

Handläggare:
Linus PetterssonDatum:
2021-05-07Diarienummer:
PBN 2015-003236

Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse

Detaljplan för Almtunaskolan

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdet markerat med gul streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya för- och grundskolebyggnader vid Almtunaskolan för ett ökat antal elever samt en ny idrottshall.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	18
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-04-21
Beslut om samråd och granskning	2018-12-19
Samråd	2019-07-08 – 2019-08-30
Granskning	2020-03-03 – 2020-03-24

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet och granskningen.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning 5	
<i>Stadsbild och kulturmiljö</i>	5
<i>Hälsa och säkerhet</i>	7
Markföroreningar	8
Vatten	8
<i>Naturmiljö</i>	9
<i>Skolgård och friyta</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Trafik</i>	13
<i>Övrigt</i>	14
Formalia	15
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	16
<i>Stadsbild och kulturmiljö</i>	16
<i>Hälsa och säkerhet</i>	18
Vatten	20
<i>Naturmiljö</i>	22
<i>Skolgård och friyta</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Trafik</i>	25
<i>Övrigt</i>	25
Formalia	26
Översikt över inkomna yttranden	28

Sammanfattning av samrådet och granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 8 juli och 30 augusti, 2019. Ett informationsmöte med drop-in hölls i Uppsalarummet på Stationsgatan 12 den 7 augusti 2019. På informationsmötet handlade frågorna huvudsakligen om idrottshallens placering och byggnadsvolym, hanteringen av torgytan längs Björkgatan, parkering och angöring. Under samrådet har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav 2 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, stadsbild, grundvatten, markföreningar och skolgårdsmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö, biotopskydd och grundvatten. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2016-07-18.

Inför granskningsskedet hölls ett möte 10 februari 2020 med de sakägare som påverkas mest av den föreslagna detaljplanen, där den föreslagna idrottshallen bedöms ge mest omgivningspåverkan utanför planområdet. Syftet med mötet var att samtala kring hur Uppsala kommun bemött yttrandena från samrådet. Detta med anledning av att ingen separat samrådsredogörelse upprättats mellan samråd och granskning i och med standardförfarande.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 3 mars och 24 mars, 2020. Under granskningstiden har 18 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, stadsbild, grundvatten, markföreningar och skolgårdsmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö, grundvatten, markföreningar och dagvatten. Efter granskningsskedet, den 11 juni 2020, hölls ett möte på plats i planområdet med plan- och byggnadsnämndens ordförande och tjänsteperson från stadsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Plankartan kompletteras med en ny transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen.
- Ytan för den nya förskolans byggrätt justeras cirka 16 meter med hänsyn till kulturmiljövärdena kring den befintliga Almtunaskolan ritad av Gunnar Leche.
- Byggrätten för grundskolan utökas något för att inrymma alla skolans funktioner.
- Prickmark införs på ytan för vändplan på skolans östra del mot Björkgatan, med syfte att säkerställa en tillräcklig yta för leveranser, avfallshantering med mera.
- Planbestämmelsen om villkor för startbesked justeras.
- Rättighetsområdet för servitut i planområdets norra del byts ut mot ett markreservat för gemensamhetsanläggning.
- U-området för ledning under mark justeras i planområdets södra del och mot Björkgatan.
- En trädinventering genomförs inom hela planområdet.
- En riskanalys för grundvattnet genomförs.
- Fördjupade skuggstudier för den föreslagna idrottshallen.
- Övriga mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Ändringar från granskningen:

- Byggrätten för den nya förskolan justeras.
- Den bebyggelsefria zonen runt den befintliga Almtunaskolan utökas med hänsyn till kulturmiljön.
- Byggrätten för den nya grundskolebyggnaden minskas med syfte att bevara kulturmiljövärden, de biotopskyddade träden och den uppvuxna skolgården.
- En kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförs på en del av planområdet som föreslås bebyggas.
- Planbestämmelsen som villkor för startbesked (markföreningar) har förtydligats.
- En planbestämmelse om utökad lovplikt införs på plankartan.
- Övriga mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Bostadsrättsföreningen Oxelgårdarna	X	
Bostadsrättsföreningen Oxeln	X	X
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	
Sakägare 4		X
Sakägare 5		X
Sakägare 6		X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Handikappföreningarnas samarbetsorgan, HSO		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter ämnesvis från samrådskedet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Stadsbild och kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att även annexet från 1969 bör skyddas mot rivning och förvanskning med skyddsbestämmelser på plankartan. Detta då byggnaden, på samma gång som den är tidstypiskt senmodernistisk, också är omsorgsfullt gestaltad och väl anpassad till huvudbyggnaden och dessutom avskärmar skolgården. Med den utformning som föreslås i planbeskrivningen skulle den nya skolbyggnaden medföra att den gröna skolgården i kvarterets mitt delvis skulle bebyggas. Detta skulle bland annat medföra att den värdefulla raden av uppvuxna lövträd skulle behöva sågas ner.

Länsstyrelsens uppfattning är att placering och utformning av den föreslagna förskolan i kvarterets sydöstra hörn kommer att påverka den skyddsvärda skolans kulturvärden negativt genom att delvis dölja skolbyggnadens huvud-/syd fasad från öster. Byggrätten för den nya förskolan bör därför placeras och/eller utformas på ett annat sätt än vad som medges i planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen ska omarbeta planförslaget så att de kulturmiljövärden som dagens Almtunaskola besitter säkras. Utgångspunkten ska då vara att skapa nya skolbyggnader kring en bevarad grön skolgård i kvarterets mitt och att vyerna mot Almtunaskolans huvudfasader hålls öppna också i framtiden.

Länsstyrelsen anser vidare att den föreslagna nya idrottshallen i kvarterets norra del, i anslutning mot Österängens idrottsplats, fungerar väl. Länsstyrelsen ser heller inget hinder mot att de provisoriska skolpaviljonger som finns i kvarteret tas bort då dessa saknar kulturhistoriskt värde.

Kulturnämnden understryker vikten av att ta stor hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljövård i det fortsatta arbetet. Kulturnämnden anser att det är särskilt viktigt att de utpekade kulturhistoriska värden som i framförallt den ursprungliga Almtunaskolan ritad av stadsarkitekten Gunnar Leche bevaras.

BRF Oxelgårdarna och **BRF Oxeln** för fram oro kring den föreslagna placeringen och byggnadshöjden för idrottshallen. Idrottshallen påverkar trivselen på föreningarnas bostadsgårdar med skugga, försämrad utsikt från lägenheterna och en påtaglig störning i landskapsbilden sett från Norrtäljegatan/Oxelgatan.

Föreningarna åberopar 2 kap. 9 § PBL om betydande olägenheter. Planläggning får inte ske på ett sätt som innebär betydande olägenheter för omgivningen. Av förarbetena, prop. 1985/86:1 s. 484, framgår att olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden därvid är förhållanden som ska beaktas vid planläggning.

I dagsläget avslutas byggnationen mot Österbadet med föreningarnas fyra byggnader som ligger i en rak linje med samma avstånd mellan varje hus, samma takbeklädning och samma byggnadshöjd. Stadsarkitekten har varit ytterst noggrann att husens karaktär ska bevaras och har till exempel vid inredning av vindsvåningarna i båda föreningarna inte tillåtit några fönster ut mot Oxelgatan då det skulle störa den enhetliga bilden. Vindskupor var inte ens ett alternativ med hänsyn till den känsliga miljön. Kommunen hade även synpunkter på placeringen av sopskåp med hänsyn till områdets karaktär och känsliga miljö. Med den föreslagna placeringen av aktuell idrottshall ändras silhuetten markant sett från Oxelgatan då man direkt bakom föreningens byggnader får en mycket högre byggnad och med en väsentligt annan utformning som på ett synnerligen dåligt sätt smälter in i bebyggelsen.

