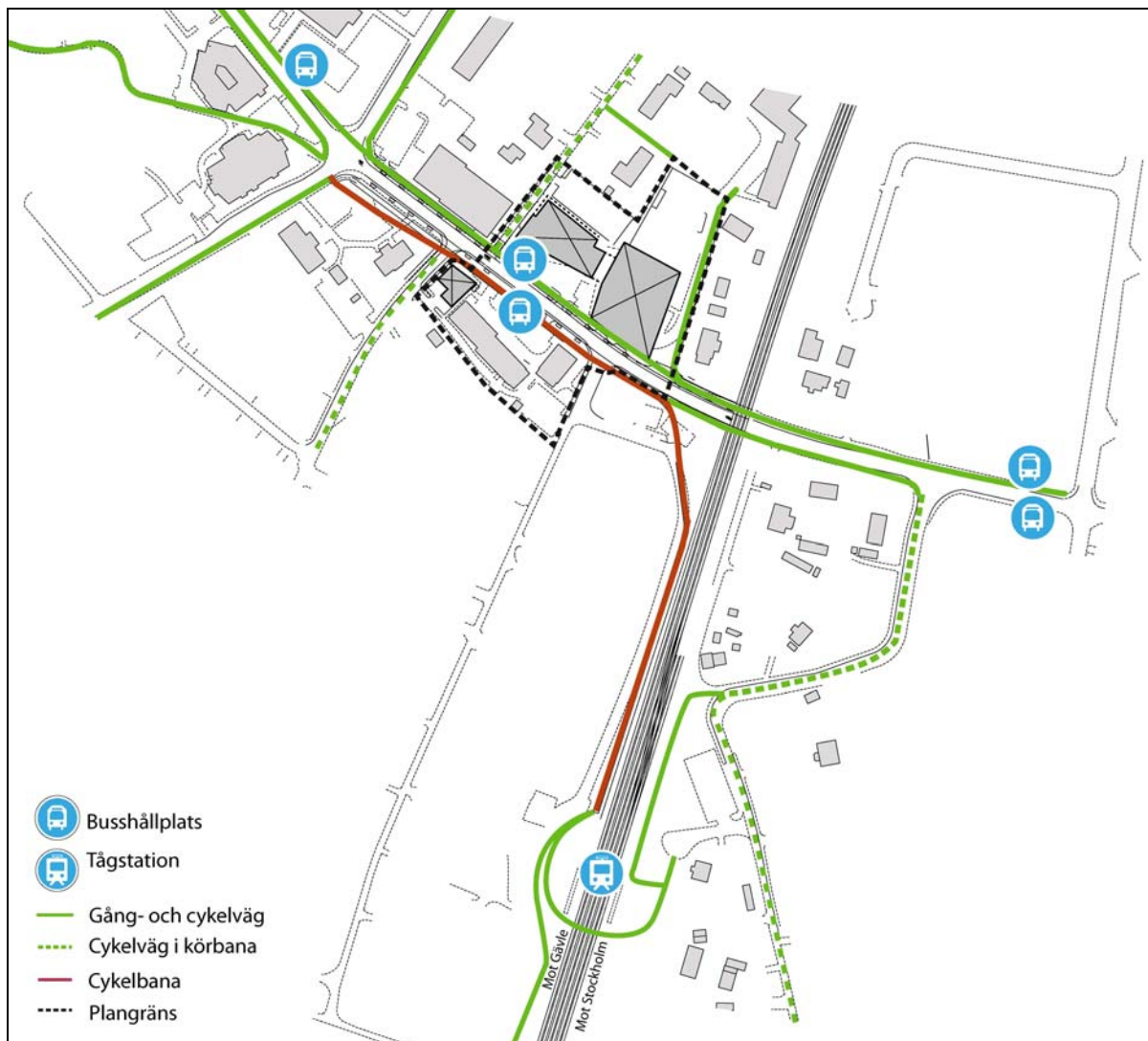


Illustrationen visar föreslagen typsektion för Jan Eriks väg med separata gångstråk/gångbanor. (Tengbom)

Befintlig angöringsväg till Fridhemsskolan föreslås även fortsättningsvis användas för trafik till och från skolan. Gatan försläggs, som i dagsläget, på kvarteretsmark (prickad) och planläggs som gemensamhetsanläggning (g). Korsningspunkten vid Ärentunavägen flyttas något österut för att ge plats åt föreslagen byggrätt. Därmed skapas en mer vinkelrät angöring mot Ärentunavägen.

#### *Gång och cykel*

Planen möjliggör en komplettering av gång- och cykelnätet. Gatusektionen anpassas för att möjliggöra en separat cykelbana på den södra sidan om Ärentunavägen.



*Illustrationen visar föreslaget gång- och cykelnät. (Tengbom)*

#### *Parkering*

Förslaget innebär att parkering förläggs i anslutning till tillkommande bebyggelse norr och söder om Ärentunavägen. Som komplement föreslås även ett antal kantstensparkeringar utmed Ärentunavägen.

En av de parkeringsplatser som ligger intill de befintliga verksamheterna, med angöring från Vattgårdsvägen, tas bort för att ge plats åt ett punkthus i fem våningar.

