

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2024-002365Handläggare:
Linus Pettersson, 018-7274606

Planbeskrivning Detaljplan för Brandstation i Knutby

Standardförfarande



Figur 1 Visualisering som visar möjlig föreslagen utformning av en ny brandstation i Knutby. Bild: Norconsult AB.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Områdesbestämmelser	5
Planens innehåll.....	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	6
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	8
Kulturmiljö	9
Natur.....	11
Trafik och tillgänglighet.....	14
Mark och geoteknik	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	16
Hälsa och säkerhet	19
Teknisk försörjning.....	21
Motiv till detaljplanens regleringar.....	23
Användning av mark och vatten.....	23
Genomförandefrågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor.....	27
Planens konsekvenser	29
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	29
Miljöaspekter.....	29
Hälsa och säkerhet	32
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	33
Översiktsplanen	33
Miljöbalken.....	33
Medverkande.....	34

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny brandstation i Knutby. Planområdet omfattar del av fastigheten Knutby 1:1.

Planområdet är lokaliserat i utkanten av Knutby, intill Trafikverkets väg 282. Detaljplanen medger en byggrätt för ny brandstation vars huvudsakliga innehåll utgörs av garage och kontor. Kring byggnaden finns utrymme för angöring, parkering och uppställning av fordon, samt ett övningsområde. Detaljplanen rymmer även en högre mast samt mindre komplementbyggnader. I planområdets utkanter kan dagvatten tas omhand och marken får inte hårdgöras. En ny in- och utfart till väg 282 behöver anordnas.

Byggnationen innebär att jordbruksmark behöver tas i anspråk. Olika lokaliseringar har prövats och aktuellt läge har bedömts vara bäst lämpat utifrån närhetsprincipen och krav på säkra utryckningar. Planområdet omfattas även av landskapsbildskydd kopplat till nybyggnadsförbud inom ett område kring Knutby kyrka. Det enskilda intresset av att uppföra en ny brandstation har i detta fall bedömts väga tyngre än det allmänna intresset att bevara landskapsbilden.

Vad är en detaljplan?

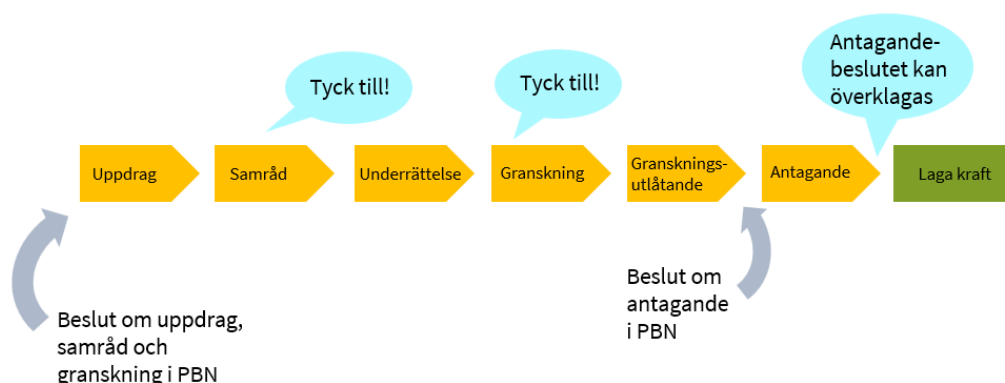
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, samråd och granskning 2024-09-02. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Miljöteknisk markundersökning Knutby brandstation, WSP, 2025-08-25. Beställd av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Geoteknik, WSP, 2024-11-20. Beställd av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Dagvatten och VA, WSP, 2024-11-11. Beställd av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Riskbedömning PM samråd, WSP, 2026-02-19. Beställd av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/brandstationknutby. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i Knutby, som är utpekad som en prioriterad tätort i översiktsplanen. De prioriterade tätorterna utgörs av kommunens större tätorter som ligger bra till geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den

senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Områdesbestämmelser

Detaljplanen ersätter del av område som omfattas av områdesbestämmelser för Knutby kyrkmiljö 0380-P2013/13, laga kraft 9 maj 2013.

Områdesbestämmelserna syftar till att precisera kyrkomiljöns kulturhistoriska och miljöskapande värden och skapa underlag för en bra dialog i plan- och byggfrågor som rör kulturmiljön.



Figur 2 Kartan visar område som omfattas av områdesbestämmelser för Knutby kyrkmiljö, markerat med gul streckprickad linje. Planområdet är markerat med ljusblå streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny brandstation i Knutby. Motivet till planläggningen är att nuvarande brandstationen i Knutby inte uppfyller de krav som finns för en fungerande verksamhet idag.

Planens huvuddrag

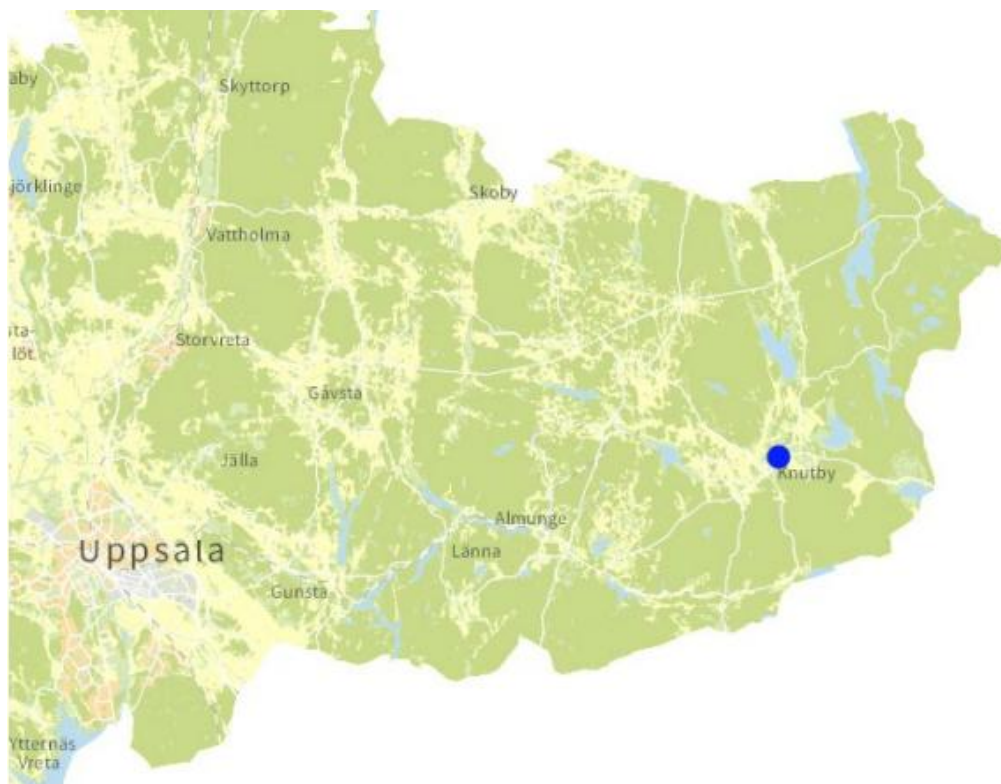
Detaljplanen omfattar yta för ny brandstation med tillhörande hårdgjorda ytor för angöring, parkering och uppställning av fordon. Inom området planeras även för övningsområde och förråd med mera. I planområdets ytterkant föreslås ett dike för hantering av skyfall och dagvatten. Planområdet ligger intill Trafikverkets väg 282 och ny in- och utfart behöver anordnas. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Knutby 1:1 och är cirka 5 600 kvadratmeter stort.

Brandstationen avses uppföras som en byggnad med byggnadsarea på cirka 715 kvadratmeter med en högre del för garage och en lägre del för kontor. Byggnadens fasader ska huvudsakligen utformas med nedtonade, jordnära och varma kulörer som samspelar med landskapsbilden. I övrigt planeras för friliggande förråd med en största sammanlagda byggnadsarea på 45 kvadratmeter. Planområdet rymmer även cirka 18 parkeringsplatser, samt en cirka 32 meter hög mast för utalarmering.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i utkanten av Knutby, intill väg 282, och är cirka 5 600 kvadratmeter stort. Området utgör del av fastigheten Knutby 1:1.