Kommunen borde utreda andra alternativ till idrottshallens placering och se över fastigheter runt befintlig fastighet för att kunna placera idrottshallen på bästa sätt utan att den gör intrång på den befint-

liga boendemiljön i området. Alternativt skulle en "nedgrävning" av idrottshallen kunna göras för att minska höjden på byggnaden. Området nordväst om Celsiusskolan borde kunna användas för både parkering och idrottshall exempelvis istället för att pressa in en idrottshall enligt nuvarande förslag. Detta område används sparsamt idag och ser nedgången ut. I så fall bör man hålla öppet för att även kunna använda den nu föreslagna ytan för idrottshall till något annat, förslagsvis skolverksamhet. Det skulle ge tid för att utreda möjligheten att förlägga idrottshallen på annan plats på fastigheten istället, och i så fall till exempel använda den föreslagna ytan för idrottshall till förskola istället.

Sakägare 1 anser att placeringen av den nya förskolebyggnaden tar en stor del av grönytan nära Furugatan och föreslår att detaljplanen ändras så nya förskolan på samma ställe som de tillfälliga byggnaderna. Passagen mellan Oxelgatan 9 och Oxelgatan 11 fungerar idag som en inofficiell ingång till skolgården och ser i förslaget ut som en gång och cykelväg med förlängning till förskolan. Ett bättre alternativ vore att låta den följa tomtgränsen så att den först går bakom radhusen på Oxelgatan 9 och sedan svänger utmed baksidan av villorna på Furugatan för att mynna på Björkgatan. Då skulle man få en avgränsning mot villatradgårdarna så att varken skol- eller förskolegård går ända fram till villornas tomtgräns. Idrottshallen med parkering tar upp en stor del av en yta som behövs för både skol- och förskoleverksamhet. En bättre placering vore på den idag outnyttjade grusplanen framför Celsiusskolans idrottshall. Risken för störning av närboende försvinner också. Säker passage till andra sidan Björkgatan får man lösa så att eleverna kan gå säkert vid återvändsgatans slut.

Sakägare 3 påpekar att flera av de boende i området flera gånger hindrats att bygga om sina fastigheter då det skulle påverka områdets karaktär. Därför är det viktigt att planläggningen föregår med gott exempel och uppför byggnaderna i tidstypisk stil för området. Den föreslagna idrottshallen såg ut som en stor låda. Förslagsvis så grävs den ned 7 meter till fönsternivån för att minska påverkan på områdets utseende om den inte kan flyttas närmare Tycho Hedéns väg.

Privatperson 1 hade önskat att framtiden för vaktmästarbostaden berörts mer ingående i förslaget. Idag är byggnaden synbarligen i dåligt skick och att peka ut den särskilt som bevarandevärd hade varit positivt. Att den idag inte används är säkerligen en anledning till att den försummas. Att peka ut ett användningsområde eller förslag till användningsområde skulle göra att chanserna ökas att den renoveras med avsikt att användas.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS, önskar att den gamla Almtunaskolan behålls med bevarade karaktärsdrag.

Upplandsmuseet välkomnar att Almtunaskolans arkitekturhistoriska, kulturhistoriska och samhällshistoriska värden beaktas genom att byggnaden har åsatts varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De befintliga bostadshusen längs Oxelgatan, utanför planområdet, faller under de bestämmelser som gäller för den gällande stadsplanen och utifrån de planförutsättningar som var styrande när stadsplanen upprättades år 1951. Byggrätten för idrottshallen prövas genom detta nya förslag till detaljplan och dess planförutsättningar.

Byggrätternas placeringar studeras vidare i det fortsatta planarbetet med hänsyn till kulturmiljövärdena. Den nya förskolan flyttas något och ritas om för att minska påverkan på kulturmiljön. Den nya förskolan i planområdets sydöstra del kan inte placeras längre från befintliga Almtunaskolan på grund av ett omfattande markförlagt ledningspaket längs Björkgatan.

