

Handläggare  
Anders Ågren

Datum  
2018-12-03

Diarienummer  
2014-001573

## Plan- och byggnadsnämnden

### Strategisk förstudie Jälla



Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala  
Telefon: 018-727 00 00 (växel)  
E-post: [stadsbyggnadsforvaltningen@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

## **1. Sammanfattning**

Detta dokument utgör en strategisk förstudie som beskriver förutsättningar och ställningstaganden för Jällaområdet på kort sikt samt ställningstaganden för framtida planering av Jälla. Det finns ett flertal intressenter som ansökt om planbesked eller på annat sätt visat intresse för att exploatera i olika områden i Jälla. Sedan 2014 ingår alla dessa ansökningar i arbetet med planprogram för Jälla.

VA-nätet i programområdet kommer när redan beslutad utbyggnad i Lindbacken är färdigutbyggd att nå sitt kapacitetstak. Ytterligare exploatering kommer att kräva mycket omfattande investeringar. Tidiga utredningar från Uppsala Vatten (UVAB) visar även att markförhållandena i programområdet innebär stora kostnader för utbyggnad av VA. Då dagvattenhanteringen i området redan är hårt ansträngd krävs dessutom omfattande och kostsamma investeringar i dagvattenhantering.

Förvaltningens samlade bedömning är att omfattande exploatering i Jälla är olämplig på grund av de höga kostnaderna för fortsatt exploatering. Kommunen bör därför avbryta arbetet med planprogram för Jälla.

