

Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

Datum:
2024-10-07

Diarienummer:
PBN 2020-002649

Handläggare:
Linus Wickman

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Boländerna 35:1

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med vitstreckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för industri-, kontors-, och detaljhandeländamål inom planområdet. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utökad nockhöjd för byggnader samt en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	12
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	11
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	27 augusti 2020
-----------------------	-----------------

Beslut om samråd	27 augusti 2020
------------------	-----------------

Beslut om granskning	25 april 2024
----------------------	---------------

Samråd	31 mars 2023 – 12 maj 2023
--------	----------------------------

Granskning	17 maj 2024 - 7 juni 2024
------------	---------------------------

Innehåll

Detaljplan för Boländerna 35:1	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 31 mars och 12 maj 2023. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 12 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagvattenhantering, grundvattenpåverkan, markföroreningar, riskkällor och riskreducerande åtgärder, allmännyttiga ledningar, brottsförebyggande perspektiv, trafik och parkering, samt synpunkter av redaktionell karaktär. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer för vatten och förtydliganden kring vattenförekomsten Sävjaån mynning-Storån, genomförande av utredning berörande de lokala geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna för grundvattenförekomst, markföroreningar samt ökning av trafik med farligt gods.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 15 maj 2023.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 17 maj och 7 juni 2024. Under granskningstiden har 11 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav fem utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak genomförandefrågor, markföroreningar, riskhänsyn, brist på brandposter och trafik. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Allmän plats längs Bolandsgatan har breddats från en till två meter i syfte att säkerställa tillräckligt utrymme för en ny cykelbana.
- Reglering för in- och utfartsförbud har utökats med cirka fem meter för att säkra ett avstånd på minst 50 meter från cirkulationsplatsen vid Bolandsgatan/Stålgatan.
- En trafikutredning har tagits fram som bland annat redogör för trafikflöden och påverkan på kapaciteten på Bolandsgatan, samt parkeringsbehov för bil och cykel.
- Planbeskrivningen och riskbedömningen har förtydligats angående transporter för farligt gods.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för utförande av ventilation. Bestämmelsen syftar till att främja en god riskhänsyn.
- Bestämmelse om totalhöjd har ändrats till nockhöjd i syfte att möjliggöra för uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor.
- Dagvattenutredningen har reviderats avseende bland annat berörda recipienter, föroreningsberäkningar och grundvattenpåverkan.
- Planbestämmelser som reglerar markens genomsläpplighet samt ändrad lovplikt för marklov har tillkommit. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra fördröjning av dagvatten.
- En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att utreda förekomst av markföroreningar.

- Planbestämmelse som reglerar ändrad lovplikt har tillkommit. Bestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges förrän marken sanerats så att den uppnår godkända nivåer för mindre känslig markanvändning.
- Planbestämmelse som syftar till att skydda de befintliga underjordiska ledningarna har tillkommit.
- Redaktionella justeringar har gjorts rörande markägoförhållanden, fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska frågor har gjorts.

Revideringar från granskningen:

- Planhandlingarna har förtydligats avseende genomförandefrågor gällande servitut och rättigheter, inlösen/ersättning samt exploateringsavtal, i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Planhandlingarna har förtydligats med information om vilka ledningar som u-området ska skydda, i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Formuleringen av bestämmelse om reglering av avhjälpandeåtgärder för förorenade områden (a2) har justerats, i enlighet med yttrande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som reglerar placering av entréer för utrymning, i enlighet med rekommendation ur riskutredningen samt yttrande från räddningsnämnden.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Myndigheter						
Länsstyrelsen	X	X				
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X				
Polismyndigheten	X		Polismyndigheten i Uppsala, Örjan Brodin	Box 3007	75003	Uppsala
Kommunala nämnder och bolag						
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X				
Räddningsnämnden	X	X				
Intresseföreningar och						