Behovet av förskolor i centrum är stort. Tallens förskola är en modul med tillfälligt bygglov. Att lokalisera en ny permanent förskola där Tallens förskola ligger bedöms ge mer skada på kulturmiljön och försvåra angöring till förskolan då trafik måste angöra via Oxelgatan och ledas längre in på skolgården.

Vaktmästarbostaden är belagd med rivningsförbud och planbestämmelser om varsamhet för att behålla byggnadens karaktärsdrag. Vaktmästarbostaden ligger inom samma markanvändning som övriga skolbyggnader och kan därmed nyttjas för de ändamål som ryms inom markanvändningen skola.

Behovet av skollokaler bedöms utifrån bland annat befolkningsprognoser och befolkningsstatistik via lokalförsörjningsplaner. I detta fall finns ett behov av att öka elevantalet något på Almtunaskolan samtidigt som lokalerna fräschas upp. Utifrån behovet görs en beställning från Uppsala kommun till Skolfastigheter AB för att ta fram ett förslag på hur behovet kan tillgodoses. Förslaget ligger sedan till grund för uppdraget att planlägga området för skoländamål. I den ursprungliga behovsanalysen konstaterades att en så kallad fullstor idrottshall behövdes på platsen. Den skulle inledningsvis lokaliseras inom skolans fastighet och tillhöra skolan. Men efter vidare analys av behovet av lokaler för idrott, delvis i samband med planläggning av Österängens IP, så gavs idrottshallen möjlighet att kunna placeras på en egen fastighet inom planområdet och med en samordnad angöringslösning med den befintliga förskolan. Att placera idrottshallen inne på Celsiusskolans fastighet bedöms som olämpligt. I grunduppdraget ingår en fullstor idrottshall som hänger ihop med den nya grundskolan. Den föreslagna placeringen inne på Celsiusskolans fastighet omfattas av markförlagda kablar som hänger ihop med det ledningspaket som ligger längs Björkgatan. Det skulle aktualisera en till planändring och ledningsflytt samt att ett planlagt parkområde skulle övergå till kvartersmark. En sådan planläggning bedöms inte vara aktuell.

Byggrätten för idrottshallen kommer som närmast 12 meter från fasaden på de befintliga bostadshusen längs Oxelgatan. Byggrätten placeras vidare 4,5 meter från fastighetsgränsen mot bostadshusen. Inför granskningsskedet ska fördjupade skugg- och volymstudier göras. En nedgrävning av idrottshallen bedöms inte vara lämplig på denna plats. Planområdet ligger delvis inom hög känslighetszon för grundvattnet och en nedgrävning av byggnaden skulle innebära djupa schakt i de skyddande lerlagren. En sådan åtgärd bedöms utgöra för stor risk för grundvattnet.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden för fram att plastmaterial som konstgräs och gummiastfalt bör undvikas i skolors och förskolors utemiljöer då de kan bidra till spridning av mikroplaster och negativa hälsoeffekter.

Planen bör säkerställa att Ior & Löfteslandets förskolors vistelseytor kan uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden gällande trafikbuller.

BRF Oxelgårdarna, BRF Oxeln och Sakägare 1 för fram att vid placeringen av byggnader och lekplatser bör man ta hänsyn till bullerstörningar. Ljudnivån är hög när barn leker och under vissa idrottslektioner vilket är ett påtagligt störningsmoment för de kringboende.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS, anser att åtgärder mot föroreningar i marken bör göras enligt Bjerking's utredning och förslag och att luftföroreningar i inomhusluften i byggnaderna åtgärdas med förbättrad ventilation för barnens och personalens hälsa.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet bedöms klara de trafikbullernivåer som finns. Byggnadernas placering syftar även till att skärma av skolgårdarna från bullerkällorna i området.

Plastmaterial som konstgräs, gummiastfalt och liknande bör undvikas i barns utemiljöer. Detta regleras dock inte med bestämmelser på plankartan.

Inomhusluftens kvalitet styrs av Boverkets byggregler, BBR. Även Arbetsmiljöverket har regler om luftkvalitet och ventilation i arbetslokaler. Inomhusluften kommer enligt exploatören att mätas innan

ombyggnation av den befintliga skolbyggnaden påbörjas. Det kan då bli aktuellt med byggnadstekniska lösningar såsom ventilation eller tätande konstruktioner.

