

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-002664

Handläggare:
Valerija Bandic, 018-727 45 47

Tillägg till planbeskrivning Vattenverk Ultuna

Standardförfarande



ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Ändring av detaljplan	3
Planprocessen.....	4
Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	5
Planens innehåll.....	5
Planändringens syfte och huvuddrag	5
Varför ändring av detaljplan valts	5
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	7
Trafik och tillgänglighet	8
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	9
Teknisk försörjning.....	11
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av mark och vatten	11
Genomförandefrågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	13
Planens konsekvenser.....	13
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	13
Miljöaspekter	14
Hälsa och säkerhet	14
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	14
Översiktsplanen	14
Miljöbalken	14
Medverkande.....	15

Inledning

Sammanfattning

Planändringens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av vattenverket på fastigheten Kåbo 43:1. Tillbyggnaden ska inrymma filter för rening av dricksvatten.

Ändringen innebär att den prickade marken (mark som inte får bebyggas) ersätts med lydelsen ”marken får inte förses med byggnad”. För delen där tillbyggnaden är tänkt att placeras tas prickmarken bort och den högsta tillåtna byggnadshöjden ändras.

I samband med att ändringen görs kommer plankartan att digitaliseras och anpassas till Boverkets föreskrifter och allmänna råd för planbestämmelser.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Revideringar från granskningen

- Planbeskrivningen revideras avseende uppgift om fastighetens storlek.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Vid ändring av detaljplan tas ett tillägg till planbeskrivning (denna handling) fram. Tillägget beskriver de ändringar som görs och förutsättningar för dessa. Frågor som inte hanteras i detaljplaneändringen finns beskrivna i handlingarna för underliggande detaljplan som ska läsas tillsammans med detta tillägg.

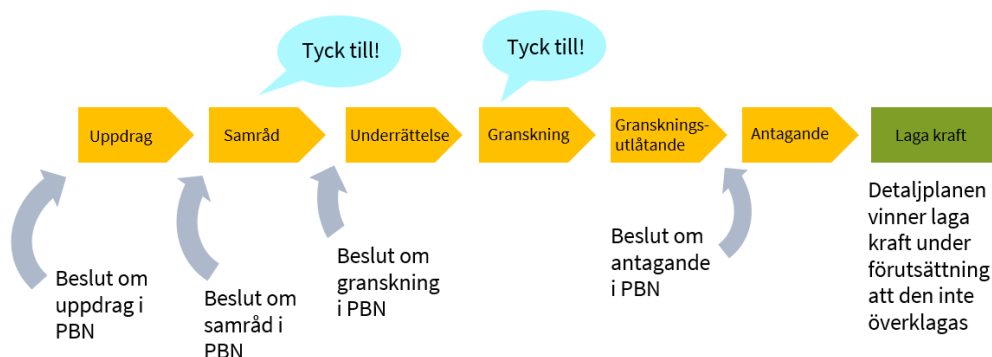
En ny plankarta med ändringar upprättas som helt ersätter den ursprungliga plankartan.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan göras för att ta bort, justera eller lägga till bestämmelser inom en gällande detaljplan. Det kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen vid ändring omfattar endast det som ändringen avser. En förutsättning för att göra mindre ändringar är att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med detaljplanens syfte.

Planprocessen

Detaljplaneändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, plansamråd och plangranskning 28 september 2023.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta
- Planbeskrivning för Vattenverk Ultuna, 0380-P2003/25
- Miljökonsekvensbeskrivning, VA-projekt, 2002-03-20
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

