

idrottshall, som kan utnyttjas flexibelt och utökas utifrån behov under en längre tidsperiod, samt säkra goda skolmiljöer avseende friytor och kvalitet på skol- och förskolegård. Planläggningen syftar också till att minska negativ påverkan på grundvattnet från planområdet.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 22

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 9

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 14 mars 2019

Beslut samråd 29 september 2021

Beslut om granskning: 24 november 2022

Samråd 15 oktober 2021

- 26 november 2021

Granskning 1 december 2022

- 23 december 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	1
Sammanfattning av Välj dokumentrubrik	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 oktober 2021 och 26 november 2021. Ett digitalt informationsmöte hölls den 11 november 2021. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagvatten, naturmiljö och trafik. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen att dagvatten från planområdet rinner ut i Sävja ån som är ett Natura 2000-område och omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten, samt hantering av naturvärden. Kommunen behöver på ett tydligt sätt visa hur en försämring av Sävjaån ska undvikas. Detaljplanens konsekvenser för planområdets naturmiljö och funktion som grönstråk behöver tydligare redovisas.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 1 december och 23 december 2022. Under granskningstiden har 9 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak hantering av en påträffad förorening av PAH-H inom planområdet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen säkerställandet av markens lämplighet med hänsyn till den påträffade föroreningen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 21 december 2022.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Plankartan kompletteras med bestämmelsen a_2 : *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.*
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen b_1 : *Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system*
- Planbeskrivningen förtydligas angående påträffad förorening, släckvatten och exploateringsavtal

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Privatperson 1	X	
Bergsbrunna Vägförening	x	

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	x	x
Kommunala lantmäterimyndigheten	x	
Kulturnämnden	x	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	x	x
Utbildningsförvaltningen	x	x
Skolfastigheter	x	
Räddningsnämnden	x	
Funktionsrätt Uppsala kommun	x	x
Föreningen Sydöstra Uppsala	x	
Uppsala vatten AB	x	x
Skanova (Telia company)	x	x
Vattenfall AB Heat Sweden	x	x
Vattenfall el		Ingen erinran
Privatperson 2	x	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Markföroreningar och skydd av grundvatten

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att markens lämplighet måste säkerställas gällande påträffad markförorening av PAH-H. Rekommendationen i den marktekniska undersökningen bör följas, vilket innebär att installera ett grundvattenrör nedströms provpunkter där föroreningen påträffades, och genomföra en kompletterande markundersökning för att klargöra utbredningen. Det behöver göras innan detaljplanen antas. Alternativt kan starbesked villkoras i detaljplanen.

Länsstyrelsen anser också att det är otydligt vad kommunen menar med meningen ”skyddsåtgärder kan behöva vidtas med tanke på mänsklig exponering beroende på hur marken kommer användas där föroreningarna identifierats” då plankartan medger

markanvändningen skola inom hela planområdet. Kommunen behöver förtydliga behovet av vilka skyddsåtgärder som kan behöva vidtas.

Även miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en planbestämmelse som villkorar startbesked med att markens lämplighet för ändamålet avseende markföroreningar säkerställts.

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser också att rekommenderade skyddsåtgärder i utredningen om Riskbedömning av grundvattenpåverkan ska beaktas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Föroreningen av PAH-H påträffades i samband med provtagning inför nybyggnation av en förskola i det östra planområdet. Föroreningen finns i anslutning till en parkering och vändplan som använts för den förskola som tidigare låg på platsen. Då platsen endast varit skogsmark tidigare har föroreningen sannolikt uppstått från ett fordon som kört på den körytan.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen a_2 : *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.*

Plankartan kompletteras även med planbestämmelsen b_1 : *Släckvatten ska samlas upp och avledas i tät system*

Växtlighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt anser att kommunen bör fastställa: att de växter och träd som planteras inom området är doftfria och inte sådana som ger pollenallergi.

Funktionsrätt önskar vidare argument om varför en plankarta inte bör detaljreglera vegetationen inom området medan exempelvis gestaltning och kulturvärden kan regleras direkt i detaljplanen. Funktionsrätt ifrågasätter även rimligheten i att de uppmanas föra dialog med fastighetsägaren angående växtval

Uppsala Vatten och Avfall framför att befintliga träd och växtlighet inte får inkräkta på tillfartsvägar och vändplaners vägbredd. Minsta frihöjd för avfallsfordon är 4,7 meter. Befintliga träd kan behöva beskäras eller tas bort. Det gäller framförallt vändplanen i planområdets västra del, medan det vid den planerade vändplanen i östra delen av planområdet framförallt kan påverka valet av nya träd och växtlighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Plan och bygglagen, PBL 4 kapitlet 10 § får kommunen bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge. Boverket förtydligar i sin vägledning hur planbestämmelser om vegetation kan användas. Se [Markens anordnande och vegetation - PBL kunskapsbanken - Boverket](#). Denna kategori av bestämmelser är framför allt till för att kunna bevara viktig vegetation såsom ekologiskt eller kulturhistoriskt värdefulla träd. Detaljplanen för Uppsävja förskola och skola har just en sådan bestämmelse som förbjuder fällning av träd med en stamomkrets över 120 cm för att bevara värdefulla träd. Den typen av bestämmelse kombineras med en bestämmelse om utökad marklovplikt för trädfällning för att det ska vara möjligt att