Markföroreningar

Länsstyrelsen för fram att den miljötekniska undersökningen som är genomförd inom planområdet 2016 endast ger en översiktlig uppfattning om eventuella föroreningar. Det saknas därmed kunskap om föroreningar som kan finnas på djupet inom området, eftersom endast ytliga provtagningar har genomförts. De massor som har fyllts i den gamla lertakten är av okänd föroreningsgrad.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att en riskanalys är nödvändig och behöver tas fram inom ramen för den fortsatta planprocessen. En rad frågor behöver beaktas i riskanalysen. Leran kan inom planområdet vara tunt med tanke på tidigare täktverksamhet. Det bör även tas höjd för släckvattenzoner, beroende på hur markförhållandena ser ut på platsen, och hur de byggnader som medges kan påverka markförhållandena. Kompletteringar behövs även vad gäller dagvattenhanteringens utformning utifrån områdets känslighet, byggnaders utformning, ledningar och hur släckvatten omhändertas vid olyckstillbud.

Länsstyrelsens slutgiltiga bedömning av vilken miljöpåverkan ett plangenomförande kan antas innebära är helt beroende av att utförligare undersökningar genomförs. Med de faktaunderlag som idag finns om planområdet finns en stor osäkerhet om vad som är lämpligt att genomföra med avseende på hälsa och säkerhet kopplat till påverkan på grundvattnet. Utförliga undersökningar behöver genomföras som säkerställer områdets lämplighet vad gäller byggandet av nya byggnader enligt förslaget. Däri ingår åtgärder för att säkerställa byggnadstekniska förutsättningar så som spontning, pålning och schaktning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden för fram att den miljötekniska undersökningen har behandlat risk för ångintrång i byggnader på grund av att kvicksilver konstaterats i marken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markföroreningsfrågan behöver behandlas tydligare i planen för att säkerställa att de föroreningar som påträffas tas om hand och inte utgör en risk för inomhusmiljön. Det behöver förtydligas att polyaromatiska kolväten (PAH) inte utgör en risk inomhus i Almtunaskolan.

En planbestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges förrän det är säkerställt att inomhusluften inte medför en risk för hälsan bör införas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En riskanalys kommer att tas fram innan granskningskedet.

Inomhusluftens kvalitet styrs av Boverkets byggregler, BBR. Även Arbetsmiljöverket har regler om luftkvalitet och ventilation i arbetslokaler. De mätningarna av inomhusluft som genomförts pågick under cirka 50 timmar, det vill säga troligen då ventilationen var avstängd under stor del av dygnet med tidsstyrd eller behovsstyrd ventilation. Mätningen kan göras om med ventilationen i driftläge. Mätningen behöver göras så länge för att få tillräcklig detektionsnivå. Inomhusluften kommer enligt exploatören att mätas innan ombyggnation av den befintliga skolbyggnaden påbörjas. Det kan då bli aktuellt med byggnadstekniska lösningar såsom ventilation eller tätande konstruktioner. Dessa halter i leran av metaller (barium, bly, kobolt, nickel och ibland arsenik) är oftast förhöjda naturliga bakgrundshalter.

Vatten

Länsstyrelsen för fram att i dagvattenutredningen (2019-04-26) anges att gröna ytor bör lutas så att avrinning inte sker mot byggnader utan till de föreslagna makadamdikena. Detta kan, med undantag från området norr om den befintliga skolbyggnaden, göras genom att följa den naturliga lutningen i området. Kommunen bör överväga om det är motiverat att säkerställa en god hantering av dagvattnet genom bestämmelser om höjdsättning på plankartan. Om inte detta är motiverat kan planbeskriv-

ningen förtydligas med information om risken för att avrinning sker mot den befintliga skolans norra del.

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att den dagvattenhanteringen som beskrivs anses vara godtagbar förutsatt att översvämningsscenarioer kan hanteras och att kravet på fördröjning uppfylls. Nämnden anser att en analys av risk för påverkan av grundvattnet behöver göras. Vid kommande arbete på fastigheten behöver hänsyn tas till grundvattnets känslighet genom lämpliga skydds- och försiktighetsåtgärder.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att det är viktigt att säkerställa att förorenat dagvatten inte tillåts infiltrera inom planområdet. En riskanalys med syfte att utvärdera riskerna för en negativ påverkan på grundvattenkvaliteten behöver tas fram som underlag för detaljplanen. Inom zon med hög känslighet behöver kör- och parkeringsytor utformas täta, från vilka dagvatten avleds i täta ledningar. Höjdsättningen behöver vara sådan att förorenat dagvatten inte leds ut mot genomsläppliga ytor och byggnader ska förses med släckvattenzoner. Infiltrationsstråk för dagvatten får ej lokaliseras där risk för urlakning av markföroreningar finns. Närmare utformning av dagvattenhantering bör göras i samband med ansökan om bygglov. Förankring av dagvattenhanteringen behöver däremot göras tidigt för att förebygga konflikter mellan öppna vattensystem och barnsäkerhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet ligger på gränsen mellan zonen för låg känslighet och hög känslighet enligt den kartering som gjorts över känsligheten för grundvattnet. Öster om planområdet finns en zon med måttlig känslighet.

Planbeskrivningen ses över kring beskrivningen av dagvattenhantering. En riskanalys för grundvattnet ska genomföras och resultatet av denna inarbetas i planhandlingarna. Behovet av släckvattenzoner utreds inför granskningskedet.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att det generella biotopskyddet i större utsträckning ska beaktas under planprocessen. Det generella biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för att dispens för nedtagning av träd ska kunna medges. I första hand ska alltid möjligheten att bevara alléträden utredas. Om dispens ej medges kan det uppstå hinder att genomföra planen.

Länsstyrelsen anser vidare att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av träden (trädslag, ålder, eventuella värdefulla strukturer eller artförekomst) samt vilka av dem som avses avverkas. Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande alléträd bör också hanteras inom ramen för planprocessen samt tydligt framgå av genomförandebeskrivningen. Utöver skyddsåtgärder för att förebygga stam- och rotskador bör byggnaderna placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träden när planen ska genomföras. Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med ytterligare information som underlättar dispensprocessens genomförande. Länsstyrelsen anser att alléträd som måste tas ner (där särskilda skäl visar sig finnas) ska ersättas med minst lika många träd av så lika trädslag som möjligt. Vid avverkning av värdefulla äldre träd ska den förlorade livsmiljön kompenseras ytterligare genom exempelvis faunadepåer, mulmholkar och så vidare.

Miljö- och hälsoskydds nämnden nämner att det finns biotopskyddade alléer inom planområdet. Trädalléer omfattas av generellt biotopskydd och skapar viktiga grönytor och möjligheter till rekreation i närområdet. Biotopskyddet syftar till att skydda värdefulla miljöer från påverkan. Planförslaget ska utformas så att trädalléerna bevaras och orsakas minsta möjliga störning.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS, för fram att trädalléer och träd inom planområdet bör behållas och inte tas bort utan utredningar och dispens. Uppvuxna träd har stor betydelse på skolgårdar och kan inte ersättas av nya plantor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En inventering av träden inom planområdet genomförs innan granskningskedet. Utifrån resultatet görs en ny analys kring de nya skolbyggnadernas placering och bedömning kring förutsättningarna för dispens för biotopskyddet. Målsättningen är att spara så många träd och så mycket som möjligt av den uppvuxna vegetationen.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av träden inom planområdet.