Utmed Ärentunavägen och intill entréerna vid tillkommande byggnader finns utrymme för totalt 201 cykelparkeringsplatser. Behovet uppgår till 165 platser, vilket innebär att p-normen kan uppfyllas.

I Uppsala kommuns parkeringsnorm anges att lägenheter som är större än 2 rok (46 kvm BOA) krävs 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. För mindre lägenheter krävs 0,2 parkeringsplatser per lägenhet. Det totala parkeringsbehovet för bostäder inom planområdet uppgår till 34 platser. För handel finns ett behov på totalt 55 platser. Det totala behovet av parkeringar i centrum är 89 platser. På kvartersmark finns plats för totalt 78 platser. Förslaget uppfyller därmed inte parkeringsnormen, men det centrala läget och goda möjligheter till kollektivt resande bör kunna motivera avsteg från normen. Inom planområdet kan det även finnas möjlighet att anlägga parkering på allmän plats.

På korsmarkerad mark norr om Ärentunavägen finns även möjlighet att anlägga garage i en våning. Byggrätten begränsas till att maximalt 45 % av fastighetens gårdsyta får bebyggas (e<sub>3</sub>).



#### P-platser

Norr om Ärentunav: 62 st

Söder Ärentunav: 16 st

**Totalt: 78 st**

#### P-platser behovsanalys

(p-norm zon 2)

Bef bostäder: 6 st

Bef handel: 8 st

Tillkommande bostäder: 27 st

Tillkommande handel (sällanköp): 12 st

Tillkommande handel (livsmedel): 35 st

**Totalt behov: 88 st**

#### Cykelplatser

Norr om Ärentunav: 84 st

Söder om Ärentunav: 62 st

På gårdsbjälklag: 30 st

**Totalt: 201 st**

#### Cykelplatser – behovsanalys

Bef bostäder: 10 st

Tillkommande bostäder: 72 st

Bef handel: 15 st

Tillkommande handel: 68 st

**Totalt: 165 st**

Illustrationen visar föreslagen lokalisering av parkeringsplatser för bil och cykel.

Sammanställning av antal p-platser samt parkeringsbehov enligt Uppsala kommuns parkeringsnorm. (Tengbom)

### Angöring

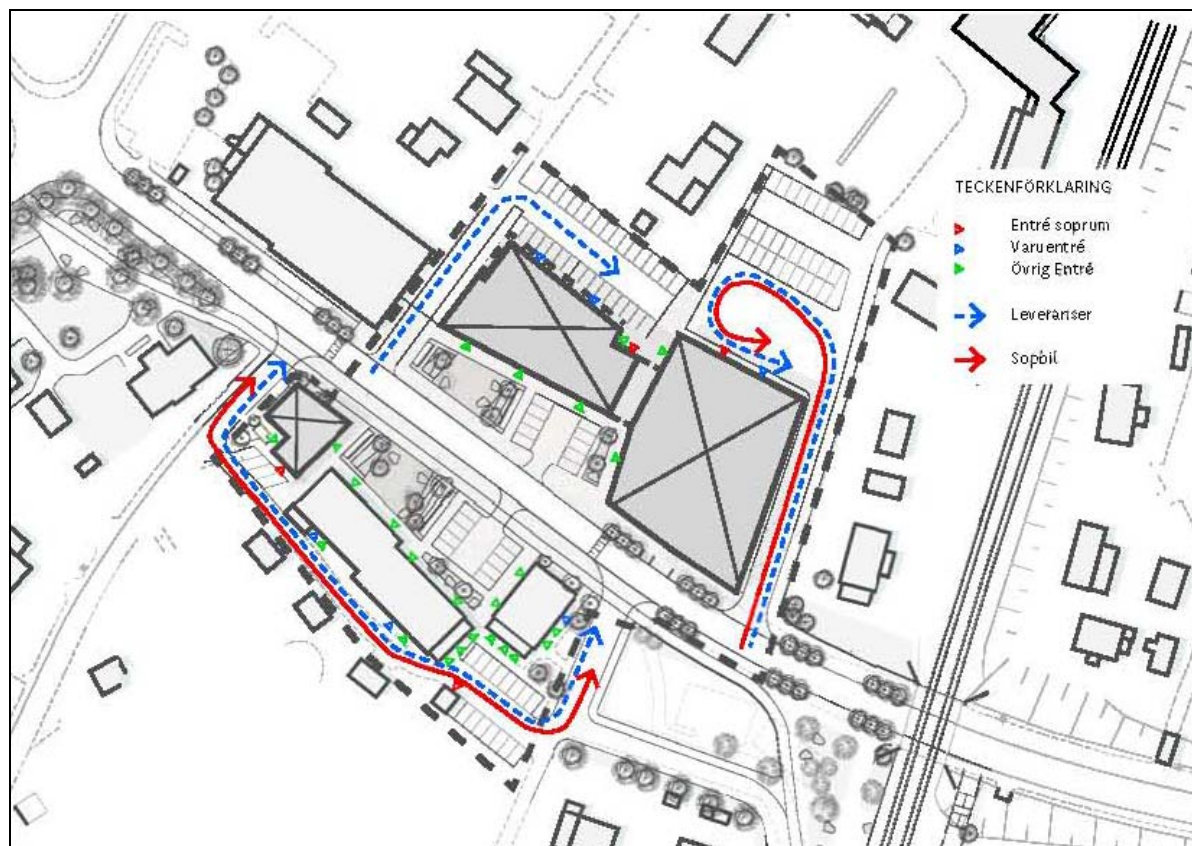
Den nya byggrätten i norr kräver en trafiksäker lösning för angöring till parkeringsplatserna, samt en fungerande lösning för varutransporter till och från centrumverksamheterna. Angöring för varutransporter föreslås ske på baksidan av byggnaden, i anslutning till parkeringsplatserna.

