

Handläggare:
Marina Ziakouli
Elin Eriksson

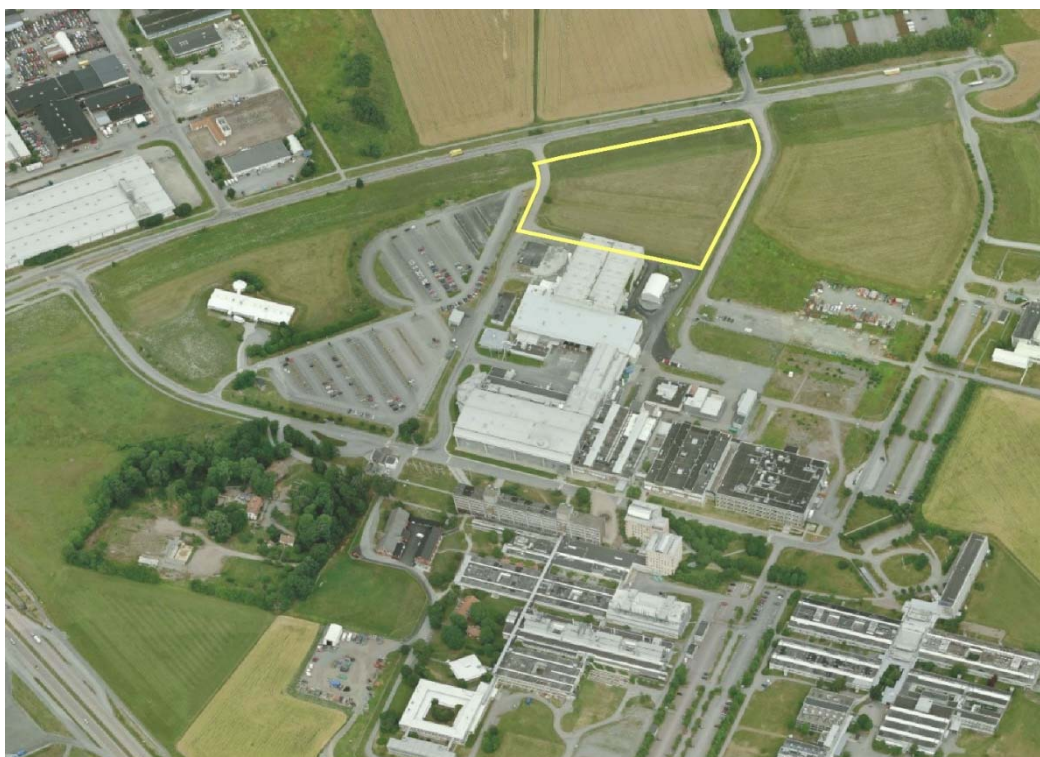
 Datum:
2019-05-28

 Diarienummer:
PBN 2015-001644

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Fyrislund

Standardförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett höglager inom fastigheten Fyrislund 6:9. På grund av byggnadens storlek och läge i staden ska höglagret hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	14
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om behovsbedömning	2016-10-06
Beslut om planuppdrag	2015- 09-24
Beslut om samråd	2018- 05- 31
Samråd	2019-01-21 – 2019-03-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter.....	3
<i>Ledningar</i>	3
<i>Dag- och grundvatten samt miljö kvalitetsnormerna för vatten</i>	4
<i>Miljö och hälsa</i>	5
<i>Stadsbild och kulturmiljö</i>	5
<i>Planhandlingar</i>	6
<i>Avfall</i>	6
<i>Brand</i>	7
<i>Övrigt</i>	7
Översikt över inkomna samrådsyttranden	8

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 21 januari och 1 mars 2019. Ett informationsmöte i form av öppet hus hölls i Uppsalarummet på Stationsgatan 12 den 13 februari 2019.

Under samrådstiden har 14 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak ledningar och ledningsrätt, hälsa och säkerhet, dag- och grundvattnet samt miljö kvalitetsnormerna för vatten. Mindre synpunkter på planhandlingarna inkom också.