följa upp bestämmelsen. Krav på att en planbestämmelse följs kan ställas först vid någon form av förändring, oftast i samband med ansökan om bygglov. Att plantera ett träd eller en buske kräver inget bygglov. Det går inte heller att kräva utökad marklovsplikt för att plantera ett träd eller buske. En planbestämmelse som reglerar sortval vid plantering av träd blir därför svår att följa upp. Boverket avråder från att ställa långtgående krav på vegetation i en detaljplan och beskriver att detaljplanen oftast inte är det mest lämpliga sättet att reglera vegetation. Då byggherren i det här fallet är ett kommunalt bolag som bygger många av kommunens skolor och har en policy för tillgänglighet som innefattar utemiljön, kan det vara lämpligt att ha en dialog med byggherren om vegetationsval i deras policy för tillgänglighet. Byggherren får del av de synpunkter som framförts i samråd och granskning genom att de delges både samrådsredogörelsen och detta granskningsutlåtande.

Uppsala Vattens synpunkt noteras. Detaljplanen har inget förbud mot nedtagning eller beskärning av träd och växtlighet vid de planerade tillfartsvägarna och vändplanerna.

Ledningar

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova flytta ledningar förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall heat informerar om att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen noteras

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt anser att kommunen bör fastställa att storleken på friytor inte understiger boverkets rekommendationer om 40 kvm/barn för förskolor och 30 kvm/barn för grundskolor och att parkeringsplatser för rörelsehindrade skrivs in i plankartan

Kulturnämnden har inga ytterligare synpunkter sedan samrådet, då de instämde i planbeskrivningens bedömning att stadsbilden påverkas något, men att påverkan inte är betydande eller negativ i relation till aspekten kulturarv. Vidare bedömdes att den befintliga skolan inte har så höga kulturhistoriska värden att ett bevarande är motiverat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En detaljplan ska kunna fungera över lång tid. Många områden regleras fortfarande av byggnadsplaner som är mer än 100 år gamla. För att kunna fungera så lång tid bör därför detaljplanen innehålla en viss flexibilitet för förändringar över tid. En detaljplan

får inte heller vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planen syfte (Plan och Bygglagen 4 kapitlet 32§).

Med detaljplan prövas om mark- och vattenområden är lämpliga för bebyggelse och byggnadsverk. Oftast görs det genom att rita upp en eller flera utformningar som rymms inom detaljplanen. Eftersom det finns krav på parkeringsplatser och angöring för rörelsehindrade, ingår det att se till så att det går att uppfylla de kraven inom detaljplanen på ett lämpligt sätt. Oftast finns en förprojektering för byggplanerna under processen med detaljplanen, som sedan detaljprojekteras i samband med bygglov, efter att detaljplanen fått laga kraft. Och de färdiga byggnaderna är i stora drag desamma som de illustrationer som oftast finns med i planbeskrivningen. Decennier senare kan olika anledningar göra att något behöver ändras i en byggnad, såsom entréers placering. En anledning kan också vara ändrade krav på till exempel tillgänglighet. Om en entré flyttas behöver som följd också parkering och angöring för rörelsehindrade flyttas. Att göra en ny detaljplan tar generellt flera år och är förknippat med ganska stora kostnader. För att inte behöva göra en ny detaljplan för varje sådan förändring bör detaljplanen möjliggöra flera alternativ till utformning, och flera olika placeringar av parkering och angöring för rörelsehindrade. Det maximala avståndet mellan angöring eller parkering för rörelsehindrade och entréer regleras i annan lagstiftning. Exakt placering av olika parkeringar och angöringsplatser hanteras i bygglov.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan finns regler för vilka planbestämmelser som får användas vid reglering i detaljplan. En planbestämmelse som specificerar parkeringsplats för rörelsehindrade finns inte bland dessa planbestämmelser. Det närmaste man kan komma att specificera en plats är att reglera att ett område inte får bebyggas. Det reglerar dock inte att det ska vara parkering för rörelsehindrade utan området kan ändå användas för något annat istället.

I de studerade förslagen finns plats för att följa boverkets rekommendationer om friyta. Det finns också ett studerat förslag som gör avsteg från det. Det förslaget är inte det som i första hand kommer att byggas, men detaljplanen möjliggör för flera alternativ. Det finns även möjlighet att bygga andra varianter, med till exempel en grundsärskola eller en ny idrottshall. Detaljplanen har utrett lämpligheten för planområdet att användas som förskola och skola med tillhörande idrottshall, och kommit fram till att området är lämpligt för den användningen, med de regleringar som finns i plankartan. Vilken typ av skolbyggnad som sedan byggs, med olika behov av friyta, blir en fråga i bygglovshandlingen

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Klara Mörk
Planarkitekt

Översikt över inkomna yttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	x
Kommunala lantmäterimyndigheten	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson 1	
Bergsbrunna Vägförening	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Kulturnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	x
Utbildningsförvaltningen	x
Skolfastigheter	
Räddningsnämnden	
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Funktionsrätt Uppsala kommun	x
Föreningen Sydöstra Uppsala	
Ledningsägare	
Uppsala vatten AB	x
Skanova (Telia company)	x
Vattenfall AB Heat Sweden	x
Vattenfall el	Ingen erinran
Övriga	
Privatperson 2	