Trafik och varutransporter till och från både centrumverksamheter, samt till och från Fridhemsskolan, föreslås ske via befintlig angöringsväg på kvartersmark, öster om byggrätten. På detta område får byggnader inte uppföras (pickmarkering). Marken planläggs som gemensamhetsanläggning. Del av gatan omfattas av servitut, på fastigheterna Storvreta 4:50 och 4:68, som ska upphävas. Del av den mark som i dagsläget omfattas av servitut regleras över till fastigheten Storvreta 3:87.

Korsningen med Ärentunavägen kommer behöva flyttas för att möjliggöra föreslagen byggrätt. Förutsättningen för att en ny korsningspunkt ska kunna anläggas är att den utformas på ett trafiksäkert sätt, med fri sikt för trafikrörelser ut på Ärentunavägen.

Befintlig angöringsväg i öst avses endast försörja de parkeringsplatser som lokaliseras till den östra delen av parkeringsytan. De parkeringsplatser som ligger i den västra delen föreslås istället angöras via Jan Eriks väg. Jan Eriks väg saknar i dagsläget anslutning mot Ärentunavägen, men föreslås planläggas som lokalgata för in och utfart till parkeringsplatsen bakom föreslagen byggrätt. Platsen framför entrén till Coop bör gestaltas för att främja trafiksäkerheten för gående.

I nuvarande plan finns utfartsförbud som föreslås tas bort utmed delar av Ärentunavägen för att möjliggöra fler angöringspunkter.



Illustrationen visar möjliga lösningar för angöring för leveranser och sophämtning, samt entréer.



## Hälsa och säkerhet

### *Trafikbuller*

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge där de största bullerkällorna utgörs av järnvägen i öst och av Ärentunavägen, samt till viss del av buller från Fullerövägen/Kilsgärdesvägen väster om planområdet.

En bullerutredning, daterad 2013-12-13, har tagits fram som visar på att bullernivåerna i delar av planområdet överskrider gällande riktvärden. Tillkommande bebyggelse måste utformas för att klara, av Boverket uppsatta, riktvärden. De byggnader som användes som underlag vid framtagandet av bullerutredningen har modifierats efter framtagandet, det finns dock vissa generella slutsatser att dra som även går att applicera på de omarbetade byggnadsvolymer.

Enligt de nationella riktvärdena för trafikbuller bör den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA, utomhus vid fasad, inte överskridas. Enligt Boverkets vägledning (Buller i planeringen, Allmänna råd 2008:1) finns det i vissa fall möjlighet att göra avsteg från huvudregeln. Detta gäller exempelvis vid exploatering i lägen med god kollektivtrafikförsörjning.

Under förutsättning att det är möjligt att åstadkomma så kallad tyst sida eller ljuddämpad sida bör nya bostäder kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA. Vid tyst sida får bullernivåerna inte överstiga 45 dBA vid fasad och vid ljuddämpad sida får nivåerna inte överstiga 45-50 dBA. Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

För uteplatser anges en högsta ekvivalenta ljudnivå på 55 dBA och en maximalnivå på 70 dBA. En uteplats definieras som en iordningsställd begränsad yta i anslutning till bostaden, den kan vara enskild eller gemensam för flera lägenheter.

Endast i vissa fall kan nya bostäder medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma tyst eller ljuddämpad sida.

Byggnader ska utformas så att bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad (frifältsvärde) har minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet orienterad mot tyst sida eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (< 45 dBA eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.

För den större byggrätten norr om Ärentunavägen överstiger bullernivåerna i vissa delar riktvärdet på 55 dBA. För att åstadkomma tyst och ljuddämpad sida krävs därför anpassade byggnadstekniska åtgärder. En möjlig lösning är delvis inglasade loftgångar samt inglasade balkonger i de delar där bullernivåerna överskrider. För att det ska vara möjligt att åstadkomma en utemiljö där riktvärdena inte överskrider kommer gården att behöva avskärmas mot bullerkällorna.

För punkthuset överskrider riktvärdena till viss del i de fasader som vetter mot Ärentunavägen och järnvägen. Placering av fönster på mindre bullerutsatta fasader, samt delvis inglasning av balkonger kan lösa tyst eller ljuddämpad sida.

I planen antas det vara möjligt att göra avsteg från de nationella riktvärdena. Avsteget motiveras med att bebyggelsen uppförs i ett centralt läge med närhet till god kollektivtrafikförsörjning.

### *Vibrationer*

Trafikverket och Naturvårdsverket har beslutat om att riktvärdet 0,4 mm/s för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik skall eftersträvas i bostäder och utrymmen där människor vistas stadigvarande. I planen anges därför att vibrationer i byggnader inte får överstiga 0,4 millimeter/sek (rms 1-80 Hz).

### *Markföroreningar*

Inga markföroreningar har hittats inom området.

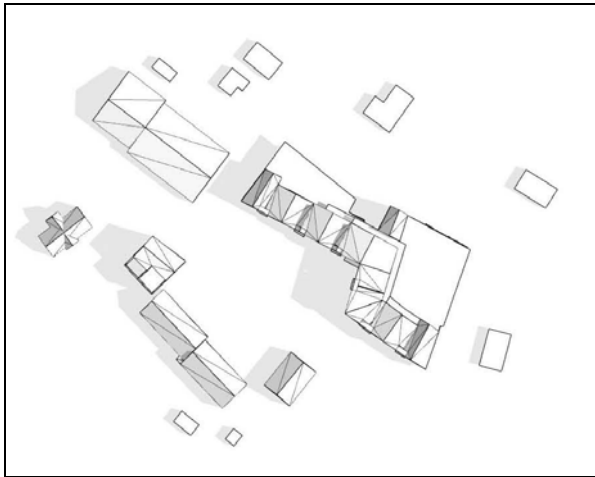
### *Brand*

Brandförsvaret har ingen stegbil i Storvreta och därför behöver byggnader över fyra våningar utföras med brand och röksäkra trapphus.

### *Solinstrålning*

En solstudie har genomförts som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar solförhållandena. Bilderna visar skuggning vid olika tider på dygnet under höst- och vårdagjämning, samt sommarsolstånd. Bebyggelsens höjd och den relativt glesa bebyggelsestrukturen gör att tillkommande bebyggelse endast i begränsad omfattning skuggar intilliggande bebyggelse under de tidpunkter som studerats.

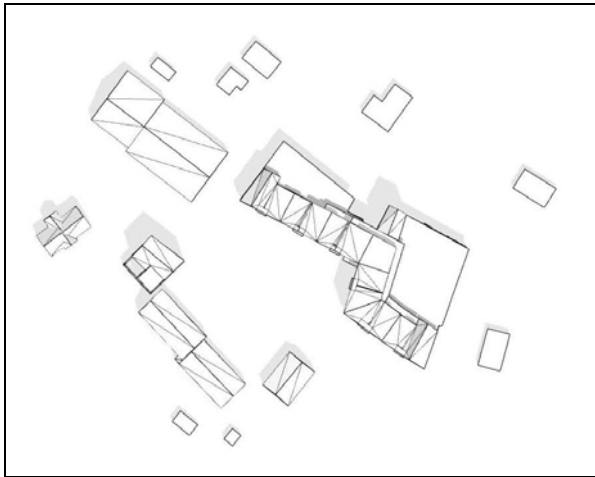
Balkonger orienteras mot torget och placeras därmed mot sydväst vilket ger direkt ljusinsläpp under stora delar av dagen. Gårdarna på taket ligger mot nordöst och är därför helt eller delvis skuggade under delar av dagen.



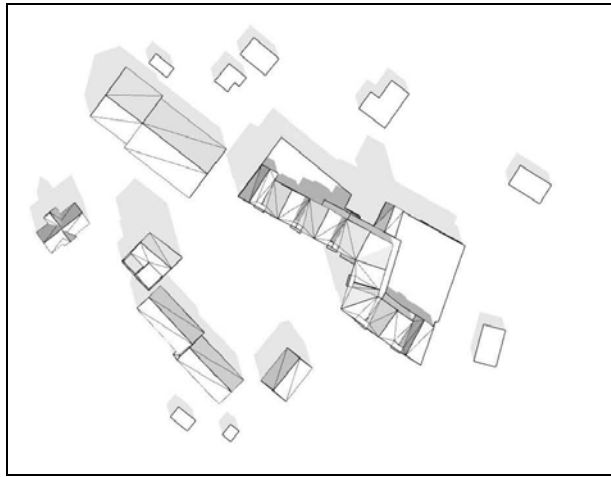
*Kl 9.00, sommar.*



*Kl 9.00, vår- och höstdagjämning.*



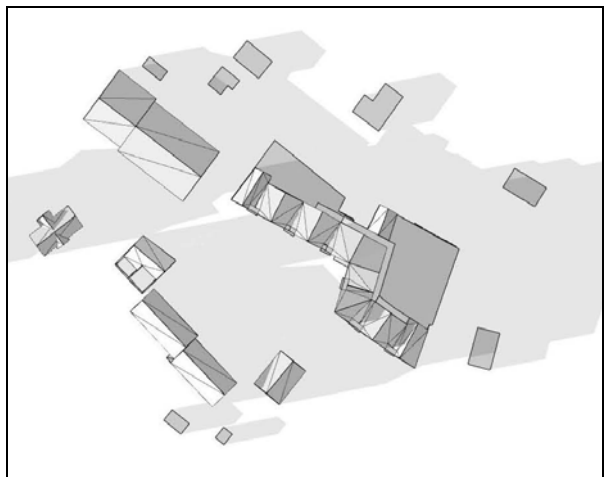
*Kl 12.00, sommar.*



*Kl 12.00, vår- och höstdagjämning.*



*Kl 18.00, sommar.*



*Kl 18.00, vår- och höstdagjämning.*

*Bildserien visar solstudie genomförd på föreslagen bebyggelse. (Tengbom)*

## Teknisk försörjning

### *Dagvatten*

För att främja en hållbar dagvattenhantering har ett dagvatten PM (daterat 2015-10-09) tagits fram där olika metoder för fördröjning och rening av dagvatten redovisas.

Den planerade exploateringen kommer att medföra en större andel hårdgjorda ytor än i dagsläget vilket innebär att dagvattenflödet ökar. För att de ökade flödena inte ska leda till ökad belastning på befintligt ledningsnät fördröjs vattnet lokalt istället för att ledas direkt till nätet. På så sätt kan ett jämnt flöde åstadkommas och risken för översvämning minimeras.

Dagvatten bör tas omhand så nära källan som möjligt och avledas ytligt så att vattnet kan renas och infiltreras över de ytor som vattnet passerar. På grund av de geotekniska förhållandena på platsen bedöms marken inte vara lämpad för infiltration. Det finns inte heller några större ytor inom planområdet som lämpar sig för dagvattenhantering i större skala. Istället föreslås mindre lokala lösningar som exempelvis fördröjning via magasin, växtbäddar och skelettjordar. Viss infiltration kan också ske på mindre grönytor.

Vid extrema regnmängder (50- och 100-årsregn) kan ledningssystemet bli så pass överbelastat att vissa ytor måste kunna fungera som översvämningssyta. För att undvika skador på omkringliggande bebyggelse kan t.ex. vägar och parker tillåtas fungera som tillfälliga översvämningssytor.

Innan dagvattnet släpps ut till recipienten, Fyrisån, behöver det renas från tungmetaller, partiklar, näringsämnen och andra föroreningar. Genom fördröjning kan föroreningar sedimenteras då vattnets hastighet minskas och partiklarna ges möjlighet att sjunka till botten. Även biologiska processer, där dagvatten infiltreras i gräsytor och annan vegetation, fyller en viktig funktion då växternas rotsystem binder partiklar och föroreningar samt tar upp näringsämnen. Finns det inte möjlighet att låta dagvattnet passera en grönyta eller renas på annat vis kan filter placeras i dagvattenbrunn eller i utjämningsmagasin.

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Då området ligger inom yttre vattenskyddsområde ska tillkommande bebyggelse anslutas till det allmänna VA-nätet, anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa.

### *Avfall*

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Hämtningsställen och utrymmen för avfall ska placeras, inom kvartersmark, med hänsyn till dessa riktlinjer. Avståndet mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter. Denna sträcka ska även vara plan, hårdgjord och halkfri, samt fri från nivåskillnader.

### *El, tele och bredband*

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband.

### *Värme*

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna ansluta till det lokala fjärrvärmenätet.



# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### Avtal

#### *Exploateringsavtal*

Planområdet utgör en del av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta, där tätortens framtida bebyggelsestruktur och etappvisa utbyggnad läggs fast. Utbyggnaden av Storvreta i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner medför att allmänna platser och anläggningar i form av väg- och gatunät samt park- och rekreationsområden måste anläggas för att skapa en väl fungerande och attraktiv tätortsutveckling. Kommunen ska ansvara för att iordningställa den allmänna gatu- och parkmarken. Kostnaderna fördelas på exploateringsprojekt inom den fördjupade översiktsplanens geografiska område genom uttagande av en exploateringsavgift.

Ett exploateringsavtal skall tecknas innan detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet skall bl a reglera marköverlåtelse, ansvarsfördelning vid genomförande av detaljplanen samt byggherrens ekonomiska ansvar för allmänna anläggningar.

#### *Planavtal*

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för aktuellt planområde. Byggnadstekniska åtgärder är nödvändiga för att uppnå en godtagbar boendemiljö.

Byggnader ska utformas så att bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad (frifältsvärde) har minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet orienterad mot tyst sida eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (< 45 dBA eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningarna för att klara bullervärdena vid ett genomförande av planen.

## **Byggskedet**

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

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

## **Arkeologi**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med genomförande av detaljplanen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Byggherren bekostar eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

## **Ledningar**

Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Borderlight AB
- IP Only Networks AB
- Skanova
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall Värme AB

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadsförvaltningen, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren 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.

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal saknas bekostas flytt av berörd exploatör.

## **Masshantering**

Eventuella bortschaktade massor ska transporteras till och omhändertas av godkänd deponi.

## **Dagvatten**

Tillkommande dagvatten ska kunna fördröjas inom fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Se separat dagvatten-PM daterat 2015-11-09.