Länsstyrelsen poängterar i sitt yttrande den påverkan som höglagret med sin stora volym medför på riksintresset, Uppsalasiluetten och närområdet samt att miljöteknisk markundersökning bör genomföras inom ramen för planarbetet. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2017-03-02. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

De viktigaste ändringarna från plansamrådet är:

- Detaljplanens utbredning och avgränsning mot norr förändras. Planområdet minskas med 2000 m² då inköp av del av den kommunala fastigheten Årsta 11:234 inte kommer att genomföras. Den byggbar ytan minskar följaktligen med cirka 500 m².
- En planbestämmelse läggs till på höglagrets byggnadskroppar på plankartan om att fasadelementen får sticka upp 2 meter över totalhöjden, i syfte att ge goda förutsättningar för en hög arkitektonisk kvalitet i linje med utformning som arbetades fram i planskede.
- Planbestämmelsen avseende damm förtydligas.
- Justeringar görs på plankartan så att den blir mer läsbar (u bestämmelse som reglerar mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och dess gräns).
- Förtydliganden i planbeskrivningen enligt inkomna synpunkter.
- Systemhandling brandskydd (Brandskyddsbeskrivning) har upprättats.
- Dagvattenutredning uppdateras.
- Miljöteknisk markundersökning har tagits fram.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Ledningar

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om undanflyttningsåtgärder måste vidtas, informerar Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall värme meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar ska hållas tillgängliga för Vattenfall underbyggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid.

Vattenfall Elddistribution har elanläggningar inom och i närheten av planområdet och vill förmedla att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information kring ledningsflytt, anslutning eller tillgång till ledningar har vidarebefordrats till byggaktören. Ansvar för kring ledningsflyttar tydliggörs även i genomförande avsnittet.

Svenska Kraftnät: Strax norr om aktuellt planområde har Svenska kraftnät en 220 kV- växelströmsmarkkabel med littera KL42 S9. Markkabeln har en ledningsrätt om tio meter. Förslagen detaljplaneavgränsning ligger, på kortaste avståndet uppskattningsvis två meter från markkabeln, det vill säga inom Svenska kraftnäts ledningsrätt. Svenska kraftnät avstyrker föreliggande plan med hänvisning till att man inte tagit ledningsrätten i beaktande och att planerad användning av marken på platsen riskerar att skada Svenska kraftnäts kabel och dess elöverföringsförmåga.

Svenska kraftnät ber även Uppsala kommun att se över hur den förändrade fastighetsindelningen påverkar ledningsrätten och vilka fastigheter som belastas efter fastighetsförrättning och ändrad ledningsrätt genomförts. Den nya utformningen av fastighet Fyrislund 6:9 bör rimligen innebära att den belastas med ledningsrätt för KL42S9. Detta behöver utredas och tydliggöras i detaljplanens beskrivning och plankarta.

Lantmäterimyndighet: Under avsnittet ”Tekniska åtgärder” i planbeskrivningen bör det nämnas att det finns Svenska Kraftnäts ledningsrätt som kommer beröra planområdet 0380-2010/30.1.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit hänsyn till Svenska kraftnäts yttrande och justerat detaljplanens omfattning i syfte att hålla ett avstånd på 10 meter ifrån Svenska kraftnäts markkabel. I samband med detaljplaneavgränsningens justering avbryts försäljningen av fastigheten Årsta 11:234. Fastighetsindelningen förändras därför inte och det uppstår inget behov av ändring i ledningsrätten.

Dag- och grundvatten samt miljö kvalitetsnormerna för vatten

Uppsala Vatten och Avfall AB: Påverkan på grundvatten behöver utvecklas. Det behövs ett förtydligande kring den höga sårbarhetens innebörd i form av risker för påverkan på grundvattnet. Värt att notera är att planområdet ligger inom klassificering ”låg känslighet” enligt känslighetskartan för grundvatten (Måsen).

Uppsala Vatten vill också påpeka att Sävjaån är den närmaste recipient för dagvattnet från planområdet och inte Fyrisån som det står i planbeskrivningen.

För att säkerställa att dagvattnet kan renas och fördröjas till angivna nivåer behöver det i plankartan införas en bestämmelse om att 400 m³ (alternativt 20m³/ha) magasinvolym för dagvatten behöver anordnas inom planområdet.

För att säkerställa att förutsättningar finns för förslagen dagvattenhantering bör även bestämmelse vegetationsklätt tak införas i plankartan.

Jämförelsen med riktvärde 2M bör strykas i avsnittet Planens konsekvenser eftersom det avser förslag till riktvärden som ej fastslagits. Uppsala Vatten anser att det bör räcka med att ange att dagvattenflöde och föroreningstransport förväntas minska med förslagen lösning för dagvattenhantering.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten: Det förekommer motstridiga uppgifter i olika utredningar vad gäller grundvattnets nivå inom detaljplaneområdet. Enligt dagvattenutredningen ligger grundvattenytan inom området ca 4 meter under markytan men enligt den arkeologiska undersökningen så började

grundvatten sippra in i schakten omedelbart och inom ett dygn var schakten vattenfyllda med vatten ca 15 cm under marknivån. Det bör utredas vilken grundvattennivån faktiskt är inom området.

