

Handläggare:
Teresia Erixon

 Datum:
2017-11-22

 Diarienummer:
PLA 2012-20217

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sävja Tennisklubb Normalt planförfarande



Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus med fristående garage samt tennisbanor, klubbhus och parkering.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna:	30 st
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om planuppdrag:	2012-10-09
Samråd:	2014-11-11–2014-12-01
Granskning:	

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 UPPSALA
 Besöksadress: Stationsgatan 12, Telefon: +46 18-727 87 00, Fax: +46 18-727 87 10
 E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET RESPEKTIVE FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING	4
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA GRANSKNINGSYTTRANDEN	9

1. Sammanfattning av samrådet

Planförslaget har varit på samråd mellan 11 november och 1 december 2014.

Under samrådet inkom totalt 30 yttranden varav 12 utan synpunkter eller med positiva synpunkter.

De inkomna synpunkterna behandlar i huvudsak lämpligheten att planera för ny bebyggelse på platsen.

Länsstyrelsen anser även att planhandlingen behöver tydliggöra om Sävjaån, som ligger inom ett Natura 2000-område, berörs av dagvattenhanteringen och på så sett skulle kunna bidra till att miljökvalitetsnormerna för ån inte kan uppfyllas. Detta gör att länsstyrelsen inte har kunnat ta ställning till om planen kan antas ha betydande miljöpåverkan. De anser även att kommunen bör överväga att kungöra detaljplaneförslaget och låta det granskas.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen kompletteras enligt länsstyrelsens förslag och ställs ut för granskning.
- Byggherren meddelas om behovet av en lantmäteriförrättning. Planhandlingen kompletteras med lantmäterimyndighetens information.
- Planhandlingen förtydligas avseende gatans utformning, parkeringsmöjligheter samt trafiksäkerhet.
- Planhandlingen förtydligas avseende synpunkter från ledningsägarna (Skanova Access AB, Vattenfall Eldistribution AB och Vattenfall Värme Uppsala AB).
- En dagvattenutredning som visar hur man löser dagvattenfrågan tas fram. U-området i planens norra del breddas till att omfatta 8 meter.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Privatpersoner, 14 yttranden.

Övriga för kännedom:

.....

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet respektive förvaltningens bedömning

Länsstyrelsen Uppsala län

Länsstyrelsen Uppsala län har lämnat följande synpunkter på samrådsförslaget. Med de handlingar som finns i ärendet har länsstyrelsen inte kunnat ta ställning till om rubricerad detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta med avseende på att det är oklart om Sävjaån och Natura 2000-område SE0210345 berörs av dagvattenhanteringen i planområdet. De anser vidare att kommunen bör redovisa en dagvattenutredning som visar hur det dagvatten som uppstår inom planområdet kan hanteras. Om Sävjaån är recipient för dagvatten från planområdet behöver kommunen redogöra för om det finns en risk att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för ån inte kan uppfyllas eftersom Sävjaån ligger inom Natura 2000-område. I planhandlingen bör kommunen i så fall redogöra för MKN för Sävjaån, och bör även redovisa åns ekologiska och kemiska status.

När det gäller bullersituationen anser länsstyrelsen att det inte framgår av planhandlingen vilka motiv det finns för att tillämpa avstegsfall. Beräkning av buller från vägtrafiken bör grundas på prognosticerade uppgifter för år 2030 och redovisas både som ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att kungöra detaljplaneförslaget och låta det granskas.

Förvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras enligt länsstyrelsens förslag och ställs ut för granskning.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter. Fastigheten Sävja 2:8 gränsar i sydväst mot Sävja s:3, se akt 03-DAK-683. Samfällighetens södra gräns är inte bestämd. För att exploatera marken måste samfälligheten bestämmas och regleras till närliggande fastigheter. Detta bör framgå i det fastighetsrättsliga avsnittet.

Förvaltningens bedömning

Byggherren meddelas om behovet av en lantmäteriförrättning. Planhandlingen kompletteras med lantmäterimyndighetens information.

Sakägare och boende inom och utanför planområdet (Privatpersoner, 14 yttranden)

Många av de omkringliggande fastighetsägarna är i grunden positiva till utbyggnaden av nya bostäder på östra sidan av Källarbäcksvägens sträckning, söder om Nântunavägen.

Fastighetsägarna önskar dock förtydliganden avseende gatans utformning, parkeringsmöjligheter samt trafiksäkerhet.

En av de boende i området ifrågasätter enkelt planförfarande.