Figur 3 Knutbys läge i förhållande till Uppsala stad, markerat med blå prick.



Figur 4 Planområdets läge i Knutby, markerat med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Nordväst om planområdet ligger Knutbyvägen, som är en del av Trafikverkets väg 282. På andra sidan vägen ligger ett vård- och omsorgsboende och i nordöst angränsar planområdet till två bostadsfastigheter. Närliggande bebyggelse är uppförd i en till två våningar. Marken inom planområdet utgörs av jordbruksmark som breder ut sig i det

öppna landskapet i sydväst och sydöst. Den befintliga brandstationen finns vid Lustigkullsvägen cirka 125 meter norr om planområdet.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör en byggnad i en våning med en högre garagedel på nio meter för brandbilsuppställning och en lägre del på sex meter för kontor och personalutrymmen. Brandstationen avses kunna uppföras med två portar för brandbilsuppställning inomhus men byggrätten i detaljplanen möjliggör för en eventuell framtida utbyggnad med en extra garagedel med port för ytterligare en brandbil. Inom större delen av planområdet tillåts uppförande av komplementbyggnader, som exempelvis kärlskåp för sophantering och förråd. Komplementbyggnader regleras med en högsta totalhöjd på 3,5 meter och får högst uppföras med en total byggnadsarea på 45 kvadratmeter.

Detaljplanen styr brandstationens placering till planområdets nordöstra del och i anslutning till befintlig bebyggelse. Placeringen syftar till att bevara platsens öppenhet genom att i så stor utsträckning som möjligt undvika att blockera utblickar mot det öppna landskapet.

Marken närmast brandstationen behöver hårdgöras för att fungera för bland annat angöring, parkering, uppställning av fordon, samt övningsyta. I planområdets ytterkanter kan fördröjningsytor och dike anordnas för hantering av dagvatten. Marken ska i dessa lägen vara vegetationsbeksidd och genomsläpplig och får inte användas som parkering.



Figur 5 Situationsplan över möjlig placering av brandstationen och övriga funktioner. Bild: Norconsult AB.

I detaljplanen regleras en högsta nockhöjd på +23,5 respektive +20,5 meter över angivet nollplan. Utöver angiven höjd möjliggörs för tekniska installationer som exempelvis solceller. En mast för utalarmering till personsökare möjliggörs genom en byggrätt i planområdets östra del som medger en högsta totalhöjd på +45,0 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 32 meter från marknivå.

För att möjliggöra anpassning efter områdets kulturmiljövärden och lantliga karaktär ska byggnaden uppföras med nedtonade, jordnära och varma kulörer. För ytterligare anpassning kan byggnadernas fasader uppföras med material som knyter an till verksamhetens karaktär och dess lantliga läge, exempelvis tegel eller puts. Även trä kan fungera som fasadmateriäl, om det till sin utformning och kulör anpassas efter områdets lantliga karaktär. Ett bebyggelseförslag har tagits fram där byggnaden föreslås utformas med en cirka 1 meter hög betongsockel och fasader i tegel med pilastrar som ger en vertikal indelning av fasaden. Byggnaden avses uppföras med sadeltak med en lutning på cirka 15 grader.



Figur 6 Visualisering som visar möjlig föreslagen utformning av brandstationen. Bilden visar ett fullt utbyggt alternativ med tre garageportar. Bild: Norconsult AB.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Kommunal kulturmiljökärna

Planområdet ingår i ett område som är utpekade som kommunal kulturmiljökärna för Knutby kyrka och prästgård som ligger cirka 400 respektive 800 meter nordöst om planområdet. Utpekade värden omfattar fornlämning, agrar miljö och bebyggelse.

Fornlämningarna omfattar gravområde från huvudsakligen äldre järnåldern med högar, rösen, stensättningar och resta stenar. Det äldre odlings- och beteslandskapet kring Knutby prästgård är mycket välbevarat. Sydväst om prästgården utbreder sig ett småbrutet och kuperat område med sammanhängande öppna, glest trädbevuxna betesmarker med inslag av små före detta åkrar. Åkrarnas utseende och läge är desamma som i slutet av 1700-talet, vilket tyder på att de är av mycket hög ålder. De lades igen i slutet av 1800-talet då de forna ängsmarkerna, bland annat lerslätterna söder om kyrkan uppodlades.

Området omfattar även viss värdefull bebyggelse, bland annat Knutby kyrka med intilliggande klockstapel. Kyrkan uppfördes på 1200-talet och genomgick omfattande förändringar på 1400-talet. Klockstapeln uppfördes 1739 men fick sitt nuvarande utseende vid en ombyggnation 1909. Intill kyrkan ligger församlingshemmet från 1923

och Knutbys före detta kyrkskola, uppförd 1871. Knutby prästgård utgör en värdefull miljö i sin helhet med kyrkoherdebostället, det före detta prästgårdsjordbruket och det före detta prästgårdstorpet.

Landskapsbildskydd

Planområdet omfattas av landskapsbildskydd kopplat till nybyggnadsförbud inom ett område kring Knutby kyrka. Landskapsbildskydd är en äldre skyddsform enligt 19§ i gamla naturvårdslagen (NVL) där bestämmelserna fortfarande gäller. Syftet är att bevara den visuella upplevelsen av landskapet och det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att utföra åtgärder som kan ha negativ effekt på landskapsbilden. En avvägning ska göras enligt proportionalitetsprincipen – det vill säga om det enskilda intresset av att bygga väger tyngre än det allmänna intresset att bevara landskapsbilden.

Vid exploatering är det viktigt att utblickar och siktlinjer mot det öppna landskapet bevaras och att hänsyn tas till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Tillkommande bebyggelse får inte upplevas som ett främmande och dominerande inslag och inte heller skapa visuella barriärer som försvårar förståelsen av landskapet som helhet. För att undvika negativ påverkan ska bebyggelsen placeras med stor omsorg och får inte avvika mot befintlig bebyggelse vad gäller bebyggelsemönster, form, färg, höjd och material.

Det är viktigt att säkerställa att det inte finns alternativa placeringar där påverkan på landskapsbilden är mindre. Det behöver också undersökas ifall det är möjligt att med villkor säkerställa att den planerade åtgärden inte påverkar upplevelsen och förståelsen av landskapet negativt.

Förändringar

För att minimera negativ påverkan på landskapsbilden reglerar detaljplanen byggnadens placering, höjd och färgsättning. Detaljplanen styr att byggnaden endast får uppföras i planområdets nordöstra del, i nära anslutning till befintlig bebyggelse och uppvuxen vegetation. Placeringen gör det möjligt att bevara viktiga siktlinjer mot det öppna landskapet och minskar risken för att byggnaden blockerar utblickar. Även om byggnaden innebär viss visuell påverkan, har placeringen valts för att begränsa negativ påverkan i så stor utsträckning som möjligt.

Byggnadens höjd begränsas till en plushöjd på högst +23,5 meter vilket motsvarar cirka 11 meter över nuvarande marknivå. Byggnaden är därmed något högre än närliggande bebyggelse vilket motiveras med att höjden krävs för att säkerställa brandstationens funktion med uppställning av brandbilar inomhus.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om att fasader ska ha nedtonade, jordnära och varma kulörer som harmoniserar med omgivningen. Även om fasadmaterialet inte regleras i planen, kan byggnaden med fördel utformas med kvalitativa material som tegel, puts eller trä för ytterligare anpassning efter landskapsbilden.

Vyn mot Knutby kyrka från väg 282/Knutbyvägen påverkas delvis av den nya byggnaden. Kyrkan är redan delvis skymd av vegetation och befintlig bebyggelse och påverkan är därmed begränsad.

Andra möjliga lokaliseringar av brandstationen har prövats, men förkastats då dessa inte uppfyller verksamhetens behov gällande bland annat insatstid, se vidare under rubriken *Natur, Jordbruksmark*.

Det enskilda intresset av att uppföra en ny brandstation bedöms väga tyngre än det allmänna intresset att bevara landskapsbilden. Brandstationen är ett väsentligt samhällsintresse som möjliggör lokala räddningsinsatser och stärker samhällsservicen i Knutby.