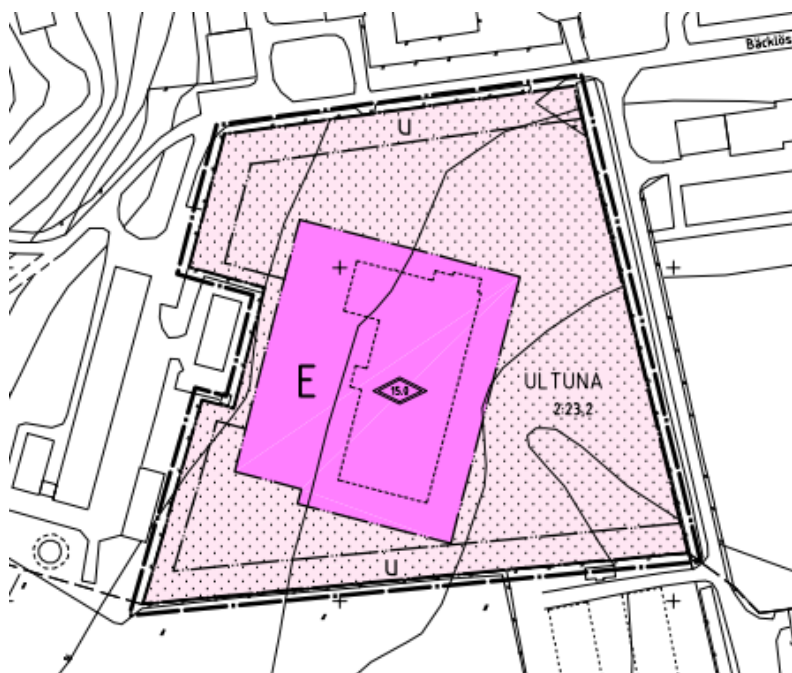
Översiktsplan

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Södra staden. Fastigheten ligger inom större utvecklingsområde samt inom stadsnod Gottsunda-Ultuna.

Detaljplaner

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan för Vattenverk Ultuna, 0380-P2003/25. Planen vann laga kraft 27 mars 2003.

Planen medger användningen vattenverk med en högsta totalhöjd på 15,0 meter. Inom fastigheten finns ett område för underjordiska ledningar (u-område) som sträcker sig längs fastighetens gränser mot norr, väster och söder. Planen reglerar också att delar av marken inte får bebyggas.



Figur 1 Gällande detaljplan för Kåbo 43:1 område 2.

Planens innehåll

Planändringens syfte och huvuddrag

Den aktuella planändringens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av vattenverket på fastigheten Kåbo 43:1. Tillbyggnaden ska inrymma filter för rening av dricksvatten.

Ändringen innebär att den prickade marken (mark som inte får bebyggas) ersätts med lydelsen ”marken får inte förses med byggnad”. För delen där tillbyggnaden är tänkt att placeras tas prickmarken bort och den högsta tillåtna byggnadshöjden ändras.

I samband med att ändringen görs kommer plankartan att digitaliseras och anpassas till Boverkets föreskrifter och allmänna råd för planbestämmelser. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen kommer att tolkas.

Varför ändring av detaljplan valts

Den nu aktuella planändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte.

Ändringen består enbart i att man tar bort en mindre del av den yta som inte får bebyggas (prickmark i detaljplanen) samt att högsta tillåtna totalhöjd ändras för en mindre del av fastigheten. Ändringarna är nödvändiga för att fastigheten fortsatt ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt och bedöms inte innebära några olägenheter. Då ändringarna ryms inom den ursprungliga detaljplanens syfte bedöms ändring av detaljplan som ett lämpligt tillvägagångssätt.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Kåbo 43:1 område 2 i sin helhet. Fastigheten ligger cirka fem kilometer söder om Uppsala centralstation och har en areal om 23 050 kvadratmeter.

Planområdet avgränsas i söder av Gottsunda allé och i öster av Hedda Nordenskiölds väg.



Figur 2 Översiktsskarta med planområdets läge markerat med röd prick.



Figur 3 Områdeskarta med fastighetsgränser. Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Det befintliga vattenverket består av flera sammanbyggda huskroppar. Fasaderna består till största del av betongelement i terrakottaliknande kulör med ljusgrå sockel. Taket har en lutning på sex grader och är belagt med svart tjärpapp med grå plåtkröning. På fastigheten finns även två mindre teknikbyggnader.

Tillbyggnaden är tänkt att placeras i anslutning till vattenverkets sydvästra del, väl synlig från Gottsunda allé. Tillbyggnaden ska anpassas till den befintliga byggnadens gestaltning och karaktär i framför allt material och färgsättning. Den kommer även att förses med ett låglutande tak likt den befintliga byggnaden. Detta styrs genom att en ny bestämmelse f_1 införs samt att högsta tillåtna totalhöjd för tillbyggnaden regleras till 16,5 meter.



Figur 4 Flygfoto över befintlig byggnad på fastigheten.



Figur 5 Fotomontage som visar befintlig byggnad och möjlig utformning av tillbyggnaden.
Illustration: Norconsult.

Trafik och tillgänglighet

Trafik

Fastigheten nås idag via infart från Gottsunda allé. Infarten kommer att behöva flyttas i samband med att det nya kollektivtrafikstråket (spårvägen) dras söder om fastigheten. Den exakta placeringen och utformningen av infarten hanteras inom arbetet med *detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka D*.

Trafikflödet till och från fastigheten kommer endast marginellt påverkas av tillbyggnaden.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Nivåskillnaderna inom området är små vilket ger goda möjligheter att tillgodose kravet på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Det finns också tillräckligt med utrymme inom fastigheten för att anordna möjlighet för parkering och angöring.

Detta beaktas vid bygglovsprövningen och det tekniska samrådet.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och

extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Större delen av planområdet ligger inom måttlig känslighet för grundvatten vilket innebär att några ytterligare skyddsåtgärder inte behöver vidtas. Det finns inte heller några kända markföroreningar inom planområdet.

Dagvatten

Enligt Uppsala Vattens *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark* ska 20 millimeter regn kunna renas och avtappas under minst 12 timmar innan avledning från fastigheten. Vid tillbyggnader kan riktlinjen tillämpas för tillkommande hårdgjorda ytor.

Befintlig dagvattenhantering

Takytor och hårdgjorda ytor inom fastigheten avvattnas via tre olika dagvattensystem till Bäcklösadiket öster om fastigheten. Markytan som berörs av den planerade utbyggnaden omfattar cirka 2 100 kvadratmeter och består av grusväg och gräsmatta.

Marken inom fastigheten faller från väster till öster. Vatten som inte infiltrerar och avrinner samlas upp i asfaltsytnas dagvattenbrunnar.

Dagvattenhantering för tillkommande hårdgjorda ytor

Vid exploateringen planerar man att anlägga cirka 1 600 kvadratmeter nya asfaltsytor och 490 kvadratmeter ny takyta.

För att kunna ta hand om 20 millimeter regn från tillkommande hårdgjorda ytor förses tillbyggnadens tak med ett vegetationstak, typ sedumtak. Taket avvattnas sedan till befintligt dagvattensystem.

Den tillkommande vägytan i söder avvattnas till en nedsänkt gräsbeklädd torrdamm. Vägytan i norr avvattnas till ett gräsbetäckt svackdike som faller mot öster. Lagringsutrymmena i torrdammen och svackdiket kan fördröja 20 millimeter regn under minst 12 timmar.

Tillkommande hårdgjorda ytor i samband med den nya infarten som planeras till fastigheten hanteras inom arbetet med *detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka D*.

Skyfall

Lågpunkter återfinns främst i fastighetens östra del som utgörs av Bäcklösadiket. Befintliga lågpunkter kommer att behållas. Planerat svackdike och torrdamm kommer att medföra ytterligare volym för fördröjning.

För hantering av extrem nederbörd krävs en noggrann planering vid höjdsättning av markytor vid fortsatt projektering. Det krävs även en genomgång av befintligt dagvattensystem för att säkerställa att det klarar tillkommande vattenflöden från torrdamm, svackdike och sedumtak.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenledningar

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Motiv till detaljplanens regleringar


Ändringen av detaljplanen och dess regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E ₁	Vattenverk Marken får bebyggas med vattenverk.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa var byggnader får uppföras. Lydelsen ”Mark som inte får bebyggas” tolkas om till ”Marken får inte förses med byggnad” för att följa, vid tillfället för planändringen, gällande föreskrifter.</p>

h₁0,0*Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.*

Tillbyggnaden får uppföras med en högsta höjd om 16,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra låglutande tak på tillbyggnaden samt att möjliggöra installation av solceller på taket.

f₁*Tillbyggnaden ska utformas med fasader i svart sinusplåt eller betongelement i terrakottakulör.*

Syftet med bestämmelsen är att uppnå en god anpassning till befintlig byggnads karaktär och materialval.

u₁*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Lydelsen ”Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar” tolkas om till ”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” för att följa, vid tillfället för planändringen, gällande föreskrifter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Kåbo 43:1 ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

De befintliga ledningarna inom fastigheten och det befintliga u-området kommer inte att beröras av tillbyggnaden. Exploatören ansvarar för att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar eller elanläggningar ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är första kvartalet 2024.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966). Undersökningen nedan redovisar detaljplaneändringens konsekvenser.

Sammanfattning av undersökningen

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att ett genomförande av ändringarna i detaljplanen innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att de instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun tog 12 januari 2024 beslut om att genomförande av aktuell ändring av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Ett genomförande har i stället en ytterst marginell miljöpåverkan som redovisas i styckena nedanför.

Miljöaspekter

Mark och vatten

Planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

Klimat

Planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på klimatet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikflödet till och från fastigheten kommer att endast marginellt påverkas av den planerade tillbyggnaden. Ljudnivåerna bedöms därför bli oförändrade.

Sociala aspekter

Folkhälsa

Planändringen möjliggör en tillbyggnad som ska rymma filter för rening av dricksvatten. Reningen säkerställer att Uppsala Vatten och Avfall AB kan förse dricksvatten enligt Livsmedelsverkets nya föreskrifter. Planändringen bedöms därför vara positiv för folkhälsan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Tillägget till detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB.

Medverkande konsult har varit Norconsult.

Planhandlingarna har utarbetats av bygglovhandläggare Valerija Bandic. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Emil Lindström, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2023-09-28
- granskning 2023-09-28

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2024-03-21