Någon fastighetsägare motsätter sig att Sävja Tennisklubb ska få fortsätta med tennisverksamhet på platsen då det haft dålig skötsel av anläggningen under många år.

Ett par fastighetsägare motsätter sig att Källarbäcksvägen förlängs och förläggs i anslutning till deras fastighetsgränser. En av fastighetsägarna upplever att ”det gröna” i form av träd och buskar som varit ett buller- och insynsskydd mot väg 255 förstörs, den vildvuxna ängen samt utsikten över omgivningarna försvinner och parkeringsplatser till tennisklubben intill Källarbäcksvägen inte är acceptabelt. Man har också frågor om eventuella stödmurar, utgrävningar/utfyllnader beroende på höjdskillnad mellan Källarbäcksvägen och övriga delar av planområdet samt önskan om insynsskydd.

Bullersituationen är något som har engagerat flera av de kringliggande fastighetsägarna. Någon önskar att ett redan befintligt plank förlängs söderut för att skydda både befintliga och nyttillkomna fastighetsägare. En annan fastighetsägare tycker att platsen inte alls är lämplig för bostadsbebyggelse med avseende på bullersituationen. Man påpekar även att samtliga fastighetsägare längs med Källarbäcksvägen har förvärvat fastigheterna under förutsättning att det skulle vara fri sikt framför husen.

På de befintliga fastigheterna väster om Källarbäcksvägen har någon fastighetsägare också lämnat synpunkter på hur en väg dragits över tomtmark och hur stenar placerats, i strid med beviljat bygglov med mera.

Förvaltningens bedömning

Källarbäcksvägen är idag utformad som en ”måsvingegata”, där gång och cykel sker i blandtrafik på en bredd om cirka 6 meter. Gatan kommer att bibehålla sin utformning och förlängas söder ut till Sävja Tennisklubbs nya infart. Ingen genomfart för biltrafik kommer att möjliggöras på Källarbäcksvägen.

Utformningen är konsekvent med området i stort. Kommunen bedömer utformningen som lämplig i villaområden. Speciellt då trafikflödena är låga och ingen genomfart för motorfordon möjliggörs.

Plan- och byggnadsnämnden antog 2016-10-27 dokumentet ”Parkeringsplan för Uppsala”. Syftet med riktlinjerna för planering av bil- och cykelparkering på kvartersmark är att ge vägledning i detaljplanering och bygglovgivning. Huvudsyftet med ”Parkeringsplan för Uppsala” är att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på kvartersmark och inte allmän plats (allmän gata). Parkeringsplatser för fastighetens behov ska med andra ord lösas inom den egna fastigheten.

Besöksparkering för boende ingår inte i parkeringsplan för bil. Således anges inget krav på att besöksparkering ska anläggas för bil vid boende. Det finns heller ingen skyldighet för kommunen att ordna besöksparkering på allmän plats.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanen, men enligt en synpunkt från länsstyrelsen kommer detaljplanen att kungöras och ställas ut för granskning, då förslaget kan vara av allmänt intresse.

Detaljplan för del av Vilan, PL 101E är gällande plan för fastigheten Sävja 2:8 (hösten 2017) vilken medger Sävja Tennisklubbs verksamhet. Om verksamheten inte sköts på förväntat sätt får den som upplever sig ”störd eller besvärad av verksamheten” göra en anmälan till plan-

och byggnadsnämnden avseende ovårdad tomt eller till miljöförvaltningen avseende störande verksamhet.

En av förutsättningarna för att planlägga detta område har varit att inga bullerplank eller bullervallar skulle komma till. Tanken är att man från villaträdgårdarna på ett naturligt sätt ska kunna ta del det öppna landskapet ner mot Sävjaån, och när man transporterar sig på väg 255 samt på gång- och cykelvägen ska man kunna ta del av både villaträdgårdarna och det öppna landskapet ner mot Sävjaån. Det ”gröna” i fastighetsgränsen mot tennisklubben ska så långt som möjligt försöka att sparas och kunna utgöra en ”grön ridå” för de närboende. En bullerutredning har tagits fram som visar att det finns möjlighet att placera bostadshus på ett sådant sätt att man klarar gällande riktvärden för buller utan bullerplank eller bullervallar.