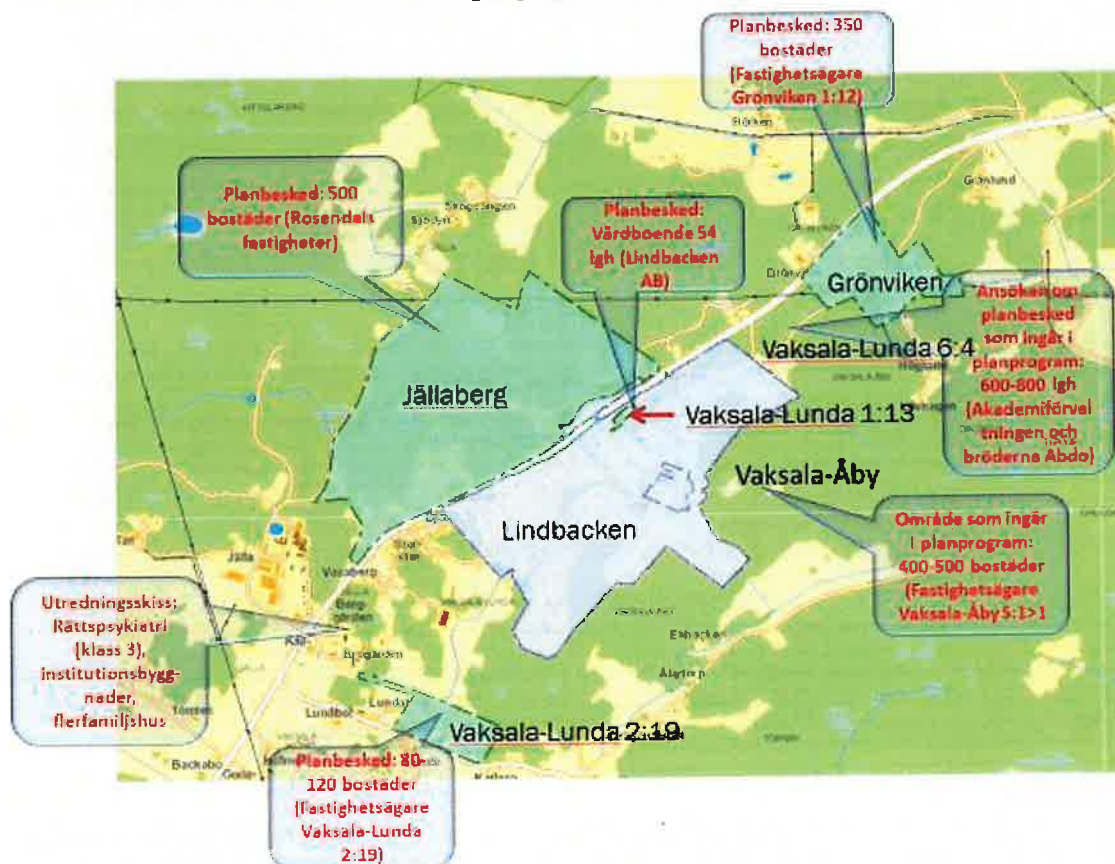
## **2. Inledning**

Denna strategiska förstudie syftar till att utreda förutsättningarna och lämpligheten att utveckla Jälla enligt det uppdrag om att ta fram ett planprogram som stadsbyggnadsförvaltningen fått från PBN. Dokumentet ska vara ett planeringsunderlag som bidrar till ett effektivt och relevant nyttjande av stadsbyggnadsförvaltningens resurser samtidigt som en hållbar utveckling på kort och lång sikt främjas och handlingsfrihet med översiktsplanen behålls. Utredningen ska visa begränsande faktorer för utveckling i programområdets olika delar och var utveckling kan vara lämplig givet olika förutsättningar och olika tidsperspektiv.

### 3. Nuläge och uppdrag

ÖP 2016 pekar ut Jälla som en prioriterad tätort som på sikt kan ha förutsättningar att expandera mera. ÖP 2016 anger att en större utveckling i området ska föregås av ett planprogramarbete.

Med bakgrund av ställningstaganden i ÖP 2016 samt att ett flertal ansökningar om planbesked inkommit i området har stadsbyggnadsförvaltningen fått i uppdrag att ta fram ett planprogram för Jälla. Beslut om planprogram för Jälla 2:5 m.fl. (Jällaberg) togs av PBN 2014-09-25. Beslutet har följts av ytterligare tre beslut om planbesked av PBN 2015-08-27 och 2016-10-27 som beslutats ingå i planprogrammet. Efter att planprogrammet startade inkom ytterligare två intressenter vars områden adderats till programområdet.



Sammanställning av intressenter i Jälla.

De olika områdena inom programområdet omfattar mellan 1 900–2 300 bostäder, vårdboende och viss service. Dessutom finns ett antal pågående bygglovsärenden i programområdet och ett uttalat intresse att utveckla befintlig institutionsmiljö i sydvästra Jälla med fler verksamheter.

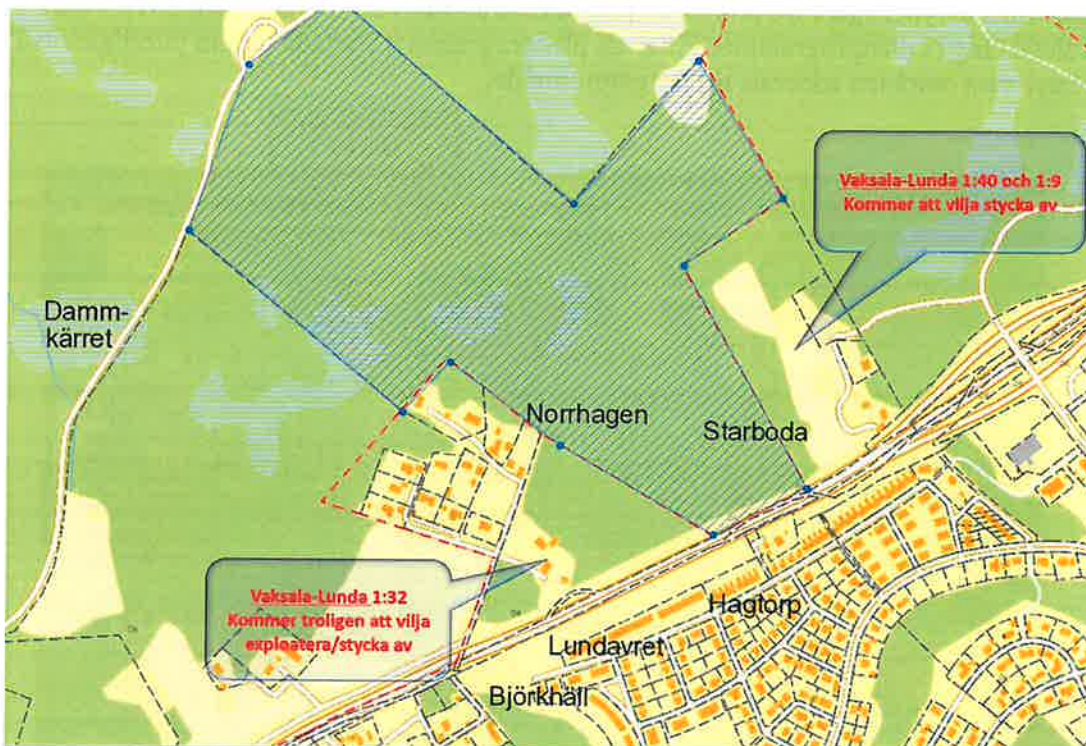
#### Jällaberg

Det största området inom programområdet är Jällaberg (Jälla 2:5 m.fl.). PBN beslutade 2014-09-25 att påbörja planprogramarbete på fastigheterna Jälla 2:5 m.fl. Planens syfte är att planlägga för 500 bostäder, främst enbostadshus samt att ge utrymme för skola och handel. Planen omfattar merparten av marken inom Jällaberg, vilken Rosendals Fastigheter initialt avsåg att



förvärva av Uppsala kommun samt två andra fastighetsägare. Inom Jällaberg ligger också området Norrhagen där ett tiotal tomter styckats av från en stamfastighet, ansökan om ytterligare avstyckning finns. Utöver dessa finns det ytterligare två fastigheter där fastighetsägarna avser exploatera alternativt stycka av fastigheter. Förutom Norrhagen består området idag mestadels av jungfrulig skogsmark.

Rosendals Fastigheter har under hösten 2018 meddelat att de drar sig ur den markförvärvningsaffär som är en förutsättning för deras fortsatta engagemang i området.



*Jällaberg. Kommunägd mark i området är blåstreckad. Fastighetsägarna på Vaksala-Lunda 1:32 samt Vaksala-Lunda 1:40 och 1:9 har tidigare visat intresse för att stycka av och söka bygglov alternativt exploatera. Dessa fastigheter ingår inte i markaffären mellan Rosendals Fastigheter och Uppsala kommun.*

### **Lindbacken**

Lindbacken är ett befintligt bostadsområde som är under utbyggnad. Detaljplan för området antogs 2010. Området kommer, när det är färdigbyggt, att innehålla cirka 1 100 bostäder, skola och viss handel. Vid infarten till Lindbacken finns en ICA-butik, och planer finns på en centrumbyggnad med ett antal olika verksamheter.

Inom den befintliga detaljplanen i Lindbacken har bolaget Lindbacken AB planbesked med syfte att detaljplaneändra och därmed möjliggöra ett vårdboende i fyra våningar med totalt 54 lägenheter på fastigheten Vaksala-Lunda 1:13.

### **Vaksala-Lunda 2:19**

Fastigheten Vaksala-Lunda 2:19 ingår i programområdet genom beslut i PBN 2016-10-27. Fastighetsägarens önskemål är att bygga mellan 80 och 120 bostäder och, om önskvärt, ge utrymme för en förskola. Fastigheten utgörs av öppen mark som ligger i ett kulturlandskap mel-

lan Uppsalaslätten och Skogslandskapet. I områdets norra kant passerar Linnéstigen Vaksalavandringen. Cirka 350 meter norr om området ligger Uppsala ponnyklubb, och inom området finns flera hästagar och stall. Cirka 300 meter söderut finns ett reningsverk.

### **Grönviken**

Grönviken ingår i planprogrammet genom beslut i PBN 2015-08-27. Fastighetsägaren önskar uppföra cirka 350 bostäder, skola och förskola samt bygdegård.

Grönviken ligger cirka 300 meter från motorbanan Rörken och cirka 900 meter från avfallsanläggningen Hovgården. Rakt genom området går en 220 kV kraftledning. Längs kraftledningen gäller ett skyddsavstånd på 80 meter på vardera sidan.

### **Vaksala-Lunda 6:4 m.fl.**

På fastigheterna Vaksala-Lunda 6:4 m.fl. finns ansökan om planbesked. Genom beslutet om planprogram för Jälla har området tagits upp i arbetet och ansökan återtogs. Området består av fyra fastigheter varav två ägs av Akademiförvaltningen och två av privata aktörer. Dessa har gemensamt ansökt om planbesked med syfte att utveckla 600–800 bostäder. Området består idag av obebyggd skogs- och ängsmark. Betydande delar av området omfattas av nyckelbiotoper.