## **Ekonomiska åtgärder**

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

## **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## **Ledningar**

Inom planområdet finns ledningar som kan behöva flyttas i samband med exploatering. Kostnaderna för flytt av ledningar bekostas av exploatören.

## **Fördelning av kostnader och ansvar**

Kommunen ansvarar för projektering och anläggande av allmänna platser som blir en konsekvens av genomförandet av planen. Kostnaderna för iordningsställandet tas ut i form av en exploateringsavgift.

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningar på kvarteretsmark. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell omdragning av befintliga ledningar som berörs av ett genomförande av detaljplanen. Kostnader för flytt av ledningar regleras i separata avtal mellan fastighetsägare och ledningssägare.

## **Anslutningsavgifter**

Exploatören bekostar erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till ett genomförande inom kvarteretsmark.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

## **Marköverlåtelser**

Mark som planläggs som allmän platsmark ska lösas in av kommunen. Expropriationslagens ersättningsregler är utgångspunkt för ersättning vid marköverlåtelser av allmän platsmark. Kommunen har rätt att integrera kostnaden för markinlösen i kostnadskalkylen för genomförande av allmän platsmark. Kostnadskalkylen ligger till grund för den exploateringsavgift kommunen tar ut av exploatörer för att finansiera projektering och anläggande av allmän platsmark.

## **Servitut**

Befintligt servitut på fastigheterna Storvreta 4:68 och 4:50 upphävs. Del av den mark som i dagsläget omfattas av servitut regleras över till fastigheten Storvreta 3:87.

## **Gemensamhetsanläggning**

Angöringsvägen till Fridhemsskolan, till fastigheterna Storvreta 4:68 och 4:50, samt till parkeringsplatsen planläggs som en gemensamhetsanläggning (g). Vägen fungerar också som en räddningsväg för utryckningsfordon. Förvaltningen och vad som ska gälla kring denna ska formaliseras genom att en gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. En anläggning som används gemensamt av två eller flera fastighetsägare får utgöra föremål för bildande av en gemensamhetsanläggning. Ansökan om åtgärden kan göras av någon av de fastigheter som ska ingå i denna.

Kostnader för gemensamhetsanläggningen delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättning. För samtliga kostnader förknippade med bildande av gemensamhetsanläggning svarar ägare till fastighet som ska ingå i en sådan.

### **Förrättningskostnader**

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Ersättningen för marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse, alternativt genom förrättningsbeslut.

### **Vatten och avlopp**

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

### **Gatukostnader**

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt de exploateringsavtal som ska upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

### **Bygglovavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

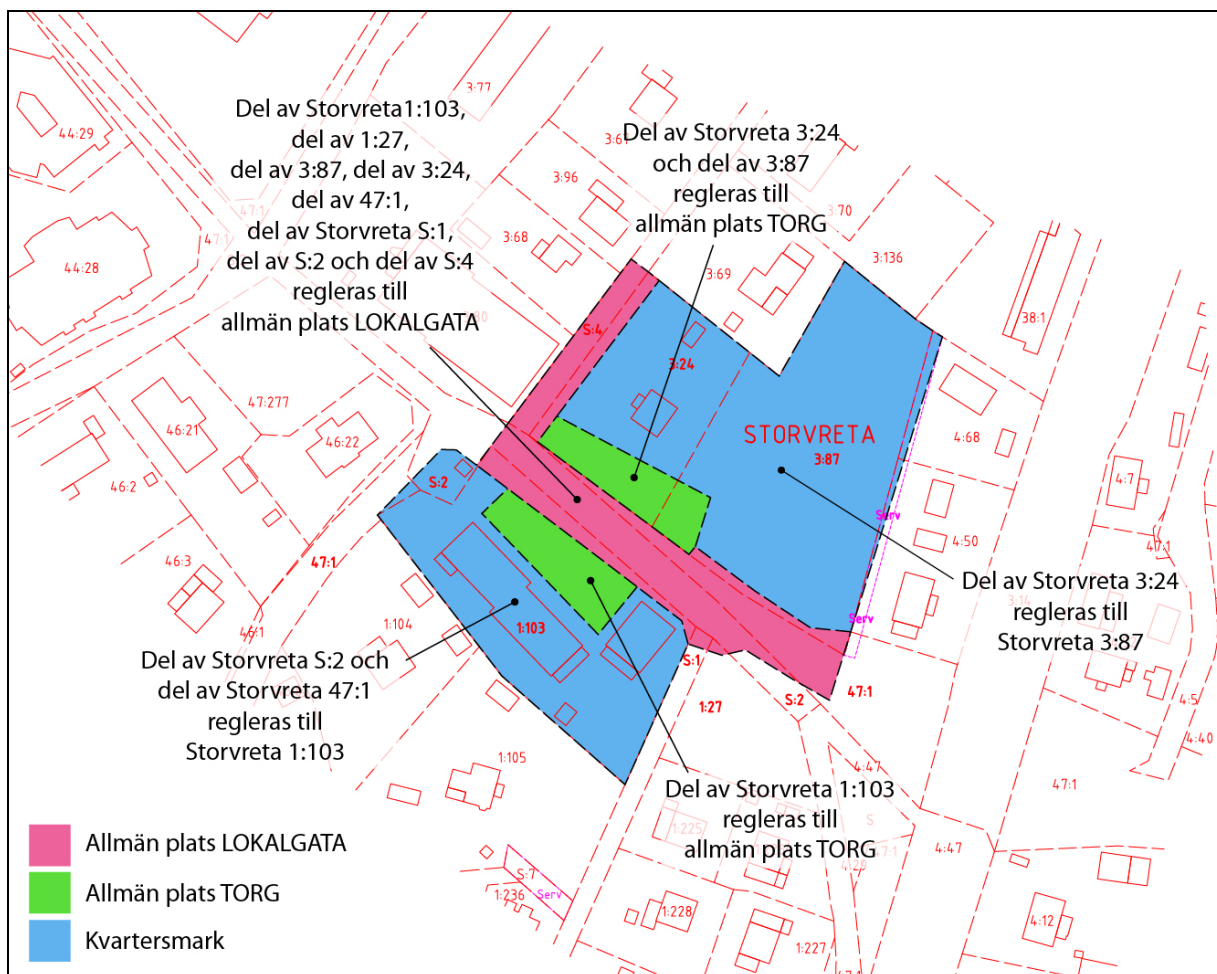
### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Ärentunavägen och Jan Eriks väg planläggs som lokalgata med konsekvensen att delar av ett flertal fastigheter regleras över till allmän plats LOKALGATA. Detta gäller del av Storvreta 1:103, del av Storvreta 1:27, del av Storvreta 3:87, del av Storvreta 3:24, del av Storvreta 47:1, del av S:1, del av S:2 samt del av S:4.

För den norra delen av torget regleras del av Storvreta 3:24 och del av Storvreta 3:87 till allmän plats TORG. För den södra delen av torget regleras del av fastigheten Storvreta 1:103 över till allmän plats TORG.

På kvartersmark föreslås att del av Storvreta 3:24 regleras över till Storvreta 3:87 på den norra delen. På den södra föreslås del av S:2 och del av Storvreta 47:1 regleras över till fastigheten Storvreta 1:103.





Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Ett nollalternativ skulle kunna innebära att gällande detaljplan fortsätter gälla. Byggrätten norr om Ärentunavägen skulle då även fortsättningsvis användas för ändamålet handel, park och skola. Det skulle då vara möjligt att uppföra en byggnad för handel på samma plats som den nu rivna handelsetablering som tidigare fanns på platsen. Inom gällande plan tilläts inte bostäder.

Byggherren bedömer dock att detta inte är en trolig utveckling då gällande plan försvårar möjligheterna till att kunna ta ett helhetsgrepp om Storvreta centrum. Utan möjlighet att uppföra nya bostäder är det inte heller möjligt att skapa ett tydligt avgränsat torg. Denna utveckling skulle därmed inte ligga i linje med de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen där det finns ett uttalat mål om att förtäta befintlig bebyggelse med nya bostäder. Gällande plan försvårar också möjligheterna att komplettera och förbättra gång- och cykelstråken genom centrum. Med gällande plan skulle ett troligare alternativ därmed vara att platsen förblir obebyggd.

## **Miljöaspekter**

### **Stadsbild**

Tillkommande bebyggelse anpassas till sin placering för att tillsammans med befintlig bebyggelse bilda ett inramat torg. Byggnaden norr om Ärentunavägen ges en uppbruten karaktär för att anpassas efter skalan och karaktären på den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen uppförs med ett högre våningsantal än den befintliga vilket påverkar stadsbilden som därmed kan få en mer stadsmässig karaktär.

### **Mark och vatten**

Ett genomförande av planen väntas medföra ökade dagvattenflöden vilket ställer krav på väl fungerande och hållbara lösningar för dagvattenhantering inom området. Flödena från området får inte öka i förhållande till de flöden som går att uppmätas i dagsläget. Dagvattnets föroreningsinnehåll måste, vid utsläpp i det allmänna ledningsnätet, motsvara det föroreningsinnehåll som finns i så kallat hushållsdagvatten.

### **Resurshushållning**

En utbyggnad i enlighet med detaljplanen väntas leda till ett ökat uppvärmningsbehov och en ökad avfallsmängd. Tillkommande bebyggelse uppförs i ett område där det finns en fungerande gatustruktur, kollektivtrafik, ledningar för el, bredband och fjärrvärme samt kommunalt VA. Redan gjorda investeringar kan därmed tillvaratas.

Komplettering av gång- och cykelnätet kan bidra till minskade biltransporter till och från centrum och tågstationen.

### **Hälsa och säkerhet**

Närheten till järnvägen innebär att bebyggelsen påverkas av bullernivåer som överskrider Boverkets riktlinjer. Genom byggnadstekniska lösningar, med t.ex. loftgångar, kan påverkan för bostäderna minskas.

Byggnader ska också utformas så att bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad (frifältsvärde) har minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet orienterad mot tyst sida eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (< 45 dBA eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.

