

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-09-18Diarienummer:
PBN 2023-000585Handläggare:
Linus Wickman

Detaljplan för Boländerna 23:12

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändningen (industri) till att även bekräfta befintlig markanvändning i form av tränings- och kontorslokaler.

Detaljplanen begränsar tränings- och kontorslokalernas utbredning inom fastigheten med hänsyn till de närbelägen läkemedelsindustri och riskerna kopplat till det.

Planen reglerar den största exploateringen till 1900 kvadratmeter byggnadsarea, varav träningslokal högst för utgörs av 1600 kvadratmeter lokalyta.

Förslaget är förenligt med nuvarande översiktsplan.

Sammanställning

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna

8 st

Beslutsdatum

Beslut samråd

16 februari 2023

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	1
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	4
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 14 april och 26 maj 2023. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 8 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak formalia och tydlighet i planbestämmelser. Länsstyrelsen hade inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § men hade en rekommendation om att kombinera planbestämmelserna med bestämmelse om utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2023-04-27.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen kompletteras med ett E-område för befintlig nätstation
- Planhandlingen kompletteras med en bestämmelse om utökad marklovsplikt.
- Planhandlingen kompletteras med ett u-område för befintliga ledningar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Som övrig synpunkt meddelar Länsstyrelsen att egenskapsbestämmelserna n1 och n2 anger att en viss andel av marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelserna beskrivs i planbeskrivningen och är att möjliggöra infiltration av dagvatten. Eftersom kommunen inte kombinerat planbestämmelserna med bestämmelse om utökad marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet vill länsstyrelsen påminna om denna möjlighet. Med stöd av 4 kap. 15 § 3 samt 9 kap. 12 § 3 PBL kan kommunen ange planbestämmelse om marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med lagändringen som gav denna möjlighet var att kommunen skulle få information om vilka åtgärder som planeras och möjlighet att stoppa en planstridig eller olämplig åtgärd innan den vidtas (prop. 2017/18:163 ss. 16-17).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras med en planbestämmelse om utökad marklovsplikt enligt Länsstyrelsens yttrande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av handlingarna för ovan angivet ärende och har synpunkter vad gäller planbeskrivningens formalia.

Lantmäteriet påpekar att aktuell detaljplan som handläggs enligt äldre riktlinjer, ej enligt de nya föreskrifterna från Boverket om digitala detaljplaner (eftersom planarbetet verkar ha startat före 1 oktober 2020). Då används fortfarande administrativa bestämmelser och utförandetiden anges i plankartan under rubriken *Administrativa bestämmelser*.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen revideras enligt Lantmäteriets yttrande.

Vid beslut om samråd för detaljplanen så togs beslut om att avsluta befintlig uppdrag och starta ett nytt, för att ha möjlighet att hantera detaljplanen enligt de nya föreskrifterna.

Miljö- och hälsoskydds nämnden

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändningen (industri) till att även bekräfta befintlig markanvändning i form av tränings- och kontorslokaler. Den befintliga byggnaden inom planområdet är uppförd i två våningar. Byggnadsvolymen inrymmer idag ett kontor samt en friskvårdsanläggning. Planändringen innebär inte någon ny bebyggelse utan har som syfte att bekräfta innehållet i den befintliga bebyggelsen. Planbeskrivningen anger att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Nämnden uppmärksammar att område ligger i ett industriområde med flera ebh-objekt (potentiellt förorenade områden) i närheten och att marken troligtvis utgörs av fyllnadsmassor.

Miljö- och hälsoskydds nämnden har följande synpunkter:

Planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning om de närliggande ebh-objekten och fyllnadsmassorna medför en potentiell risk för föroreningar. Eventuella risker behöver tas hänsyn till.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information om närbelägna markföroreningar och vilka risker dessa innebär för planområdet.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, 12 kV

nätstation, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp.

Befintlig nätstation som ligger inom planområdet är idag belastad 100% så Vattenfall Eldistribution önskar ett nytt E-område som är minst 10x7m och där inga andra byggnader eller tekniska anläggningar får placeras inom. Det gäller även ett byggnadsfritt avstånd om 5 meter till nätstationen.

Representant från Vattenfall Eldistribution har haft möte med planhandläggaren 2022-09-15 om den befintliga nätstationen. I mötet framfördes att nätstationen troligen måste flyttas pga att kommunen har framtidsplaner på att bredda GC-vägen. Även Vattenfall Eldistribution önskar en ny placering då det finns byggnader 3 meter från nätstationen och dörrarna öppnas ut i gångbanan och blockerar gående.

En ny alternativ placering diskuterades och en skiss skickades till planhandläggaren (se bif. mejl). Detta skulle tas upp internt inom Uppsala kommun och handläggaren trodde inte att det skulle bli problem eftersom det är samma fastighetsägare bredvid planområdet. Något återkommande från handläggaren har inte skett och det nya E-området har inte tillkommit.

Vattenfall Eldistribution önskar även att ett U-området kompletteras mitt över markablarna med minst 2 meter på vardera sida om markabelns yttersta faser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid avstämning med Vattenfall framfördes två olika vägar framåt. Antigen så behövde planområdet utökas med en del av Boländerna 23:10 för att möjliggöra för en större nätstation eller så kunde nätstationen vara kvar i befintligt läge men att det då behövs en till inom Boländerna 23:10 när den fastigheten utvecklas. Exploatören tillika fastighetsägaren för både Boländerna 23:10 och 23:12 önskade det senare alternativet. Frågan har stämts av med Vattenfall inför granskning. Den befintliga nätstationen placering säkerställs med ett E-område.

Prickmarksområdet kompletteras också med ett u-område för att säkra befintliga ledningar.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tack för er synpunkt. Planbeskrivningen revideras med ansvarsfördelning vid en eventuell ledningsflytt.

Uppsala vatten och avlopp AB

Bolaget har inget att erinra i ärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tack för er synpunkt

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga synpunkter. Vi har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerat ärende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tack för er synpunkt

Brandförsvaret

Uppsala brandförsvaret har tagit del av plankarta och planbeskrivning Detaljplan för Boländerna 23:12 (samrådshandlingar). Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende brandförsvarets möjlighet att genomföra räddningsinsatser samt möjligheten att uppfylla gällande brandtekniska byggnadskrav. Brandförsvaret har även tittat på närhet till kända riskkällor som kan påverka planområdet. Efter granskning av mottagna handlingar har brandförsvaret inget att erinra. Brandförsvaret önskar ta del av samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tack för er synpunkt, samrådsredogörelsen kommer att skickas ut till er.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Sarah Olsson
Konsult

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Namn	Gatuadress	Post nr	Ort
Myndighet					
Länsstyrelsen	2023-04-27	Länsstyrelsen			
Kommunala lantmäterimyndigheten	2023-05-10	Kommunala lantmäterimyndigheten			
Räddningsnämnden	2023-05-17				
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera					
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2023-05-25				
Ledningsägare					
Skanova	2023-05-04				
Svenska Kraftnät	2023-05-04				
Vattenfall	2023-05-19				
Uppsala vatten	2023-05-19				