### **Vaksala-Åby**

På fastigheten Vaksala-Åby S:1 vill fastighetsägaren pröva möjligheten att utveckla cirka 400-500 bostäder. I och med att arbete med planprogram pågår har inget planbesked sökts, utan området tas upp direkt i arbetet.

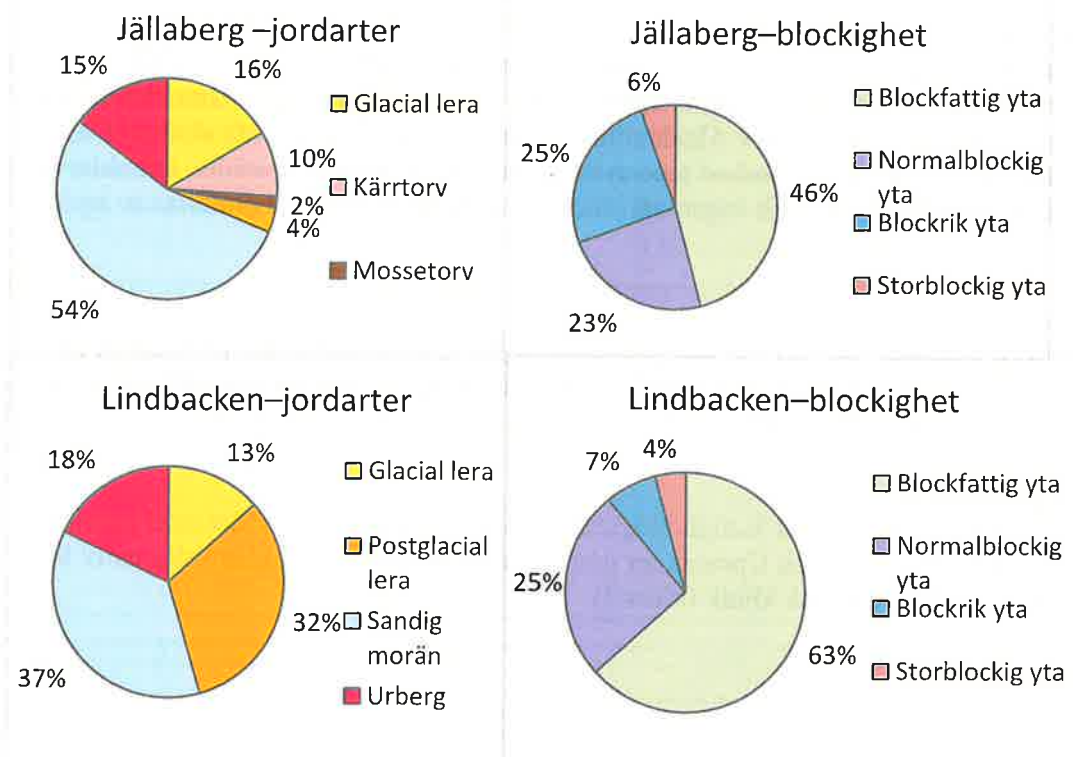
### **Utredningsskiss Rättspsykiatri**

På fastigheten Jälla 2:25 önskar fastighetsägaren utveckla institutionsområdet med ytterligare boenden i olika former. Region Uppsala ser området som ett av flera tänkbara alternativ för lokalisering av rättspsykiatrisk klinik (klass 3).

#### 4. Områdesförutsättningar

Lindbacken är det enda område inom programområdet som ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området försörjs av överföringsledning från Uppsala. När den redan planerade utbyggnaden i Lindbacken är färdigställd kommer taket för VA-kapaciteten att nås. Såväl ledig kapacitet för ytterligare utbyggnad av spillvattennätet som möjlighet för ökat vattenuttag från överföringsledning saknas.

Gemensamt för de flesta av områdena inom programområdet är att de är relativt rika på stående vatten (kärr, mossar etc.). Terrängen är delvis blockig. Marken består till stor del av morän, lera och torv. I Jällaberg är terrängen delvis blockig och kuperad.



Lindbacken är det enda området i programområdet som till största delen är bebyggt med bostäder. Övriga Jälla består av oexploaterad skogs- och ängsmark, grupper med småhus, enskilda gårdar och ekonomibyggnader.