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning	Namn	Gatu- adress	Post num mer	Ort
sammanslutningar						
Föreningen vårda Uppsala	X		Föreninge n vårda Uppsala, Sten Åke Bylund	sten.ake. bylund@ gmail.co m		
Synskadades riksförbund		X	Synskada des riksförbun d, Daniel Enholm	daniel.en holm@g mail.co m		
Ledningsägare						
Svenska kraftnät	X	X	Svenska kraftnät, Yvonne Johansso n	BOX 1200	172 24	Sund bybe rg
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X	Vattenfall Värme, Elisabeth Lindberg	natoptim ering@v attenfall. com		
Vattenfall Eldistribution AB	X	X	Vattenfall Eldistribut ion, Tillstånd och Rättighet er (DS- UR), Jannike Tingsmar k	RU 2560	169 92	Stoc khol m
Telia Sonera Skvanova Access	X		Telia Sonera Skanova Access, Ike Larsson	natforval tning@te liacompa ny.com		
Övriga						
Trafikverket	X	X				
Region Uppsala	X	X				
PostNord		X				

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Boländerna 35:1	SHF Boländerna 35:1 AB	Box 5050	102 41	Stockholm

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen 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.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande kommentarer på planbeskrivningen:

- S. 30 Servitut och rättigheter; När det gäller en eventuell avstyckning av området för teknisk anläggning kan det vara bra att vara tydlig med att eftersom området inte gränsar till kommunal gata så kommer servitut att behöva bildas på angränsande kvartersmark (precis som ni skriver). Det är svårt att på förhand säga att servitut till förmån för den tekniska anläggningen kommer att kunna bildas, om parterna inte är överens. Servitutsfrågan medför även att frågan om ersättning ska prövas, vilket kan vara bra att nämna i planbeskrivningen.
- S. 32 Inlösen/ersättning; * Fastighetsägaren har rätt att kräva inlösen enligt 4 kap. 14 § PBL (eftersom kommunens rätt anges med laghänvisning bör även fastighetsägarens rätt till inlösen anges med laghänvisning). *När det gäller texten om ersättning så får vi känslan av att den texten enbart gäller för det sista scenariot, när fastighetsägaren kräver inlösen, inte när det är kommunen som tar initiativet. Det kan vara bra att förtydliga att oavsett om det är kommunen eller fastighetsägaren som kräver inlösen, så genererar det en ersättningsfråga.
- S. 33 Exploateringsavtal; I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st 2 men. PBL redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen. Redovisningen behöver vara mer konkret t.ex. kring vilka områden som avses för överlåtelse, vilka olika kostnader exploatören åtar sig att betala m.m.
- Det saknas tydlig information om vilka ledningar som u-området är tänkt att skydda, och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar.

Lantmäteriet har inga kommentarer på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden informerar om att en underrättelse gällande genomförd undersökning av mark och porluft har inkommit till miljöförvaltningen och ärendet är under handläggning.

Avhjälpandeåtgärder gällande förorenade områden hanteras och beslutas av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Åtgärdsnivån kan därför inte regleras genom en administrativ bestämmelse i plankartan (a2).

Räddningsnämnden

I riskutredning (Sweco, 2023) föreslås två riskreducerande åtgärder för ny bebyggelse. Endast en av åtgärderna har inarbetats i plankartan, placering av friskluftsintag. Brandförsvaret önskar att kommunen utreder möjligheterna att även reglera placering av entréer för utrymning.

Uppsala brandförsvaret vill understryka att tillgång till brandvatten är en fråga som behöver hanteras i planarbetet. Det eftersom arbetet omfattar bedömning av markens lämplighet enligt PBL 2 kap 6 §. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar brandförsvaret ett avstånd om max 75 meter från brandpost till uppställningsplats, det vill säga 150 meter mellan brandposterna. I dagsläget har vi över 300 meter mellan brandposterna varför ytterligare en mellan dessa hade uppfyllt behovet.

Brandförsvaret vill ta del av granskningsutlåtandet.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

För yttrande rörande fjärrvärmedistribution hänvisas till tidigare avgivet svar i samrådsskedet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Region Uppsala (Trafik och samhälle)

Trafik och samhälle hänvisar till yttrande på samrådshandlingarna daterat 2023-05-09 och har inga ytterligare synpunkter.

Synskadades riksförbund

Efter samrådet har kommunen föreslagit en breddning av gatumarken med 2 meter för att rymma en gång- och cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida. Dagens trottoar är inte ens 2 meter, som är ett minsta breddkrav från Boverket (ALM 2). En breddning med 2 meter för att göra om den till gång- och cykelbana blir därför för smalt.

Två frågor infinner sig.