Under förutsättning att föreslagna dagvattenlösningar blir av bedöms Uppsala vattens riktlinjer kunna uppfyllas inom området. Dagvattenutredningen drar dock förhastade slutsatser om vilken betydelse uppfyllandet av de föreslagna riktvärdena får för miljö kvalitetsnormerna i recipienten Fyrisån. Förslaget till riktvärden som utredningen hänvisar till togs fram 2008/2009 och det finns ingen koppling mellan dessa och miljö kvalitetsnormerna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelse kring magasinvolym för dagvatten kan inte införas på plankartan. En yta på 1200 m² avsätts däremot för dagvattendamm i planområdet som förväntas kunna klara behovet av magasinvolym på 400 m³.

Att i detaljplanen reglera tekniska lösningar för att hantera dagvattnet bedöms inte som lämpligt. Synen på vad som är en bra teknisk lösning förändras i takt med att nya tekniker tillkommer, och en detaljplan ska inte innebära ett hinder för fastighetsägaren att pröva nya tekniska lösningar. På grund av höglagrets innehåll (läkemedelsprodukter) och konstruktion är det heller inte lämpligt med vegetationsklädda tak.

Dagvattenutredning och planbeskrivningen uppdateras enligt inkomna synpunkter och redovisas i samband med granskningen.

I samband med den geotekniska undersökningen upprättad av Bjerking, gjordes mätningar av grundvattennivån. Där framgår det att grundvattnet ligger cirka 4 meter under den nuvarande marknivån. Det är möjligt att den grundvattennivån som den arkeologiska utredningen hänvisar till ej är uppmätt.

Miljö och hälsa

Uppsala Vatten: Under "Hälsa och säkerhet" i avsnittet "Områdes förutsättningar och förändringar" står det att planområdet inte ligger inom den zon som omfattas av risk för översvämning. Det bör förtydligas att översvämningsskarteringen för Fyrisån avses eftersom det fortfarande kan finnas risk för översvämning inom planområdet vid exempelvis skyfall.

Länsstyrelsen i Uppsala Län anser att planområdet bör undersökas för att klargöra vilka föroreningar som finns samt även klargöra risken att föroreningar sprids till yt- och grundvatten som följd av att planen genomförs. En miljöteknisk markundersökning bör genomföras inom ramen för planarbetet och inte skjutas på till bygglovskedet. Länsstyrelsen upplyser om att i de fall det finns ett misstänkt förorenat område inom aktuellt planeringsområde är det angeläget att detta beaktas tidigt i planeringsprocessen.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten: Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om markföroreningar påträffas under byggfasen ska det anmälas till miljöförvaltningen. Markarbeten som utförs i förorenat område ska anmälas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan de påbörjas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkten kring översvämning beaktas i planbeskrivningen.

En miljöteknisk markundersökning som upplyser möjliga föroreningar i planområdet har upprättats.

Stadsbild och kulturmiljö

Länsstyrelsen i Uppsala Län: Den planerade byggnaden ligger väl synligt från Uppsalaslätten mitt emellan de båda riksintresseområdena för kulturmiljövården K 40 A Uppsala stad och riksintresse Långhundraleden C 41 (Danmarks, Funbo, Husby-Långhundra, Lagga och Östuna sn). Med sitt väl

synliga läge i landskapet riskerar höglagret påverka den berömda Uppsalasiluetten. Från Almungevägen kommer Uppsala stadsiluett blockeras av höglagret. I dagsläget bedöms höglagret inte ses från E4:an då det döljs av en trädridå, vilket är en företeelse vars framtid knappast är garanterad. Länsstyrelsen påtalar vikten av att slå vakt om den ovan nämnda vyn mot staden, och önskar generellt att byggnader med så stor inverkan på riksintressena borde kunna placeras på annan plats. Höglagret kommer även att få en dominerande inverkan på närområdet, där byggnadshöjden i övrigt begränsats till 15 meter. Den föreslagna stora volymens dominerade verkan i stadsbilden förutsätter en omsorgsfull arkitektonisk utformning. Detta för att minska den negativa påverkan på riksintressenas värden.