Dagvattnet från de potentiella exploateringsområdena avrinner söderut till Lillån och vidare via Funboån och Sävjaån till Fyrisån och Ekoln. Enda undantaget är Grönviken där dagvattnet först avrinner österut till Lissån och vidare till Funbosjön, Funboån, Sävjaån och Fyrisån. Samtliga exploateringsområden avvattas mot Lindbacken, vilket innebär att en ökad hårdgörandegrad i dessa riskerar att orsaka översvämning i befintlig bebyggelse. Lissåns avrinningsområde innefattar även stora ytor av omkringliggande naturmark, vilket kan bidra till höga flöden som passerar exploateringsområdena under snösmältningen.

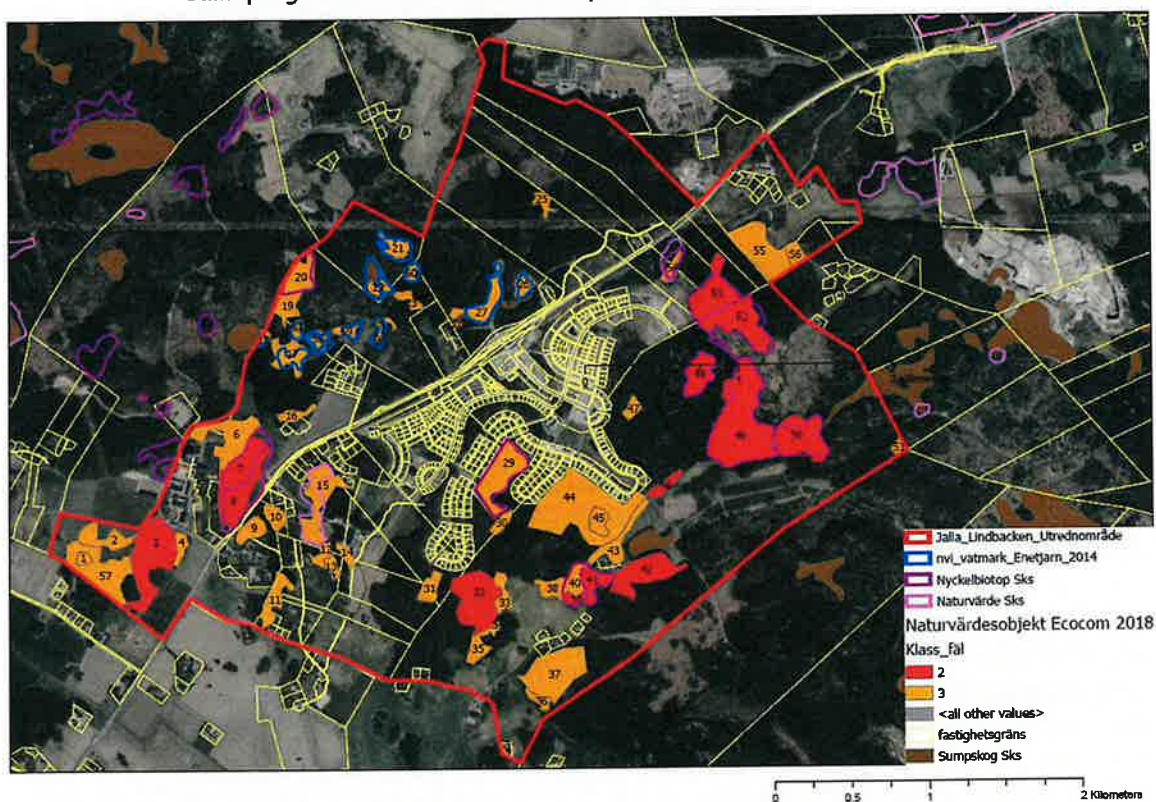
Jälla får sin elförsörjning via ledning från Gränby. Vattenfalls preliminära bedömning är att kapaciteten i ledningen räcker för cirka 500 bostäder till i Jälla, utöver den redan beslutade ut-



byggnaden i Lindbacken. Kapaciteten i elnätet i östra Uppsala är begränsad. En kapacitetsökning i ledningen mellan Gränby och Jälla kräver i sin tur att östra Uppsala får in mer kapacitet från en befintlig stamledning som ansluter till Uppsala från öster. Denna stamledning måste då förstärkas, antingen i befintligt läge eller så anläggs en ny ledning i ett nytt läge.

Naturområdena kring Jälla är ett starkt kärnvärde att bevara och stärka. Såväl områdets koppling till naturen som gröna stråk inom området. Inom programområdet finns ett antal nyckelbiotoper och andra utpekade naturvärden.

Jälla programområde naturvärden per 2018-12-06



### Naturvärdesinventering

Genom programområdet löper väg 288 som utgör riksintresse för transportinfrastruktur (väg 288 och väg 292. Uppsala-Hargshamn). Vägen utgör en anslutning till en utpekad hamn av riksintresse samt också en väg av regional betydelse. Längs väg 288 råder byggnadsförbud på 30 meter.

Vid infarten till Lindbacken finns en planskild korsning med koppling norr och söder om vägen. Väg 288 har totalt 7 korsningar inom planområdet. Alla korsningar utom Lindbackens trafikplats är plankorsningar. Mellan Uppsala och Jälla är vägen 1+1-väg utan mittseparering med varierande hastighetsbegränsning mellan 60 och 70 km/h. Vid busshållplats Norrhagen och österut är vägen mittseparerad 2+1-väg med hastighetsbegränsning på 100 km/h. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) är över 16 000 mellan Uppsala och Jälla, 8 000-12 000 mellan Jälla och Lindbacken och 4 000-8 000 öster om Lindbacken.

Öster om programområdet ligger avfallsanläggningen Hovgården och motorbanan Rörken.

Hovgården är den centrala punkten i kommunens avfallshantering. Placeringen är strategisk, och sannolikt saknas andra likvärdiga alternativ inom kommunen. Om bostäder tillåts alltför nära avfallsanläggningen finns en stor risk att det uppstår mycket svårlösta konflikter. Bostäder eller annan störningskänslig verksamhet bör därför inte tillåtas så att funktionen som plats för avfallshantering försvåras. Översiktsplanen pekar ut Hovgården som ett verksamhetsområde som kommer att växa ytterligare i framtiden. Expansion inom Hovgårdens och Rörkens område kan ske med annan störande verksamhet och/eller störningstålighet verksamhet.

En kraftledning, som ingår i stamnätet (220 kV), skär genom programområdets nordöstra kant, rakt genom Grönviken och vidare i Jällabergs norra kant. Nybyggnation av bostäder och lokaler/anläggningar där människor vistas stadigvarande bör i enlighet med Svenska Kraftnätets elnätspolicy inte lokaliseras närmare än 80 meter från en 220 kV-ledning. Kraftledningen kan komma att byggas ut alternativt dras om i en ny sträckning i framtiden för att förstärka kapaciteten i Uppsalas elnät. Skyddsavståndet kommer då sannolikt att öka ytterligare.

Programområdets sydvästra del ligger på gränsen mellan Slätt- och Skogslandskapet och inom riksintresse för kulturmiljövården. ÖP 2016 anger bland annat att slättlandskapet ska bevaras öppet, endast kompletterande bebyggelse får tillkomma. I enlighet med ställningstagande i ÖP 2016 bör en större exploatering i detta område anses som olämplig.

## 5. Begränsningar

### *Vatten och avlopp*

Lindbacken kommer att fortsätta växa inom befintlig detaljplan under kommande år. När området är färdigbyggt kommer kapaciteten i befintligt VA-system att nås. Inga ytterligare exploateringar i området är därför möjliga innan VA-nätet byggs ut. En ny överföringsledning behöver då anläggas från Uppsala. En sådan investering kräver exploatering av minst 500 bostäder utöver redan planerad bebyggelse i Lindbacken. En exploatering av den storleken kommer dock att bli mycket svår genomförbar givet områdets förutsättningar. Markförhållandena i Jälla innebär att kostnaderna för anläggning av såväl VA som gata troligtvis kommer att bli stora. Markens bärighet innebär att man troligtvis kommer att behöva använda sig av kalkcementpelare (KC-pelare) för att förhindra sättningar i VA-ledningar och gatunät, vilket kommer att leda till ökade anläggningskostnader. UVAB uppskattar att endast cirka 28 procent av kostnaderna för anläggande av VA och dagvattenlösningar kommer att täckas av anläggningsavgifter från exploatören. Det innebär att resterande kostnad (ca 490 mkr) kommer att landa på någon annan än exploatören. I denna typ av exploateringar bör intäkterna från anläggningsavgifterna snarare ligga närmare 80-90 procent för att projektet ska kunna anses ekonomiskt hållbart. UVAB räknar med att intäkterna från bruksavgifter aldrig kommer att täcka kostnaderna för drift och underhåll, produktion och kapitalkostnader för utbyggnaden.