När man förvärvar en fastighet som vid det tillfället har fri sikt ut över exempelvis ett landskap, så är det inte säkert att det fortsättningsvis förblir så framöver, då man inte råder över den marken. Enligt översiktsplanen ligger denna plats inom ett *Större utvecklingsområde* som på olika sätt kan spela en stor roll i stadens utveckling för de *Sydöstra stadsdelarna*. Området ligger även inom det som benämns *Stadsstråk* och specifikt för denna plats *Sävjastråket* enligt översiktsplanen. Där är syftet en sammanlänkning av staden med prioritering av byggnation vid stomlinjer för kollektivtrafik samt med fokus kring hållplatser och andra strategiska platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Det vill säga att man inom detta område får tåla att det blir en högre koncentration av bebyggelse med främst bostäder då det ligger vid ett prioriterat stomlinjestråk för kollektivtrafik.

Eventuell anpassning av marken kommer att utföras på ett sådant sätt att det inte skadar befintliga fastigheter.

Om man som granne vill klaga på att ett beviljat bygglov inte följts, får man kontakta plan- och byggnadsnämnden och skicka in en skriftlig förklaring till vad som hänt, för vidare hantering.

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta har ingen erinran.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden meddelar att det inte finns något att invända mot förslaget. Planhandlingen behöver dock kompletteras med ett tydligt barn- och ungdomsperspektiv och hur området kan fungera som livsmiljö för barn och ungdomar i alla åldrar.

Förvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras.

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden meddelar att det inte finns något att invända mot förslaget.

Idrotts- och fritidsnämnden

Idrotts- och fritidsnämnden har inget att erinra mot förslaget då planförslaget möjliggör fortsatt idrottsverksamhet.

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden tillstyrker, utifrån nämndens ansvarsområde, förslaget till detaljplan för Sävja Tennisklubb.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inga synpunkter på förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte lämnat några synpunkter.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden har inget att erinra ur brandskyddssynpunkt.

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden meddelar att det inte finns något att invända mot förslaget.

Skanova Access AB

Skanova Access AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. De önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Förvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas.

Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat planförslag.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB skriver i sitt yttrande att de nya tomterna kan ansluta till befintligt elnät i området.

Förvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas.

Vattenfall Värme Uppsala AB

Vattenfall Värme Uppsala AB skriver att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmennätet.

Förvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. De nämner också att det inte är möjligt för fastigheterna att ansluta till befintliga VA-ledningar i Källarbäcksvägen med självfall. En dagvattenutredning

behöver tas fram med syfte att utreda hur dagvattenhanteringen för fastigheterna kan lösas. U-området i planens norra del behöver breddas till att omfatta 8 meter.

Förvaltningens bedömning

En dagvattenutredning som visar hur man löser dagvattenfrågan tas fram. Pumpning av spillvatten till den allmänna VA-anläggningen i Källarbäcksvägen skrivs in i planhandlingen som en förutsättning för att bebygga de nya fastigheterna. U-området i planens norra del breddas till att omfatta 8 meter.

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att kompletteringen av villabebyggelse ligger bra lokaliserat ur ett kollektivtrafikperspektiv. Det finns stort utbud av kollektivtrafik, vilket talar för goda förutsättningar att välja kollektivtrafik. UL anser även att utbudet av kollektivtrafik är bra beskrivet i planhandlingen.

Yimby

Organisationen Yimby (Yes In My Backyard) ställer sig kritiska till denna plan, som de anser utarmar stadsdelen på dess mångfald när en av områdets få verksamhetslokaler planeras att rivas. De ställer sig också tveksamma till den restriktiva detaljutformningen som låser fast typologin vid fristående enfamiljshus. De uppmanar kommunen att verka för en ökad exploateringsgrad och förordar en mer intensiv markanvändning när tillfälle ges. De anser att ytan skulle kunna bebyggas med flerfamiljshus i 3–4 våningar. De vill även tillåta andra typer av bebyggelse, som centrumverksamhet, kontor och förskola.

Förvaltningens bedömning

Att på platsen komplettera med enbostadshus är ett lämpligt sätt att anpassa ny bebyggelse till den gamla i området, anser stadsbyggnadsförvaltningen.

Inom användningen B – Bostäder är det enligt Boverket möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Teresia Erixon
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	X
Lantmäterimyndigheten	X
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	14 st
Hyresgästföreningar	
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	X
Kommunala förvaltningar	
Barn- och ungdomsnämnden	X
Idrotts- och fritidsnämnden	X
Gatu- och samhällsmiljönämnden	X
Kulturnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	
Räddningsnämnden	X
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	X
Övriga	
Skanova Access AB	X
Svenska Kraftnät	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Vattenfall Värme Uppsala AB	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Kollektivtrafikförvaltningen UL	X
Yimby	X