Klövern Efraim AB understryker i sitt yttrande vikten av hög arkitektonisk nivå som tar hänsyn till befintlig bebyggelse ska efterlevas i genomförandet av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen tar hänsyn till påverkan som höglagrets dimensioner och placering medför genom att reglera utformningen med f_1 bestämmelsen som säkerställer en hög arkitektonisk kvalitet. Bestämmelsen tillämpas både på höglagrets byggnadskroppar och kontorsbyggnaden.

Planhandlingar

Lantmäterimyndighet anser att bestämmelsen u på plankartan bör göras mer synlig, förslagsvis genom att placera ytterligare ett u längs Rapskatan. Lantmäteriet påpekar också på att användning av u eller u_1 är inkonsekvent och att administrativa gränser och egenskapsgränserna vid u-området ser konstiga ut. Ledningsrätten 0380-2010/30.1 ska redovisas som en linje i kartan men utan LR beteckning. I förteckning över planbestämmelser är det väldigt liten text, det borde förstoras om det är möjligt.

När gällande detaljplaner i närhet redovisas i planbeskrivningen vore det bra att även visa planernas aktiebeteckningar så som det står i fastighetsregistret.

Uppsala Vatten: Planbestämmelsen om dammen behöver förtydligas till att avse en dagvattendamm, istället för skrivning "Marken är avsedd för damm".

Kollektivtrafikförvaltningen UL vill påpeka att busslinje 822 inte trafikerar planområdet.

Miljö- och hälsoskydds nämnden: Planbeskrivningen bör kompletteras med att koppar och zink samt dess legeringar inte ska förekomma i tak- eller fasadbeläggning på nya byggnader. Dessa ämnen riskerar att via dagvattnet förorena grundvattnet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har justerat planhandlingarna enligt dessa synpunkter.

Svenska kraftnät noterar hänvisningar till gällande lagstiftning på plankartan. Då svensk lagstiftning kan ändras över tid ser vi inte att detta är lämpligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hänvisningar till gällande lagstiftning sker automatiskt i samband med framtagandet av plankartan i det kartverktyg som stadsbyggnadsförvaltningen använder. Detta ligger idag i linje med Boverkets rekommendationer.

Avfall

Uppsala Vatten: Avfall jämförbart med hushållsavfall ska kunna hämtas i marknivå vilket innebär att kajtömning inte är möjlig. En alternativ placering för detta behöver undersökas. Avfalls fordon ska

kunna angöra utan backningsrörelser. Dragvägen för avfallskärl ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader och maximalt 10 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hantering av avfall jämförbart med hushållsavfall sker via markport på befintliga byggnadens västra sidan. Hantering av avfall från produktionen sker via porten till komprimatorer på byggnadens östra sidan. Dessa redovisas i illustration i planbeskrivningen.

Brand

Brandförsvaret: Tillgången till brandposten inom planområdet bör ses över. Rekommenderat avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon är cirka 75 meter. För att underlätta vid räddningsinsats är det lämpligt om byggnaden är åtkomlig med fordon från alla håll.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Frågan beaktas i brandskyddsbeskrivningen och markritningarna. Brandvattenförsörjningen och tillgången till brandposter inom fastigheten utreds i byggskedet.

Övrigt

Klövern Efraim AB understryker i sitt yttrande vikten av att godstransporter ska ske genom Rapskatan till fastighetens norra delen såsom illustrerat i situationsplanen i syfte att förhindra tunga transporter inne centralt i Uppsala Business Park.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innebär inte något hinder för att godstransporter ska kunna ske via Rapskatan. Av trafik-säkerhetsskäl reglerar detaljplanen att det enbart får finnas en in- och utfart från fastigheten mot Rapskatan som kommer att ligga i samma läge som idag. Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar synpunkten om att förhindra tunga transporter inne centralt i Uppsala Business Park till byggaktören.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Marina Ziakouli
planarkitekt

Elin Eriksson
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum	Med erinran	Utan erinran
Myndigheter			
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-02-25	x	
Länsstyrelse i Uppsala län	2019-03-01	x	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)			
Klövern Efraim AB	2019-02-27	x	
Vattenfall Eldistribution AB	2019-03-15	x	
Telia Sonera Skanova Access AB	2019-02-07	x	
Svenska Kraftnät	2019-03-01	x	
Hyresgästföreningar			
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2019-01-29		x
Kommunala nämnder, förvaltningar m fl			
Miljö och hälsoskyddsnämnden	2019-03-12	x	
Räddningsnämnden	2019-03-01	x	
Ledningsägare			
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-02-20	x	
Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-02-12	x	
Trafik			
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2019-02-01	x	
LFV (fd Luftfartsverket)	2019-01-24		x
Swedavia	2019-02-19		x