Figur 7 Vy från väg 282 mot Knutby kyrka. Kyrkan skymts av byggnaden. Bild: Norconsult AB.

Natur

Jordbruksmark

Planområdet utgörs av jordbruksmark som är skyddad enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap. 4 §). Till jordbruksmark räknas åker-, ängs- och betesmark. Lagen säger att jordbruksmark bara får användas för byggnation om det handlar om ett väsentligt samhällsintresse, och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Uppsala kommun arbetar enligt en vägledning och checklista för hur initiativ till exploatering av jordbruksmark ska hanteras. Vägledningen har använts som stöd i bedömningen av detaljplanen. Enligt vägledningen ska en lämplighetsprövning genomföras enligt följande tre steg:

1. Är berörd mark brukningsvärd jordbruksmark?
2. Är föreslagen exploatering utpekad som ett väsentligt samhällsintresse i översiktsplanen eller är i enlighet med miljöbalken 3 kap 4§ och proposition?
3. Finns det lämpligare lokalisering av exploateringen?

Jordbruksmarkens faktiska kvalitet kan variera men jämfört med om marken exploateras för bebyggelse så ska all jordbruksmark betraktas som brukningsvärd. Eftersom planområdet utgörs av jordbruksmark ska den därmed klassas som brukningsvärd enligt första punkten.

För att exploatering av jordbruksmark ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal, kommunal,

regional och/eller nationell nivå. En utveckling av prioriterade tätorter, servicenoder och landsbygdsnäring räknas till sådant väsentligt samhällsintresse enligt Uppsala kommuns översiktsplan. Den nuvarande brandstationen är undermålig och uppfyller inte de funktionskrav som krävs för en fungerande brandstation. En ny brandstation säkerställer möjlighet att utföra räddningsinsatser lokalt. I dagsläget hindras en fortsatt utbyggnad av Knutby av att tillgång på brandvatten för släckningsinsatser saknas. Brandstationen kan bidra till att skapa förutsättningar för fortsatt utveckling genom att tillgång till brandvatten säkerställs. En fortsatt utveckling av Knutby och ett ianspråktagande av jordbruksmark med syftet att möjliggöra en ny brandstation bör därför räknas till ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan bidra till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal nivå. Detaljplanen uppfyller därmed kraven enligt steg nummer två i lämplighetsprövningen.

Inför beslutet att starta detaljplanearbetet har olika platser för en ny brandstation i Knutby utretts i syfte att säkerställa att den valda platsen är det lämpligaste alternativet för exploateringen. En lokaliseringsutredning har tagits fram som en del av planbeskrivningen och redovisas nedan.

Lokaliseringsutredning

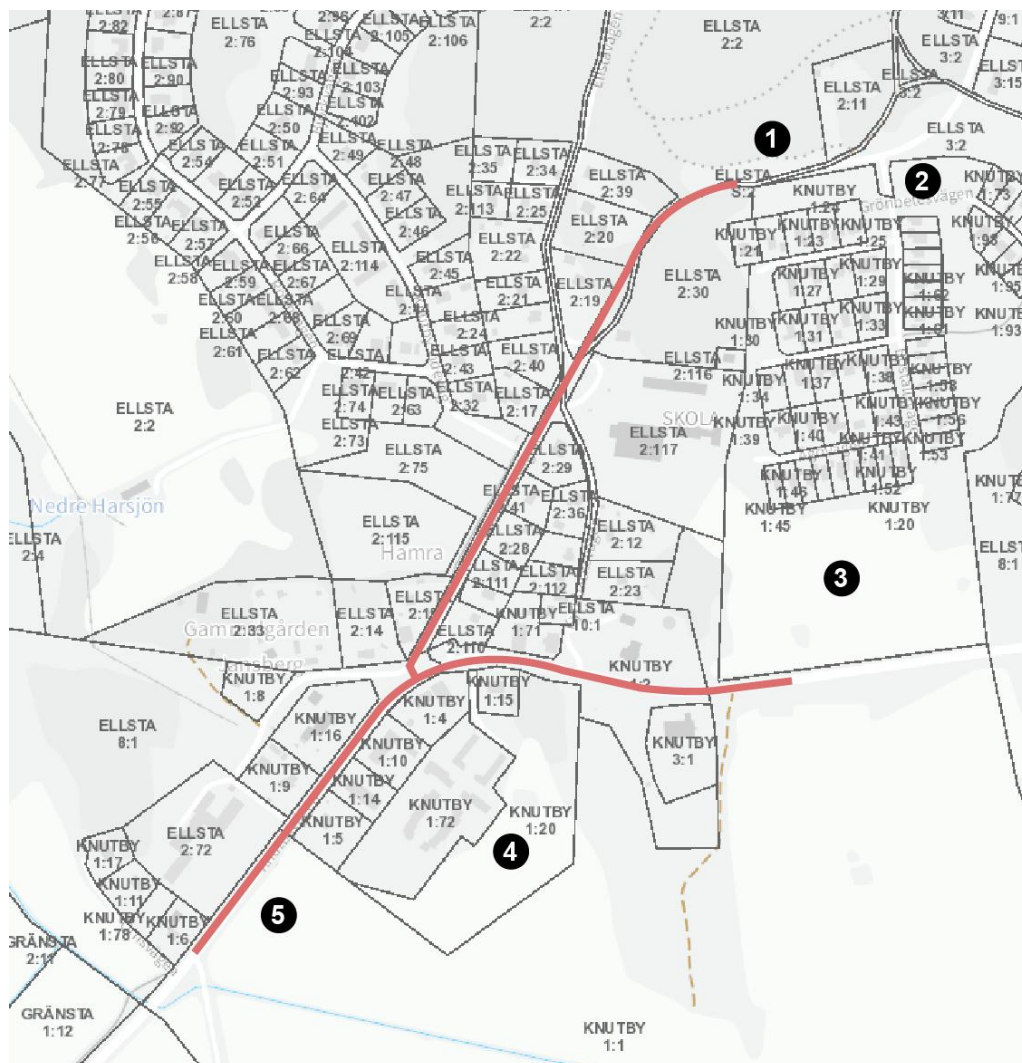
En lokaliseringsutredning ska visa att exploateringen kan lösas på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt (miljöbalken 3 kap 4§), vilket innebär att alternativa platser ska vara samhällsmässigt goda och ekonomiskt rimliga.

Flera alternativa platser har studerats, både på kommunal och privat mark. Enligt översiktsplanen ska bedömningen ta hänsyn till platsens läge, befintliga investeringar i försörjningssystem samt möjligheter till samnyttjande och synergier. Brandförsvaret har angett flera viktiga parametrar för placeringen: insatstid, läge, risker och störningar. För att klara insatstiden på sex minuter krävs ett centralt läge, gärna vid en större väg med hastighetsbegränsning på högst 50 km/h. Delar av Knutbyvägen och Bladåkersvägen ingår i det centrala läge som pekats ut och inom vilken insatstiden klaras.

Fem möjliga lokaliseringsalternativ, där kravet på insatstid klaras, har utretts närmare inför beslut om att inleda detaljplanearbetet. De olika alternativa platserna omfattar del av fastigheterna Ellsta 2:2, Knutby 1:20/Ellsta 3:2, Knutby 1:20 och Knutby 1:1. Två alternativa platser studerades inom fastigheten Knutby 1:20.

Det första alternativet (1) är en skogsbeklädd yta som ligger intill Bladåkersvägen och omfattar del av fastigheten Ellsta 2:2. Marken ägs av privatperson vilket kan utgöra ett hinder för markköp. Ny in- och utfart skulle behöva anordnas och passera över en gång- och cykelbana vilket skulle göra det svårt att säkerställa en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter vid utryckning. Det finns också ett närliggande motionsspår och brandstationen skulle kunna riskera att innebära negativ påverkan på friluftslivet. En byggnation skulle också innebära att naturmark tas i anspråk och många träd behöver fällas, vilket kan innebära risk för skyddade arter som kan förekomma.

Det andra alternativet (2) ligger också intill Bladåkersvägen och utgörs av gräsbeklädd mark med inslag av vegetation. Placeringen hade troligen inneburit ianspråktagande av del av den kommunalägda fastigheten Knutby 1:20 och den privatägda fastigheten Ellsta 3:2. Att del av marken är privatägd kan utgöra hinder för markköp vilket innebär en osäkerhet för möjligheten att exploatera i detta läge. Närheten till befintlig infart till intilliggande bostadsområde bedömdes utgöra en risk ur trafiksäkerhetssynpunkt. Stationen skulle också hamna nära flera befintliga bostäder.



Figur 8 Kartbild som visar studerade alternativa placeringar för ny brandstation. Röd linje markerar den ungefärliga gatusträckning som klarar kravet på insatstid för verksamheten. Svarta markeringar med siffror visar studerade alternativa placeringar.

Ytterligare två alternativa placeringar har studerats inom den kommunalägda fastigheten Knutby 1:20. Det första alternativet (3) omfattar jordbruksmark och ligger inom ett område som omfattas av landskapsbildskydd. För att byggnaden inte skulle få ett dominerande uttryck mot kyrkomiljön skulle byggnaden behöva lokaliseras långt från väg 282, vilket skulle innebära att en lång och kostsam angöringsväg skulle behöva anläggas. Stationen skulle då hamna nära flera befintliga bostäder.

Det andra alternativet (4) inom Knutby 1:20 omfattar också jordbruksmark och ligger också inom ett område som omfattas av landskapsbildskydd i anslutning till fastigheten 1:72. För att lösa angöringen hade befintlig angöringsgata intill matbutiken behövt användas vid utryckning. Gatan nyttjas även för angöring till befintliga bostäder vilket kan utgöra en risk ur trafiksäkerhetssynpunkt. För att genomföra projektet krävdes även en förlängning av befintlig gata, vilket skulle innebära höga kostnader. Längden på angöringsvägen skulle också riskera att förlänga insatstiden.

Det valda alternativet (5) som utreds vidare inom ramen för denna detaljplan var den lokalisering som bedömdes uppfylla verksamhetsutövarens behov bäst utifrån ovan identifierade parametrar. Kravet på insatstid klaras och en trafiksäker lösning för in- och utfart bedöms vara möjlig att anordna. Den föreslagna platsen är plan, har goda geotekniska förutsättningar och ligger nära befintliga system för vatten och avlopp,

vägnät och kollektivtrafik. En placering i tätortens utkant kan även bidra till att stärka entrén till Knutby och bidra till att stärka den upplevda tryggheten i närområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga gator. Planområdet ligger intill väg 282, Knutbyvägen, som tillhör Trafikverket. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h förbi planområdet. Trottoar för gående finns utmed Knutbyvägens nordvästra sida. Separat cykelbana finns ej.

En busshållplats finns i anslutning till planområdet. Sträckan för förbi planområdet trafikeras av regionbuss som förbinder Knutby med centrala Uppsala.

Förändringar

Gator och trafik

Ny in- och utfart med anslutning till Trafikverkets väg 282, Knutbyvägen, behöver anordnas. In- och utfarten ska placeras så att den inte kommer i konflikt med busshållplatsen som ska vara kvar i nuvarande läge.

Gång- och cykeltrafiken i närområdet påverkas inte av detaljplanen.

Parkering och angöring

18 parkeringsplatser planeras för att täcka verksamhetens behov. Uppställning för räddningsfordon samt angöring för avfallsfordon och leveranser med mera kan lösas på gårdsplanen intill byggnaden inom planområdet.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Utrymme för branduppställningsplatser finns på gårdsplanen.

Transport

Utöver utryckningsinsatser kommer övriga transporter till och från brandstationen att bestå av persontransporter för de som arbetar på stationen, leveranser, samt avfallshantering. Närheten till kollektivtrafik underlättar för resor med buss till och från brandstationen.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

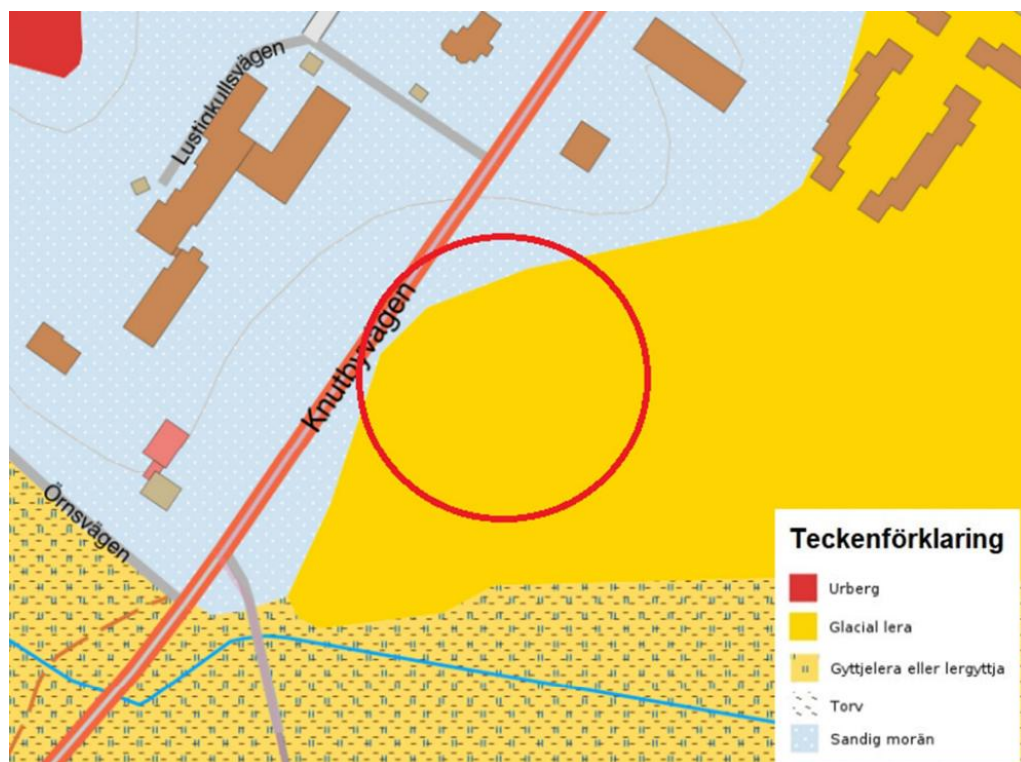
Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken huvudsakligen av glacial lera. En geoteknisk utredning har tagits fram. Jordlagerföljden är mulljord som underlagras av torrskorpelera. Mulljordens mäktighet varierar mellan 0–0,25 meter och torrskorpelerans mäktighet är cirka 0,75 meter. Under torrskorpeleran finns lera som vilar på sandmorän/morän. Fast botten finns på mellan 3,1–8 meters djup.

Marken inom området är relativt plan med marknivåer som varierar mellan +11,5 och +13,5 meter över nollplanet. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande men inga stabilitetsberäkningar har utförts, vilket bör utföras och kontrolleras i samband med eventuella djupa schakter och uppfyllnader. Morän är ingen sättningskänslig jordart och antagna laster och översiktliga sättningsberäkningar visar på begränsade sättningar. Den lera och torrskorpelera som finns inom planområdet förekommer ytligt och bedöms enligt utredningen inte orsaka sättningar vid utgrävning ned till friktionsjord. Grundvattennivån har uppmätts till 0,15 meter under markytan, vilket innebär att schakt kräver tillfällig grundvattensänkning under byggtid.

Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark. Inför grundläggning bör marken grävas ut ned till naturligt lagrad friktionsjord. I samband med projektering rekommenderas kompletterande geoteknisk utredning gällande grundvattenobservationer och stabilitet.



Figur 9 Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdets ungefärliga läge och utbredning är markerat med röd cirkel.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till recipienten Söder-Giringen. För Söder-Giringen finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Söder-Giringen måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för recipienten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att vissa föroreningshalter och föroreningsmängder ökar. Eftersom detaljplanen innebär en stor förändring av markanvändningen är det svårt att komma ned i befintliga föroreningshalter och -mängder. Ett långt dike med strypt utlopp ökar förmågan att avskilja både grövre och finare föroreningar. Ett långt dike med god infiltrationsförmåga kan även avlägsna lösa föroreningar. Utanför planområdet färdas vattnet cirka 5 kilometer i befintligt dike, innan det når recipienten. Planområdet utgör endast en mycket liten del av avrinningsområdet för recipienten, motsvarande cirka 0,013 %.

Med föreslagen lösning för hantering av dagvatten, i kombination med planområdets storlek i förhållande till recipientens avrinningsområde, bedöms inte exploateringen försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Först genomfördes en dagvattenutredning för en brandstation placerad med långsidan längs Knutbyvägen. Denna dagvattenutredning finns utgör underlag för detaljplanen. Därefter har en annan placering av brandstationsbyggnaden studerats där brandstationen placeras med kortsidan mot Knutbyvägen, med syfte att minska påverkan på kulturmiljön. Denna placering, med kortsidan mot Knutbyvägen, är vad som ligger till grund för detaljplanen i samrådsskedet. En uppdaterad dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskningsskedet i samband med projektering, efter att brandstationens placering prövats i samrådet.

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

För att fördröja och rena det ökade dagvattenflödet kan ett dike anläggas runt hela verksamhetsytan, intill planområdesgränsen. Diket ska dimensioneras med ett strypt utlopp för att flödet från utredningsområdet inte ska överbelasta nedströms dike som planområdet ska ansluta till. Marken ska höjdsättas så att vattnet rinner bort från brandstationen och vidare till diket. Dikets högsta punkt ligger i det norra hörnet av planområdet vilket bildar en vattendelare som gör att delar av dagvattnet rinner åt sydväst till en trumma under den nya in- och utfarten och vidare till det strypta utloppet. Övrigt dagvatten rinner en längre sträcka söderut, i planområdets ytterkant, för att sedan nå samma utlopp.

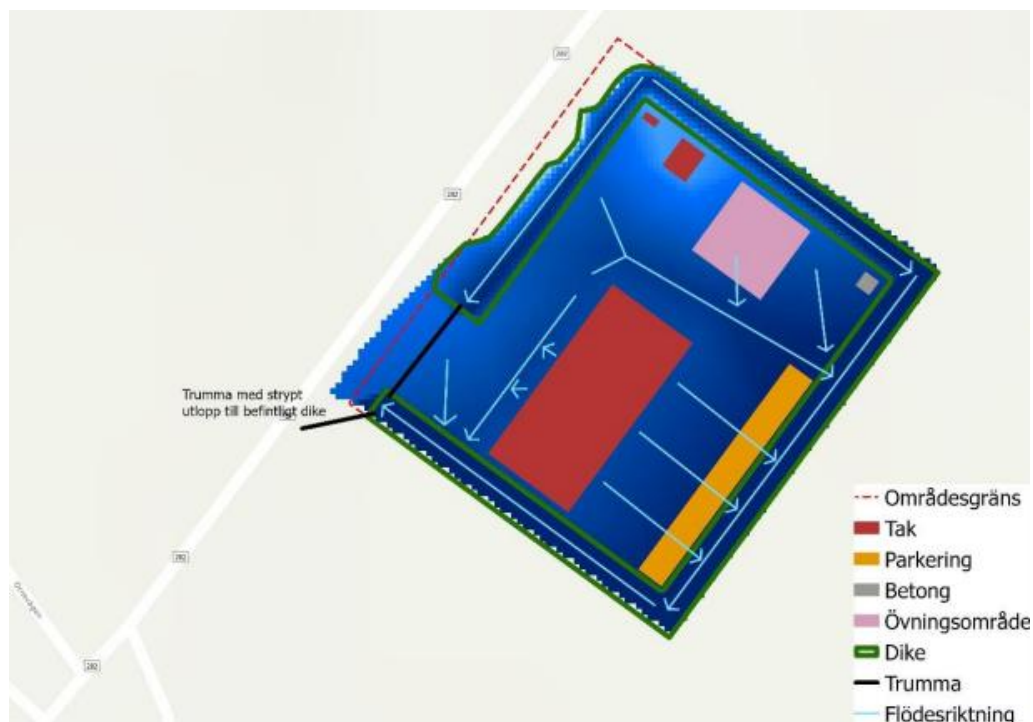


Figur 10 Kartbilden visar kommande markanvändning inom planområdet. Observera att i samrådsskedet prövas en annan placering av brandstationen, med kortsidan mot Knutbyvägen. Bild: WSP.

Från utloppet kan vattnet ledas vidare utanför planområdet till ett större dike tillhörande markavvattningsföretaget B0067 Övre Olandsåns vlf. Eftersom utloppet från planområdet är strypt motsvarande ett 2-årsregn bedöms inte flödet från planområdet påverka markavvattningsföretaget. Detta kommer att utredas inför granskningsskedet när projektering sker.

Rening sker huvudsakligen av sedimentation i dike, samt genom infiltration. På grund av den längsgående dikesutformningen och det strypta utloppet kommer dagvatten bli stående och infiltreras i mark, vilket gynnar reningsförmågan av både grövre och finare partiklar.

Höjden på marken inom planområdet behöver anpassas efter höjderna på den intilliggande Knutbyvägen. Med ny höjdsättning kommer marken luta söderut med en ungefärlig marknivå på +14 meter i norr och +12 meter i söder. Eventuell reglering av höjdsättning på plankartan ska studeras när projektering är utförd och dagvattenutredningen har uppdaterats.



Figur 11 Systemlösning för dagvattenhantering. Observera att i samrådsskedet provas en annan placering av brandstationen, med kortsidan mot Knutbyvägen. Bild: WSP.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Cirka 2,5 kilometer nordöst om planområdet finns en grundvattenförekomst. Delar av grundvattenförekomsten ligger inom vattenskyddsområdet Knutby.

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 målfår.

Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Förekomsten ligger inte inom planområdet eller i så direkt närhet till denna att den kan antas påverka förekomstens status.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

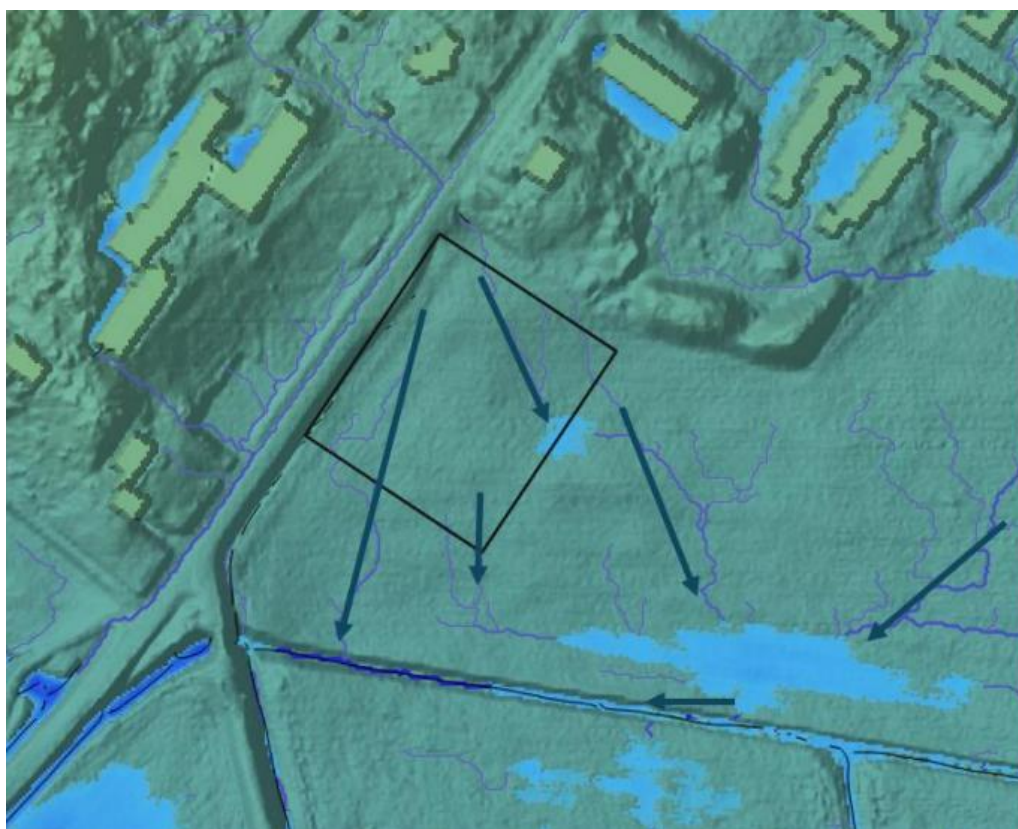
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av

Uppsala Vatten och Avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Den generella avrinningen inom planområdet sker från nordlig till sydlig riktning. Inom planområdet finns en lågpunkt där vatten blir stående upp till cirka 5 centimeter. Söder om planområdet finns en större lågpunkt.

Ur dagvattensynpunkt är det viktigt att höjdsättningen av marken utförs så att skador inte uppstår på fastigheter och anläggningar vid nederbörd. Vid höjdsättning ska hänsyn tas till extrema regn. Instängda områden ska undvikas. Dagvattnet behöver där det är möjligt kunna rinna ytligt genom och ut från planområdet. Vig höjdsättning är det viktigt att säkerställa att marken lutar bort från byggnader. Marken ska höjdsättas så att dagvattnet kan rinna med självfall via dagvattensystemet mot ytor anlagda för flödesutjämning. Lägsta nivå för färdigt golv ska placeras högre än intilliggande mark.

Eftersom planområdet inte ligger i lågområde och dessutom planeras att höjas i förhållande till befintlig mark, bedöms inte större regn medföra skador på byggnader. Vi större regn kan diket brädda till åkermarken. In- och utfarten behöver höjdsättas så att vatten inte rinner in i planområdet vid större regn.



Figur 12 Kartbild som visar flödesvägar och lågpunkter. Planområdet markerat med svart linje.

Hälsa och säkerhet

Buller

Exploateringen kommer att bidra till något ökade bullernivåer i och med trafik till och från brandstationen. Sirener ska dock endast användas om det är nödvändigt för att komma fram på ett säkert sätt, och inga större fläktar planeras i brandstationen.

Markföroreningar

Två potentiellt förorenade områden har identifierats cirka 125 och 250 meter norr om planområdet. Den ena utgörs av befintlig brandstation och den andra av en bilvårdsanläggning.

Nuvarande markanvändning, jordbruksmark, motsvarar känslig markanvändning (KM) och planerad markanvändning, brandstation, motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM). En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som visar att halter över lokala bakgrundshalter och generella riktvärden för känslig markanvändning förekommer i jord med avseende på barium och nickel.

PFAS har påträffats i grundvattnet, kompletterande provtagning rekommenderas i genomförandeskedet.

Luft

Planområdet ligger inom ett område där miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus. Solceller på tak planeras och detaljplanen möjliggör för det genom planbestämmelse om högsta nockhöjd som reglerar högsta delen på byggnadens yttertak. Uppstickande delar över nock, som exempelvis solceller, räknas inte in.

Risk

Väg 282 som ligger intill planområdet, är utpekad som rekommenderad väg för transporter med farligt gods. En inledande riskbedömning har genomförts som underlag till detaljplanen. Utredningen syftar att klargöra förutsättningarna för planläggning av en ny brandstation på platsen samt bedöma förutsättningarna att motivera avsteg gällande skyddsavstånd från transportled för farligt gods. Enligt samrådsförslaget till detaljplan uppgår det planerade skyddsavståndet mellan brandstationens fasad och väg 282/Knutbyvägen till 17 meter. I Uppsala läns generella riktlinje finns inget förespråkade skyddsavstånd utan särskild känslig markanvändning kräver alltid tidig dialog. Styrande för riskbilden är transporter med brandfarlig vätska i form av bensin och diesel till Q-Star drivmedelsstation. Antal transporter med farligt gods som förväntas passera planområdet är dock begränsat. Sammantaget bedöms förutsättningarna för att hantera riskbilden i planbestämmelser vara goda, exempelvis via brandskydd på fasad, åtgärder för att hindra pölutbredning med mera. Exakt vilka åtgärder samt dess utformning ska fastställas genom en komplett riskbedömning som underlag till detaljplanen. Detta avses att ske inför granskningsskedet.

Brand

Släckning

Utrymme för branduppställningsplatser finns på gårdsplanen, intill byggnaden. Planområdet ansluter direkt till väg 282 som är framkomlig för räddningsfordon.

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Klimatanpassning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att planområdet omvandlas från en genomsläpplig grön yta till en yta som till större delen är hårdgjord. Detta innebär konsekvenser kopplat till ökade dagvatten- och skyfallsflöden. I planområdets ytterkant finns en zon som inte får hårdgöras och som ska vara vegetationsbeklädd. Inom ytan kan träd eller andra planteringar med fördel anordnas för att till viss del kompensera för den mark som tas i anspråk.

Mer information om dagvattenhantering och översvämningsrisk finns under rubriken Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet avses att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Uppsala Vatten och Avfall AB kan erbjuda en servisanslutning som kan tillgodose det vardagliga behovet, vilket inte är tillräckligt för den erforderliga kapaciteten på 759 liter/minut. Vattenbehovet för brandstationen tillgodoses alltså inte.

Då befintliga ledningar utanför planområdet ligger grund är det svårt att ansluta planområdet med självfall. Detta lösas med en trycksatt ledning som isoleras sista biten på grund av dålig täckning. Ett alternativ är självfall från byggnaden till en LTA-pump som via en tryckledning till en släpbrunn klaras med självfall sista biten till det kommunala ledningsnätet. För det senare alternativet krävs markhöjning och eventuellt isolering sista sträckan. Andra lösningar än LTA-pump eller trycksatt spilledning behöver studeras vidare.

Dagvatten och släckvatten som hamnar i övningsområdet ska ledas till en sluten tank under pågående övning. Konstruktionen ska möjliggöra för att dagvatten som samlas på ytan, när övning inte pågår, kan avrinna ytligt till diket. Den samlade dagvattenlösningen kommer att utredas vidare inför granskningskedet av detaljplanen.

Brandvatten

I Knutby saknas tillgång på brandvatten för att tillgodose behovet vid släckningsinsatser. Tillgången till brandvatten ska utredas inför granskningskedet av detaljplanen.

Dagvattenledningar

Planområdet avses inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Förbindelsepunkt längs väg 282/Knutbyvägen behöver säkerställas efter samråd.

Mer information om dagvattenhantering finns under rubriken Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Avfall

Fristående kärlskåp för avfallshantering planeras på gårdsplanen.

El

Brandstationen antas kunna ansluta till befintligt elnät.

Tele och bredband

Teleledningar och bredband finns i anslutning till planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

U

Beskrivning och motiv

Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål

Bestämmelsen reglerar möjlig användning inom planområdet och syftar till att möjliggöra för brandstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

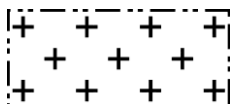
Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen styr placeringen av brandstationen. Syftet är att säkerställa en placering som ger en så liten påverkan på landskapsbilden som möjligt. Syftet är även att säkerställa en grön zon i planområdets ytterkanter, samt körbara ytor för angöring mot väg 282.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader som förråd och byggnader för avfallshantering. Bestämmelsen inkluderar även uppförande av murar och plank.

Ö₁

Marken får endast förses med mast.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mast för utalarmering i planområdets östra hörn.

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa brandstationens nockhöjd till +20,5 meter över angivet nollplan för brandstationens lägre del och +23,5 meter över angivet nollplan för brandstationens högre del. Höjden är anpassad efter verksamhetens behov och regleras för att säkerställa anpassning till omgivningen och minimera påverkan på landskapsbilden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h_2 0,0	<i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.</i> Syftet med bestämmelsen är reglera högsta tillåtna höjd på komplementbyggnader till 3,5 meter över mark.
h_3 +0,0	<i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en mast för utalarmering med en högsta totalhöjd på +45,0 meter över angivet nollplan.
n_1	<i>Marken får inte användas för parkering.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en zon i planområdets ytterkant som är till för dike för hantering av dagvatten samt plantering.
n_2	<i>Marken ska vara vegetationsbeklädd.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en vegetationsbeklädd zon i planområdets ytterkanter.
f_1	<i>Fasader ska huvudsakligen utformas med nedtonade, jordnära och varma kulörer som samspelar med landskapsbilden.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa en anpassning av brandstationen efter områdets lantliga karaktär. Det är även viktigt att material väljs med omsorg och har hög kvalitet, såsom tegel, puts eller trä.
b_1	<i>Marken ska vara genomsläpplig.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en zon i planområdets ytterkanter inte hårdgörs. Zonen ska användas för dagvattenhantering och vara vegetationsbeklädd. Med genomsläpplig avses exempelvis helt växtbäddar, krossdiken, eller fördröjnings- och reningsmagasin under mark. Halvgenomsläpplig mark avser exempelvis grus, stenmjöl och plattor med grusfog. Ogenomsläpplig mark är likställd med exempelvis asfalt eller betong.
e_1 0,0	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa den största totala byggnadsarean för komplementbyggnader.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

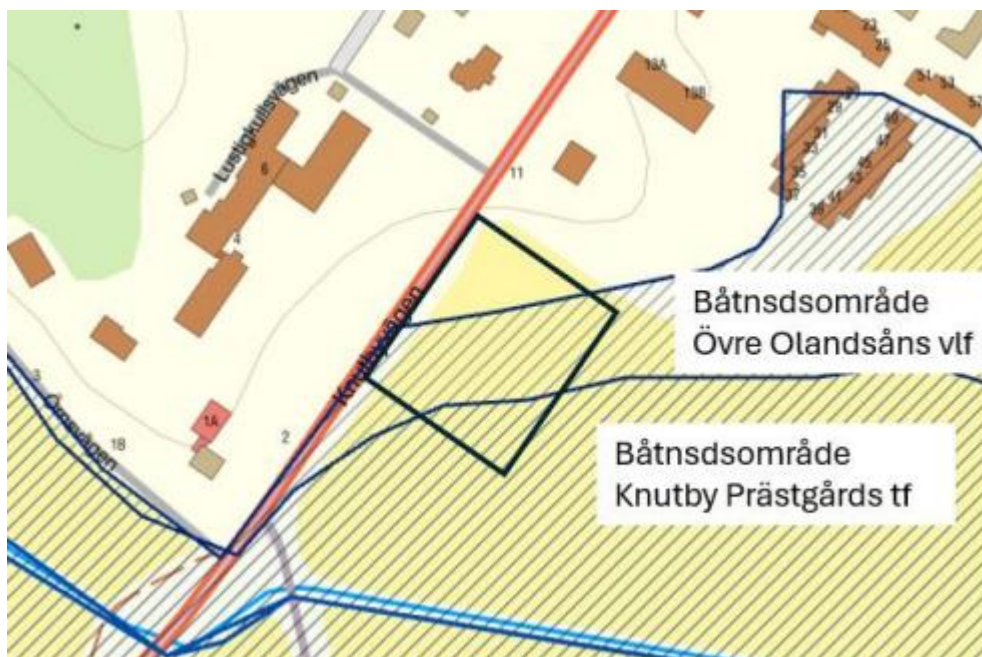
Fastigheten Knutby 1:1 ägs av Svenska kyrkan. En fastighetsbildning kommer ske där Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB övertar den del av Knutby 1:1 som ingår i detaljplanen. Detta säkerställs genom avtal mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB.

Servitut och rättigheter

Servitut för vattenledning 72/5017 till förmån för Vägförvaltningen samt servitut för kraftledning 82/16544 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB finns inom planområdet, längs väg 282. Dessa rättigheter avses finnas kvar.

Markavvattningsföretag

Del av planområdet ligger inom båtnadsområdet för dikningsföretaget B0067 Övre Olands vlf samt BK0552 Knutby Prästgårds tf. Eventuella konsekvenser för markavvattningsföretaget behöver utredas närmare efter samråd.



Figur 13 Båtnadsområden för dikningsföretag som planområdet ligger inom. Dikningsföretag markerat med blå linje och planområdet markerat med svart linje.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Detaljplanen innebär att planområdet kommer att styckas av från Knutby 1:1 och bilda en ny fastighet.

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

Berörda ledningsägare enligt ledningskollen, 2025-01-21:

- Vattenfall Eldistribution
- GlobalConnect (fd IP-Only)

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för kommunalt dricks- och spillvatten. Uppsala Vatten och Avfall AB genomför en behovsbedömning enligt lagen om allmänna vattentjänster, LAV. Uppsala Vatten och Avfall AB kommer således ansvara för bortledning av dagvatten från fastigheten. Uppsala Vatten och Avfalls ledningsnät har sitt utlopp till samma markavvattningsföretag som den föreslagna lösningen i dagvattenutredningen som tagits fram till samrådsskedet. Påverkan på de båda berörda markavvattningsföretagen, Olandsån vlf och Knutby prästgårds tf, behöver fortsatt bedömas i den reviderade dagvattenutredningen till granskningsskedet. Anslutningen till det kommunala spill- och vattenledningsnät i direkt närhet till planområdet behöver också utredas vidare. Då ledningsnätet ligger grunt samt att planområdet är flackt finns svårigheter att ansluta med självfall.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Exploatören bekostar de åtgärder som krävs för planens genomförande, till exempel markarbeten, sanering av mark samt uppförande av ny bebyggelse.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2026. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Byggarbetet kan därmed påbörjas tidigast under första kvartalet 2027.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader över hela planområdet. Motivet för genomförandetiden är att planområdet endast omfattar en mindre yta.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Beslut har fattats om att inkludera planområdet i verksamhetsområde. Verksamheten behöver säkerställa tillgång till brandvatten.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

Miljöbalken

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Landskapsbildskydd är en äldre skyddsform som inte finns i miljöbalken. Det finns fortfarande områden som omfattas av skydd för landskapsbilden enligt 19§ i gamla naturvårdslagen (NVL) där bestämmelserna fortfarande gäller (lag 1998:811 om

införande av miljöbalken). Planområdet omfattas av landskapsbildskydd för Knutby kyrka. Det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att utföra åtgärder som kan ha negativ effekt på landskapsbilden. Det är fastighetsägaren/exploatören som ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter bildande av ny fastighet.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören eller fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-10-06, har upprättats. Detaljplanens genomförande innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Detaljplanen kan medföra risk för viss negativ påverkan på landskapsbildskyddet och ianspråktagande av jordbruksmark. Detaljplanen påverkar inte några riksintressen negativt.

Bebyggelsens placering och reglering av fasadkulörer bedöms minska påverkan på landskapsbildskyddet. Inledningsvis studerades en placering av brandstationen med långsidan längs med väg 282/Knutbyvägen. Därefter studerades den i detaljplanen föreslagna placeringen med kortsidan mot väg 282/Knutbyvägen eftersom denna placering bedömdes minska påverkan på landskapsbildskyddet. En lokaliseringsutredning har genomförts och visar på att det inte finns några andra lämpliga platser som uppfyller räddningstjänstens behov.

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas innan granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Planområdet omfattas av landskapsbildskydd och ingår i kärna för kommunala kulturmiljöer. För att minimera negativ påverkan på landskapsbildens reglerar detaljplanen byggnadens placering, höjd och färgsättning. Detaljplanen styr brandstationens placering för att bevara viktiga siktlinjer mot det öppna landskapet och minskar risken för att byggnaden blockerar utblickar. Även om byggnaden innebär viss visuell påverkan, har placeringen valts för att begränsa negativ påverkan i så stor utsträckning som möjligt.

Byggnaden är något högre än närliggande bebyggelse vilket motiveras med att höjden krävs för att säkerställa brandstationens funktion med uppställning av brandbilar inomhus. Brandstationens placering i planområdets nordöstra del och planbestämmelser om fasadkulörer bedöms minska påverkan på landskapsbilden och samtidigt säkra byggnadens funktion.

Mark och vatten

Planområdet är förhållandevis litet i förhållande till recipientens (Söder-Giringen) avrinningsområde. Dagvattnet avses enligt dagvattenutredningen ledas en lång väg i dike från planområdet till recipienten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte begränsa möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Söder-Giringen. Efter att dagvattenutredningen inför samrådsskedet genomfördes avses planområdet ingå i verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*).

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar samt viss ökning av trafik till och från brandstationen. Detaljplanen innebär också att grönområde i form av jordbruksmark byggs bort.

I samband med planarbetet har det gjorts en kalkyl som redovisar konsekvenserna av detaljplanen när det gäller klimatpåverkan. Kalkylen har gjorts av stadsbyggnadsförvaltningen. Kalkylen inkluderar tre utsläppskategorier: nya byggnader, ny markanläggning, samt drift av dessa. Kalkylen exkluderar medvetet persontransporter med bil givet att det är, med förvaltningens verktyg, svårt att få en snabb uppskattning om biltrafiken till och från en brandstation.

Med de inkluderade kategorier innebär detaljplanens genomförande ett växthusgasutsläpp som beräknas vara mellan 469 och 564 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e) beroende på hur planen genomförs. Upptag av kol och förebyggande av utsläpp inom planområdet beräknas vara mellan 101 och 469 CO₂e beroende på genomförande.

Planområdets användning och disponering

Planområdet är åkermark med en låg utsläppspotential. Utsläppspotentialen är kol som är inbundet i marken och växligheten och som riskerar bli växthusgaser om man exploaterar marken. Inom planområdet är utsläppspotentialen mellan 0 och 229 ton per hektar enligt kommunens kartläggning.

Planområdet är platt, vilket minskar utsläpp vid markarbeten.

Bygg och anläggning

För att beräkna utsläpp till följd av genomförande av planen fram till 2050 har det studerats två olika alternativ. Ett första, *business-as-usual* alternativ som innebär att planen genomförs utan åtgärder för att minska klimatpåverkan och en andra, förbättrat alternativ där man vidtar åtgärder för att minska planens klimatpåverkan. I tabellen nedan finns en sammanfattning av vad de olika alternativen innebär.

Tabell 1 Sammanfattning av två olika alternativ av genomförande av bebyggelse inom planområdet.

Business-as-usual alternativ	Förbättrat alternativ
Byggstomme i betong	Byggstomme i trä
Inga träd i genomsläpplig mark	8 nya träd i genomsläpplig mark
Inga solceller	280 kvm solceller på tak

Båda alternativen innebär olika utsläpp och olika förutsättningar för kolinlagring i byggnaden. Att bygga i trä i stället för betong är det som gör störst skillnad för resultatet. Det minskar utsläppet från 416 till 321 ton CO₂e, samtidigt som den ökar kolinlagring i byggnaden från 20 till 203 ton CO₂e. Att plantera träd i den genomsläppliga marken innebär en marginell förbättring, givet att kolinlagring i marken och växtligheten ökar från 81 till 103 ton CO₂e. Anläggning av solceller innebär att man förebygger utsläpp med 163 ton CO₂e.

Tabell 2 Klimatpåverkan av de två studerade alternativen.

	Business-as-usual alternativ (ton CO₂e)	Förbättrat alternativ (ton CO₂e)
Nya byggnader	416	321
Nya markanläggningar	63	63
Drift av byggnader och mark	85	85
Solceller (förebyggande)	0	- 163
Kolinlagring i växtlighet	- 81	- 103
Kolinlagring i byggnad	- 20	- 203
Summa växthusgasutsläpp	564	469
Summa kolinlagring och solceller	- 101	- 469

Byggnadens genomförande är det som innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande inom de beräknade kategorierna. Detaljplanen kan inte styra vilken stomme som används när byggnaderna ska uppföras, eller vilken energistandard byggnaderna har. Detaljplanen gör det dock möjligt att bygga enligt båda alternativen.

Utöver de studerade alternativen kan man bygga med högre energiprestanda, vilket också är möjligt enligt detaljplanen. Att bygga enligt certifieringssystemen

Miljöbyggnad Silver och *Passivhus* innebär en minskning av 5 respektive 10 ton CO₂e jämfört med att bygga enligt byggnormen BBR29.

Hälsa och säkerhet

Buller

Exploateringen kommer att bidra till något ökade bullernivåer i och med trafik till och från brandstationen. Sirener ska dock endast användas om det är nödvändigt för att komma fram på ett säkert sätt, och inga större fläktar planeras i brandstationen.

Risk

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till rekommenderad väg för farligt gods, har detaljplanens regleringar anpassats så att byggnation ej är möjlig inom 17 meter från vägområdet.

Luft

Detaljplanen försvårar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft eftersom byggnationen är begränsad och sker i ett öppet landskap.

Markföroreningar

Uppmätta metallhalter inom planområdet utgör inga hälso- eller miljörisker för den planerade markanvändningen då riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) inte överskrids.

Innan byggnation rekommenderas kompletterande underökning i syfte att identifiera källan till PFAS-förekomsten i grundvattnet. Detta för att skapa en nulägesbild av vilka föroreningar som finns på platsen innan uppförandet av den nya brandstationen.

Vid genomförandet av detaljplanen ska massor som misstänks vara förorenade provtas och analyseras. Om nya föroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras enligt miljöbalken 10 kap 11 §, vid behov ska anmäla om efterbehandlingsåtgärd upprättas enligt 28 § förordning 1998:889. Eventuella överskottsmassor ska till största möjliga mån återanvändas. Massor som inte kan återanvändas kan omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Vid eventuell uppkomst av länsvatten ska tillsynsmyndigheten kontaktas gällande hantering och utsläpp.

Sociala aspekter

Detaljplanen innebär att en ny brandstation kan uppföras i Knutby. Brandstationen möjliggör för en kortare insatstid jämfört med om räddningstjänsten ska färdas från annan ort. Ur ett socialt perspektiv bidrar detta till ökad trygghet för boende i området. Om tillgång till brandvatten kan säkras möjliggörs även för fortsatt utveckling i Knutby. I övrigt innebär detaljplanen små konsekvenser kopplat till sociala aspekter då exploateringen är begränsad.

Barnperspektiv

Detaljplanen medför små eller inga konsekvenser som påverkar barn som målgrupp specifikt. Brandstationen utgör en verksamhet som endast kommer användas av den personal som arbetar på stationen, barn väntas därför inte vistas inom planområdet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Planområdet ligger i Knutby, som är utpekad som en prioriterad tätort i översiktsplanen. De prioriterade tätorterna utgörs av kommunens större tätorter som ligger bra till geografiskt i det regionala kollektivtrafiksystemet. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter.

Miljöbalken

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

När en kommun upprättar en detaljplan på jordbruksmark ska kommunen motivera om planläggningen kan ske i enlighet med bestämmelserna om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark som finns i 3 kapitlet miljöbalken (1998:808). Kommunen har bedömt att det finns ytor av brukningsvärd jordbruksmark inom planområdet och en lokaliseringsprövning har tagits fram som motiverar ny exploatering på åkermark. Lokaliseringsprövningen visar att planläggning kan ske i enlighet med bestämmelser om jordbruksmark och de grundläggande hushållningsbestämmelserna om jordbruksmark i 3 kapitlet miljöbalken (1998:808). Ställningstagandet att den aktuella jordbruksmarken kan tas i anspråk baseras på att brandstationen är ett samhällsviktigt intresse som kan bidra till att stärka en långsiktigt hållbar utveckling på lokal nivå. Planområdets läge uppfyller brandförsvarets krav på närhet och säkerhet, och har därför valts som den mest lämpliga platsen för den nya brandstationen.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 3. Brukningsvärd jordbruksmark enligt 4 § bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Utveckling av en prioriterad tätort och servicenod räknas till sådant väsentligt samhällsintresse i kommunens översiktsplan. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens 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 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB.

Medverkande konsult har varit Norconsult AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Norconsult AB och WSP.

Planhandlingarna har utarbetats av Linus Pettersson tillsammans med plankonsult Lisa Rooth. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, Kartingenjör
Karin Varberg, mark- och exploateringsingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Samråd och granskning

2024-09-02