Exploateringen kan leda till ökade trafikrörelser till och från planområdet, dels genom leveranser till verksamheterna och dels genom persontransporter med både bil och cykel. Genom hastighetsdämpande åtgärder kan hastigheten minskas och en ökad säkerhet för oskyddade trafikanter främjas.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Ett tillskott av bostäder och lokaler i Storvreta centrum väntas leda till ett större flöde av människor som rör sig i området, vilket i sin tur kan leda till en ökad känsla av trygghet. Bottenvåningarna kan utformas med fönster och entréer mot gatan för att ytterligare förstärka trygghetskänslan.

### **Trafiksäkerhet**

Säkra övergångar och trafikdämpande åtgärder, samt separata gång- och cykelbanor väntas leda till en ökad trafiksäkerhet i jämförelse med dagsläget. Separerade gång och cykelbanor utmed angränsningsvägen till Fridhemsskolan, samt en ny korsningspunkt vid Ärentunavägen möjliggör en säkrare trafiklösning för elever som går och cyklar till och från skolan.

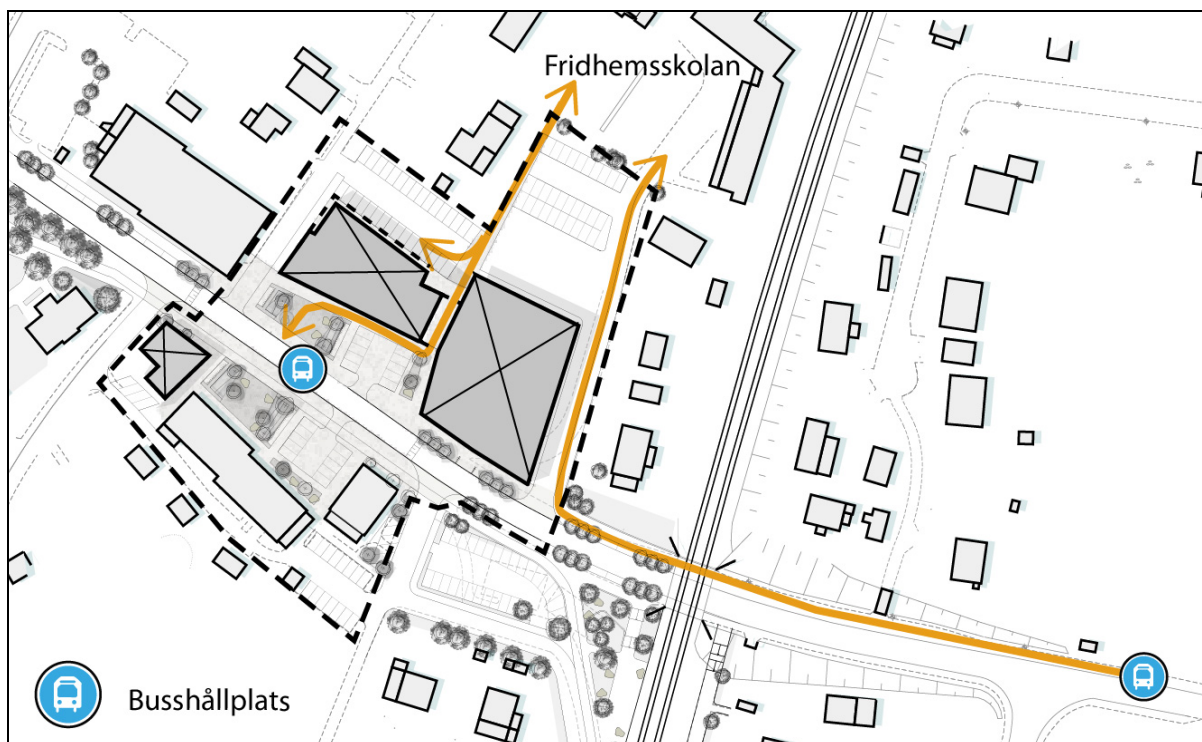
### **Tillgänglighet**

Nyproducerade lägenheter med modern standard underlättar möjligheten för äldre och funktionshindrade att bo i området. Tillgänglighetsfrågor hanteras i bygglovsskedet.

Möjlighet att parkera nära entréer till bostäder och lokaler ökar tillgängligheten.

### **Barnperspektiv**

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och unga i Storvreta centrum. Här finns närhet till natur- och rekreationsområden, möjlighet till idrott samt närhet till skolor och kollektivtrafik. Ett väl utbyggt gång- och cykelnät underlättar för barn att själva transportera sig mellan olika målpunkter.



*Illustrationsplan över säkra skolvägar.*

### **Service**

Tillkommande centrumverksamheter kan komplettera och utöka det utbud som idag finns i centrum. De nya bostäderna möjliggör ett större underlag för handel och service.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Det nya torget och tillkommande verksamheter utgör viktiga mötesplatser som möjliggör ett rikare stadsliv i Storvreta. Fokus på att underlätta för resande med kollektiva transportmedel samt gång- och cykeltrafik kan också bidra till att fler människor rör sig inom och genom området.

# PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

## Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

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

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala januari 2016

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Teresia Erixon  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2015-12-11