### *Dagvatten*

Då de flesta av områdena inom programområdet är relativt rika på stående vatten kommer det att uppstå problem med översvämningar om marken bebyggs. Även mark som inte bebyggs kommer att påverkas av ökade flöden eftersom markens buffringskapacitet försvinner. De system som finns idag för att ta emot dagvatten (diken, dammar, kulvertar, ledningsnät etc.) är redan mycket hårt belastade. Därför behövs stora investeringar för att fördröja dagvatten inom varje ny detaljplan, för att inte ytterligare öka belastningen på recipienterna. Då de allra flesta områdena inom programområdet avvattas mot Lindbacken, vars dagvattenhantering är mycket ansträngd, kommer det att krävas omfattande dagvattenlösningar för att ta hand om



dagvattnet lokalt. Med dagens förutsättningar är det ej lämpligt att exploatera i området då kostnaderna vida överstiger intäkterna.

#### *Trafik*

Det finns trafiksäkerhetsbrister på väg 288 i höjd med programområdet. Utbyggnad i programområdet kommer att generera en ökad trafikmängd. Vid en given trafikmängd kommer åtgärder på väg 288 samt dess in- och utfarter att krävas. Kommunen kan bli ansvarig för att åtgärda dessa brister om det i trafikutredning visar sig vara exploateringen i området som gör att trafikmängden ökar så pass mycket att åtgärderna blir nödvändiga.

#### *Övriga begränsningar*

De områden som framförallt påverkas av verksamheterna i Hovgården och Rörken är Grönviken och Vaksala-Lunda 6:4. UVAB anser att bebyggelse i Grönviken är olämplig då området ligger inom skyddsavstånd för Hovgården. I och med att Grönviken dessutom ligger i 220 kV-ledningens absoluta närhet är det ej lämpligt med någon större exploatering här.

Programområdets sydvästra del ligger på gränsen mellan Slätt- och Skogslandskapet och inom riksintresse för kulturmiljö. ÖP 2016 anger bland annat att slättlandskapet ska bevaras öppet, endast kompletterande bebyggelse får tillkomma. I enlighet med ställningstagande i ÖP 2016 bör en större exploatering i detta område anses som olämplig. Ur trafik- och bebyggelseperspektiv ligger området avskuret från övriga tätorten Jälla, då väg 655 endast kan nås via korsning med väg 288. Den aktuella korsningen är en plankorsning som idag upplevs som problematisk.

## **6. Ställningstaganden för planering på kort och lång sikt**

### *Generellt*

Dagens kapacitet i det kommunala VA-nätet i Jälla kommer inte att klara av fler anslutna när redan beslutad utbyggnad i Lindbacken är genomförd. Inga planbesked bör därför beviljas innan frågan om VA-försörjning är löst. Enskilda förhandsbesked om bygglov kommer att hanteras enligt principer om bygglov i stadens omland: Skogslandskapet. UVAB planerar inte att utöka befintligt verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp i Jälla. Byggnation utanför verksamhetsområde måste därför ske så att långsiktiga förutsättningar för enskilt vatten och avlopp uppfylls. Ny byggnation får inte uppföras så att en framtida önskvärd struktur i området förhindras eller försvåras.

### *Lindbacken*

VA-kapaciteten i Lindbacken kommer inte att klara av ett vårdboende, i den storlek som planansökan anger, utöver den redan planerade bebyggelsen. Om etablering av en sådan anläggning ska kunna bli aktuell måste den i så fall ersätta någon annan planerad bebyggelse i Lindbacken. Antingen genom att någon annan byggrätt stryks, eller att vårdboendet ersätter en annan byggrätt på dennes plats.