1. Varför ska det göras en cykelbana på den östra sidan av Bolandsgatan? Det finns en cykelbana på den västra som ansluter till passager både över Stålgatan i norr och Rapskatan i söder. En cykelbana på östra sidan kan knappast få några motsvarande kopplingar över dessa gator. Varifrån kommer i så fall cyklarna för att cykla här?
2. Hur ska man kunna gå på och av bussen säkert vid hållplatsen 250 meter söder om Stålgatan om det även ska röra sig cyklister här? Trots att busshållplatsen är utbyggd på en klack i körbanan finns inget extra utrymme för en cykelbana. Idag korsar troligen cyklisterna Bolandsgatan där de behöver göra det för att kunna ta sig från västra sidan till den affär som de vill besöka på östra sidan. Varför kan de inte även fortsättningsvis göra så?

Att blanda gående och cyklister hör till historia. Det är två helt olika trafikantgrupper med skilda behov och förmågor. Cyklister och cyklar i vår närhet innebär säkerhetsrisker och otrygghet, både för oss synskadade och för dem. Det räcker med att vi har det problemet på västra sidan av Bolandsgatan.

Planera inte för någon cykelbana på Bolandsgatans östra sida, men bredda gatumarken för gående så att trottoaren blir minst 2 meter.

PostNord

PostNord informerar om att godkänd postmottagning ska utföras vid nybyggnation för att utdelning av post ska kunna ske.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Lantmäteriåfrågor

Planhandlingen förtydligas avseende genomförandeåfrågor gällande servitut och rättigheter, inlösen/ersättning samt exploateringsavtal.

Planhandlingen förtydligas även med information om vilka ledningar som u-området ska skydda.

Markföreningar

Formuleringen för bestämmelse om reglering av avhjälpandeåtgärder för förorenade områden (a2) har justerats så att detaljplanen inte längre reglerar åtgärdsnivå. Syftet med bestämmelsen är fortsatt densamma, om markföreningar påträffas i samband med ny- och tillbyggnation behöver marken saneras inom område som byggnationen är tänkt att ske.

Risk

Plankartan har kompletteras med bestämmelse som reglerar placering av entréer för utrymning i syfte att påvisa god riskhänsyn.

Brandposter

Efter granskningen har kommunen haft en dialog med Uppsala vatten angående möjlighet att tillgodose behovet av brandposter i anslutning till planområdet. Uppsala vatten informerar om att det i närområdet finns gamla brandposter som kan återaktiveras, vilket möjliggör en förtätning av brandpostnätet.

Trafik

Det finns flera anledningar till att detaljplanen möjliggör för en breddning av befintlig gångbana på Bolandsgatans norra sida. Dels finns behov av att bredda befintlig gångbana, dels finns långsiktiga planer på att möjliggöra för cykeltrafik. Även om ytan är begränsad bedömer kommunen att den är tillräcklig för de trafikmängder som beräknas.

Även längs den södra sidan av Bolandsgatan planeras en breddning av befintlig gång- och cykelbana, vilket syftar till att möjliggöra för utbyggnad av Uppsalas sjunde snabbcykelled mellan Strandbodkilen och Rapskatan.

På lång sikt finns även tankar om att bygga om Tycho Hedéns väg med förhoppningar att komplettera med gång- och cykelbanor även där. Vid en sådan utveckling kommer det bli relevant att möjliggöra kopplingar till Bolandsgatans norra sida för att säkerställa framkomlighet. Det kan i samband med detta även bli aktuellt att se över möjligheterna att säkerställa passager över både Stålgatan och Rapskatan. Utöver detta finns också långsiktiga planer på att möjliggöra före ett gång- och cykelstråk mellan Kungsängsleden och Tycho Hedéns väg, planer som hittills förverkligats till hälften. Kommunens förhoppning är att genom långsiktig planering möjliggöra för en önskvärd utveckling i framtiden. Nedan finns en karta över befintliga gång- och cykelvägar, samt tänkta nya kopplingar.



Figur 2 Karta över befintliga gång- och cykelvägar i rött och orange. Tänkta nya kopplingar redovisas i blått.

Kommunen tackar för klokt inspel gällande möjlighet att säkert ta sig till och från bussen vid befintlig busshållplats söder om Stålgatan. Kommunen kommer beakta detta i den fortsatta planeringen. Uppsala kommuns tekniska handbok kommer följas för att säkerställa tillräckligt utrymme vid hållplatsen, både för passagerare och förbipasserande gång- och cykeltrafikanter.

Övrigt

Information från Vattenfall AB Heat Sweden samt information från PostNord har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef