

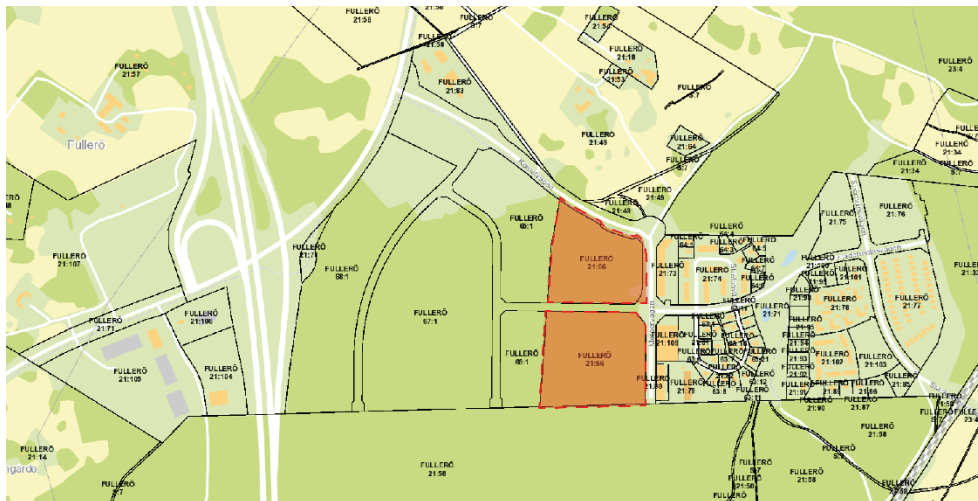
Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2024-01-29Diarienummer:
PBN 2019-000621Handläggare:
Emil Lindström

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Fullerö skolområde

Utökat förfarande



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge i Fullerö, markerat i rött.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av förskola, skola samt bostäder. För att möjliggöra en så god samhällsservice som möjligt till medborgarna är syftet med planen även att möjliggöra en byggnad som kan inrymma samhällsnyttig verksamhet.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 22

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 23

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 19 juni 2019

Beslut samråd 25 augusti 2022

Beslut om granskning 22 juni 2023

Samråd 9 september 2022 - 21 oktober 2022

Granskning 18 augusti 2023 - 29 september 2023

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna granskningssyttranden	11

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 9 september 2022 – 21 oktober 2022. Ett informationsmöte hölls på Vattgårdsvägen 1 i Storstora den 4 oktober 2022. På mötet deltog cirka 10 personer.

Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala nya tidning. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla och anslag sattes upp på portar i området.

Under samrådstiden inkom 23 skriftliga synpunkter. Synpunkterna berörde i huvudsak trafiksituationen, dagvatten, skyfall, skolgårdens utformning och kulturmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berörde huvudsakligen påverkan på riksintresse för kulturmiljövård, dagvatten och naturvärden.

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

Detaljplanen har varit på granskning mellan 18 augusti 2023 och 29 september 2023. Under granskningstiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak tillgänglighet, trafik, skyfall, dagvatten, skolgårdens utformning och landskapsbild. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen grundvattenytans läge och påverkan på miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller miljö kvalitetsnormer.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån inkomna synpunkter.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att hantera dagvatten.
- Avsnittet om avfallshantering har uppdaterats.
- Planbeskrivningens genomförandel har setts över vad gäller ledningar och överförande av mark.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samtliga inom samrådkretsen som har yttrat sig i samrådet och granskningen har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Försvarsmakten	X	X
Trafikverket	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polismyndigheten LPO Uppsala Knivsta	X	X
Utbildningsnämnden	X	X
Skolfastigheter AB		X
Kulturnämnden	X	X
Miljö och hälsoskyddsnämnden	X	X
Uppsala brandförsvaret	X	X
Funktionsrätt	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Vattenfall Eldistribution	X	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	
Fullerö intresseförening	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Region Uppsala Trafik och samhälle	X	X
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4		X
Privatperson 5		X
Privatperson 6		X
Privatperson 7		X
Privatperson 8		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

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

Klimat och miljö

Länsstyrelsen anser att det fortfarande saknas uppgifter om grundvattenytans läge. För att kunna påvisa att planen inte medför en otillåten påverkan på miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten behöver genomförandet av de föreslagna dagvattenåtgärderna säkerställas. Detaljplanen ligger inom förordnandet av vattenskyddsområdets yttre skyddszon vilket också framgår av planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en bedömning om och i så fall varför det kommer krävas dispens från skyddsföreskrifterna. Av planhandlingarna framgår att en dagvattendamm utanför planområdet är en förutsättning för att området ska gå att bebygga utan att äventyra gällande miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Med anledning av detta anser länsstyrelsen att genomförandet av dagvattendammen behöver säkerställas.

Länsstyrelsen anser att det hade varit önskvärt att klimatfaktor tillämpats i analysen samt att benämningen 100-årsregn kommit med i både dagvattenutredning och planbeskrivning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att närhet till verksamhetsområde och infartsvägar till Fullerö Hage gör att det finns risk för olägenhet i form av luftföroreningar och buller på skolan och förskolan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det i planbeskrivningen framgår enbart en ökning av näringsämnen. Nämnden anser att framtida dagvattenlösningarna behöver ta hänsyn till risken av ökade utsläpp och implementera lämpliga reningsåtgärder. En luftkvalitetsutredning bör genomföras för att bedöma luftkvaliteten på skolgården i förhållande till miljömålet om frisk luft för partiklar och kvävedioxider. Nämnden rekommenderar även att större buffertzoner planeras in mellan skolområdet, bostadsområdet och det planerade verksamhetsområdet åt väster.

Uppsala Vatten och Avfall AB menar att det vid skyfall eller större nederbördstillfällen är viktigt att avrinning kan ske mot sekundära avrinningsvägar. I planområdets södra del indikerar lågpunktskarteringen tre omfattande lågpunktsområden som Uppsala Vatten och Avfall AB anser behöver hanteras genom höjdsättning. För att få tillräcklig fördröjning av dagvatten inom planområdet behöver den del av planområdet som är planlagd för skola kompletteras med lämpliga planbestämmelser. Uppsala Vatten och Avfall AB anser att den avvattningsplan och de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen behöver revideras. Uppsala Vatten och Avfall AB har även synpunkter gällande avfallshantering inom området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Mätningarna inom Fullerö Hage visar att grundvattennivåerna inom planområdet ligger långt under de dagvattenanläggningar som planeras och att det inte föreligger en risk för direktkontakt från avrinningsytor och dagvattenanläggningar eftersom det dagvatten som infiltreras i marken passerar ett mäktigt jordlager. Dagvattenutredningen har uppdaterats med grundvattenytans läge och påverkan på miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. I den framgår det nu att utredningsområdet inte bedöms påverka recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. Detta till följd av att föroreningsämnena underskrider Havs- och vattenmyndighetens gränsvärden för inlandsvatten samt utredningsområdets påverkan på recipienten i förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde är försumbar.

Dagvattendammen som hänvisas till utanför planområdet är planlagd som allmän platsmark och dagvattendamm i detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57. Utbyggnad av allmän plats (inklusive damm) pågår och dammen planeras vara färdigställd senast augusti 2024. Exploateringsavtal är tecknat med Urbanica i detaljplanen för Fullerö 21:66, den hanterar bland annat utbyggnad av allmän plats inklusive nämnda dagvattendamm. Genomförandeavtal är tecknat med Uppsala Vatten och Avfall AB angående deras del av kostnaderna. Stadsbyggnadsförvaltningen anser med anledning av detta att genomförandet av dagvattendammen är säkerställd

och länsstyrelsens yttrande kopplat till detta är tillgodosett. Planbeskrivningen har förtydligats med information kring dagvattendammen.

Bedömningen är att halterna av luftföroreningar inte överskrider miljökvalitetsnormerna inom området. En luftkvalitetsutredning kommer inte att tas fram i arbetet med detaljplanen.

För att hantera Uppsala Vatten och Avfall AB:s yttrande har dialog förts med handläggare på Uppsala Vatten och Avfall AB mellan granskning och antagande, vilket har föranlett till ändringar av dagvattenutredningen.

Det finns ett övergripande tänk för höjdsättning av området som framgår i planhandlingarna. Det är inte önskvärt att låsa höjder i plankartan i detta skede varpå inga höjder redovisas i planförslaget. I dagvattenutredningen bedöms det inte finnas några hinder för att kunna följa den princip och den tidiga skiss på höjdsättning som tagits fram inför detta skede.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att den utökade beskrivningen med siktlinjestudie avseende kulturmiljö i planbeskrivningen är en godtagbar hantering av påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Föreningen Vårda Uppsala menar fortsatt att det sätt som planeringen av Fullerö bedrivs på inte tar vara på de möjligheter som ges vare sig det gäller att stärka sammanhanget med Storvreta som helhet eller att skapa en attraktiv miljö baserad på den moderna trädgårdsstadens principer. Den nu redovisade utformningen förstärker i stället bilden av att Fullerö formas som ett lapptäcke; ett antal väsensskilda, till varandra adderade projekt av olika karaktär, med mindre lyckade utformningar och inbördes samband. Föreningen Vårda Uppsalas synpunkter från samrådsskedet kvarstår därmed fortsatt till fullo.

Privatperson 4 undrar vad det innebär att husen ska spegla den befintliga bebyggelsen på Meteorvägen östra sida.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning som framfördes i samrådsredogörelsen kvarstår. Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte den uppfattningen att Fullerö formas som ett lapptäcke. Planområdet har utformats för att vara ett komplement till den befintliga bebyggelsen. Kvaliteten i området ska utgöra en länk mellan det stora landskapsrummet med stora kulturella värden och den lite tätare bebyggelsen med skola och bostäder. Skalan på byggnaderna är låg för att skapa trivsamma gatu- och gårdsrum. Byggnaderna placeras med respekt för den befintliga topografin och tar stöd av befintliga höjder från omkringliggande bebyggelse för att skapa trivsamma boendemiljöer.

Hälsa och säkerhet

Polismyndigheten framför att det i planbeskrivningen saknas information om hur det brottsförebyggande perspektivet ska tillvaratas gällande trygghet och säkerhet och situationell brottsprevention. Polismyndigheten väljer således att reservera sig mot förslaget och anser att den viktiga delen med en brottsförebyggande inriktning av detaljplanarbetet måste omhändertas, speciellt angeläget i detta fall gällande

skolbyggnationer där säkerheten är extra prioriterad. Polismyndigheten anser även att en riskanalys och åtgärdsplan bör tas fram.

Uppsala brandförsvaret anser att tillgången till brandvattenförsörjning behöver ses över och planeras för att möjliggöra att effektiva räddningsinsatser kan utföras i området.

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarsmakten önskar att den nuvarande benämningen påverkansområde för buller eller annan risk är den som framförs i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning från samrådsredogörelsen kvarstår. Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte polismyndighetens synpunkt att trygghetsperspektivet saknas helt. En blandning av bostäder och skolverksamhet inom planområdet ökar chansen för att området befolkas under stora delar av dygnet och av olika slags människor. En riskanalys och åtgärdsplan kommer inte att tas fram i arbetet med detaljplanen.

Trafik och tillgänglighet

Privatperson 7 har synpunkter kopplat till parkeringsmöjligheter i området och undrar om det finns någon plan på utbyggnad av fler parkeringsplatser framförallt nattetid.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att planförslaget bör justeras vad gäller parkeringsplatser för rörelsehindrade, växter och träd som planteras ska vara doftfria, utrymmen för hushållsavfall ska göras tillgängliga för rullstolsburna och andra rörelsehindrade, gator ska utformas så att olika trafikslag separeras med fysiska avgränsningar samt att en funktionsrättsanalys görs.

Trafikverket förutsätter att de trafikstringsuppgifter som används i detaljplanen ingår i de trafikprognoser som Trafikverket har fått som underlag till projekt E4/väg 290, Trafikplats Fullerö, förbättra kapacitet.

Synskadades Riksförbund begärde i samrådet att området ska bli tillgängligt för personer med funktionsnedsättning. Fortfarande framgår inte att så kommer bli fallet med föreslagen detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parkeringsplatser kan regleras i en detaljplan. En detaljplan behöver däremot inte reglera exakt hur parkering ska utformas, men bör säkerställa att det är möjligt för fastighetsägaren att anlägga antalet parkeringar som behövs. Parkeringen ska som huvudregel lösas inom den egna fastigheten. I bebyggelseförslaget som visas i planbeskrivningen finns även parkeringslösningen redovisad.

Hur parkeringsplatser ska anordnas och utformas är en del av bygglovsprövningen. I Boverkets byggregler (BBR) finns krav på hur parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas. Både inom kvartersmark och allmän plats. Inom allmän plats utformas parkeringsplatser i samband med projektering.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer inte föreslå lägen för parkering för rörelsehindrade i plankartan.

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation. Det kan finnas särskilda skäl till exempel i kulturmiljöer. Men oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera. Detta hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren.

Gatans utformning styrs inte i planen utan planeras i detalj i samband med projektering och genomförande.

I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom en rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma området i enlighet med gällande regler för tillgänglighet.

Skola, Idrott, lek och rekreation

Privatperson 5 vill lyfta vikten av tillgänglighet för barnen att utöva sport. En fotbollsplan skulle till exempel bli välanvänd av barn och ungdomar i Fullerö.

Privatperson 6 anser att barnen behöver en ha en idrottshall för idrottande och en plan för bollsport eller utomhusgymnastik som är ordentligt upplyst. **Privatperson 6** ifrågasätter varför det inte är ett krav att bygga en idrottshall.

Skolfastigheter har framfört synpunkter kopplat till på skolans och skolgårdens utformning - bland annat byggnadsarea, byggnadshöjd, zon för att hämta/lämna, friyta och vändplan.

Utbildningsförvaltningen har framfört synpunkter gällande byggnadsarea och att detaljplanen bör säkerställa att det blir en idrottshall. Utbildningsförvaltningen framför även att det i dagsläget inte finns något beslut om att bedriva förskola och skola i kommunal regi.

Privatperson 8 har synpunkter på skolgårdens utformning och framför att det är viktigt att det finns tillräckligt med plats för skolans utemiljö och en bra pulkabacke.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnaden för samhällsnyttig verksamhet kan innehålla idrott, vård eller samlingslokal. Vilka behov som finns att tillgodose i området kan skifta över tid, därför är det fördelaktigt med en flexibilitet kring hur marken kan användas. Inom planområdet möjliggörs däremot inte för en fotbollsplan. Var till exempel en fotbollsplan ska placeras i området är en strategisk fråga som inte hanteras i planarbetet. I den aktuella detaljplanen föreslås byggande av förskola, skola, bostäder samt en byggnad med samhällsnyttig verksamhet.

Detaljplanen möjliggör en idrottshall men reglerar inte att den ska placeras på ett visst sätt. Placering av idrottshallen för att möjliggöra för drift och underhåll bevakas i bygglovskedet.

Detaljplanen reglerar inte att skolbyggnaden ska utformas långsmal och böjd. Parkering för rörelsehindrade och tillgänglighetskrav hanteras i bygglovskedet.

Byggnadsarean regleras för skolbyggnaden för att säkerställa friyta och ytan för den samhällsnyttiga verksamheten. Behovet av byggnadsarea för skola och förskola bedöms vara tillräcklig. Nockhöjd och en lägre byggnadskropp används i

detaljplanen för att hantera påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. En mer flexibel användning av nockhöjden samt att möjliggöra för 3 våningar bedöms, utifrån risk för påverkan på kulturmiljö, inte vara möjlig.

Planförslaget har utformats så att det ska vara enkelt och säkert att stanna för att lämna och hämta barn till skola/förskola på ett trafiksäkert sätt utan konfliktpunkter och helst utan backningsrörelser på ytor med potentiell gångtrafik. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att utformningen av området för hämta och lämna är trafiksäker och kräver därför ingen ändring.

Stadsbyggnadsförvaltningen är medvetna om att det finns rikligt med block inom fastigheten, men de eventuella kostnader som detta innebär bedöms vara rimliga och hanteras utöver det inte i detaljplanen.

Att huvudbyggnaden ska placeras med långsidan mot Kometvägen krävs för att huvudbyggnad ska möta Kometvägen och dämpa bullernivåerna på skolgården. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv bör även skolans huvudbyggnad placeras med långsidan mot Kometvägen för att definiera gaturummet. Läget för skolans huvudbyggnad styrs också i detaljplanen för att säkerställa kvalitativa skolgårdsytor som möter Uppsala kommuns friytekrav.

Under vilka timmar som skolplanen ska vara tillgängliga för olika verksamheter är inte möjligt att styra med en detaljplan.

Formalia och genomförande

Lantmäterimyndigheten har framfört synpunkter på planbeskrivningen gällande servitut/rättigheter, exploateringsavtal och konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har uppdaterats gällande servitut/rättigheter, exploateringsavtal och konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Inga kända ledningar finns inom planområdet som påverkar planförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte är nödvändigt med ett u-område på kvartersmark.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	28 september 2023
Försvarsmakten	21 september 2023
Polismyndigheten i Uppsala	29 september 2023
Kommunala lantmäterimyndigheten	15 september 2023
Trafikverket	11 september 2023
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Kulturnämnden	20 september 2023
Utbildningsnämnden	18 september 2023
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	28 september 2023
Uppsala brandförsvär	8 september 2023
Uppsala Vatten och Avfall AB	12 september 2023
Skolfastigheter AB	29 augusti 2023
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Funktionsrätt Uppsala kommun	27 september 2023
Synskadades riksförbund Uppsala län	29 september 2023
Föreningen vårda Uppsala	26 september 2023
Ledningsägare	
Vattenfall Eldistribution AB	29 augusti 2023
Vattenfall AB Heat Sweden	28 september 2023
Trafik	
Region Uppsala Trafik och samhälle, infrastruktur	19 september 2023
Övriga	
Privatperson 4	24 september 2023
Privatperson 5	23 september 2023
Privatperson 6	22 september 2023
Privatperson 7	28 september 2023
Privatperson 8	22 september 2023