Om en etablering av vårdboende på fastigheten Vaksala-Lunda 1:13 ska kunna bli aktuell måste trafikbuller från väg 288 utredas och hanteras. För bostäder gäller att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter, vilket kan komma ifråga här, gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Den angivna maximala ljudnivån kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen i

en bostad är vända mot en sida där 55 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden. Vårdboenden innehåller oftast enrumslägenheter varför detta undantag knappast är tillämpligt i det här fallet.

Kommunens utbud och efterfrågan på vårdplatser inom äldreomsorgen matchar idag ganska väl varandra. Äldreförvaltningen ser inget behov av fler vårdplatser förrän innan år 2023 och i Lindbacken först runt år 2027. Äldreförvaltningen anser inte att läget på Vaksala-Lunda 1:13 är optimalt för ett äldreboende då fastigheten ligger i direkt anslutning till väg 288. Äldreförvaltningen anser att annan plats i Lindbacken är att föredra när behovet av platser uppstår i området.

Inga planändringar inom området bör tillåtas som försvårar eller fördyrar möjligheterna att i framtiden utvidga området eller till skapa framtida kollektivtrafiklösningar.

### ***Vaksala-Åby***

Området är en naturlig förlängning österut från Lindbacken. Vid eventuell framtida exploatering i området bör Hagtorpsvägens funktion som genomfartsområde österut studeras.

### ***Jällaberg***

Fastigheterna Vaksala-Lunda 1:32, Vaksala-Lunda 1:40 och Vaksala-Lunda 1:9 bör kunna utvecklas i liten omfattning så länge förutsättningar för enskilda avlopp finns. Krav på dessa bygglov bör vara att handlingsfrihet hålls för att på sikt kunna koppla ihop dessa områden med övriga Jällaberg. Trafikplatsens utformning som försörjer även norra sidan av väg 288 talar för detta. Kommunen äger idag marken mellan dessa fastigheter, denna mark bör kommunen behålla av strategiska skäl för att i framtiden skapa en hållbar struktur i området.

### ***Vaksala-Lunda 2:19***

Då området ligger på gränsen mellan Slätt- och Skogslandskapet och inom riksintresse för kulturmiljö är det knappast lämpligt med någon större exploatering i detta område. Det kan snarare bli fråga om enstaka kompletteringar på lämpliga platser som går i linje med befintlig bebyggelse. Området bör undersökas närmare i en kulturmiljöutredning innan planeringen här fortsätter. Området ligger cirka 500 meter söder om, och kan knappast ses som en naturlig utbyggnad av, Lindbacken utan kommer bli ett isolerat område. Området angör väg 288 via väg 655. Korsningen mellan väg 288/655 är en plankorsning. En ökad trafikmängd här kan komma att leda till att korsningen behöver ses över. I områdets absoluta närhet finns hästverksamhet och reningsverk. Avståndet till dessa bör ses över innan planläggning av området fortsätter.

### ***Grönviken***

UVAB:s förstudie anger att exploatering i Grönviken är mycket olämplig med hänsyn till avståndet till Hovgårdens avfallsanläggning. Då verksamheten i Hovgården är mycket viktig och alternativa placeringar saknas, bör inga bygglov eller planbesked beviljas i området.

### ***Vaksala-Lunda 6:4 m.fl.***

Om området utvecklas bör möjligheterna att koppla ihop området med Lindbackens plan-skilda korsning studeras. Om området Vaksala-Åby utvecklas bör en genomfartsgränd till Vaksala-Lunda 6:4 studeras, se avsnittet Vaksala-Åby. Då området till stora delar består av områden med nyckelbiotoper är någon större exploatering knappast möjlig i framtiden.

## **7. Slutsats**

Då anläggande av VA och dagvattenlösningar inte är ekonomiskt genomförbara är förvaltningens samlade bedömning att alla planbesked i Jälla bör avslås. Endast enskilda bygglov kan beviljas enligt de principer som gäller för bygglov i stadens omland: Skogslandskapet.

Ur ett övergripande strategiskt perspektiv finns inga hinder för att släppa fram bygglov med enbostadshus i programområdet så länge förutsättningar för enskilda avlopp finns och så länge de inte förhindrar eller försvårar en framtida önskvärd struktur. Enskilda bygglov bör därför kunna beviljas så länge inte möjligheterna att knyta ihop olika delområden med varandra förhindras.