Skolgård och friyta

Länsstyrelsen för fram att Boverket skriver i sin vägledning för planering och utformning av skolans och förskolans utemiljö (*Gör plats för barn och unga!*) att ett rimligt mått på friytans storlek kan vara 40 kvadratmeter friyta per barn i förskolan och 30 kvadratmeter friyta per barn i grundskolan. I planbeskrivningen gör kommunen en beräkning av storleken på friytan för de planerade för- och grundskolebyggnaderna. För den nya grundskolan ges förslag på en utformning som skulle ge 24–23 kvadratmeter friyta per elev och för den nya förskolan ges förslag på utformning som skulle ge en friyta om 32 kvadratmeter per barn. I kommunens förslag på utformning ingår yta för parkering. I 8 kap. 9 § PBL anges att det ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på eller i närheten av den tomt som ska bebyggas med skola eller förskola. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen utformar detaljplanen så att tillräcklig och lämplig friyta säkerställs i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Miljö- och hälsoskydds nämnden påpekar att friytorna på förskolegårdarna blir ca 30–40 kvm/barn stora. Tillskottet av elever på grundskolan gör att friytan minskar och inte når upp till Boverkets rekommenderade 30 kvm/barn. Att gårdsytor ska göras "slittåliga" bör inte ske på bekostnad av minskade grönytor. På en mindre gård är det viktigt att stärka gröna kvalitéer och en variation med olika rum i utemiljön. Befintliga större träd bör sparas.

BRF Oxelgårdarna och **BRF Oxeln** för fram en rad synpunkter kring skolgård och utemiljö, både inom planområdet samt verksamhetens påverkan utanför planområdet. Hänsyn ska tas vid placering av eventuell belysning, exempelvis då en plats för utomhusidrott föreslagits alldeles intill vår fastighet. Båda föreningarnas sörum vetter mot Almtunaskolan. Vi vill att eventuell belysning begränsas och riktas inåt mot området. Hänsyn ska även tas till våra byggnader vid planering av fotbollsmål och liknande, om det skulle bli en yta för utomhusidrott intill vår fastighet. Vi har tidigare haft problem med glasrutor som gått sönder då det fanns en fotbollsplan på området. Vi vill i sammanhanget påpeka om ett rättsfall som klargjorde att huvudansvaret vid skador på grannfastigheterna ligger på fastighetsägaren. Kommunen ansvarar alltså för skador från allt spel och liknande.

Vidare för bostadsrättsföreningarna fram att planering av lekytor, sittytor, belysning, buskage med mera ska göras på ett sådant sätt att risken minskar för att området blir ett tillhåll på kvällar och nätter. Det har fungerat bra så som utformningen är idag. Det förekommer såklart ofta att ungdomar hänger på Tallens förskola på kvällarna, men det är endast några få gånger som det har varit störande. Vi upplever att grannar till Almtunaskolans skolgård har betydligt större problem, och vi önskar inte få samma problem till oss. Det bör även fortsättningsvis finnas ett stängsel eller liknande som hindrar gående från att passera genom vår gård och in på området.

Det område som föreslås bli "torg" borde vara utmärkt för en skol- eller förskolebyggnad, och därmed frigöra mer yta för lek. Den föreslagna disponeringen av lekyta för förskolan i södra delen av området ser märklig ut. En mycket lång tomt som gör det svårt för personalen att ha uppsikt. Bättre att placera ut förskolan på en annan plats och disponera husens föreslagna platser.

Det känns synd att ta bort de fina lekytorna som finns vid de befintliga förskolorna. Ior/Löfteslandet har en fin gård, och Tallens gård har nu växt upp och blivit fin. Området bakom Ior/Löfteslandet är svår att utnyttja, det är tveksamt att räkna in den när man mäter lekytan per barn.

Sakägare 1 påpekar att Almtunaskolans gård fungerar i hög utsträckning som park för äldre barn och vuxna som vuxit ur lekparkerna och som ofta söker hårdgjort underlag för sina aktiviteter. Denna verksamhet pågår kvällstid och ibland också sköna sommarnätter till exempel när krogarna stängt och nattvandrarerna kommer förbi. Också här behöver man tänka igenom placering av lekplatser och byggnader så att vi kringboende störs så lite som möjligt av aktiviteterna. Skolgården behöver vara mer varierad än den är nu, till exempel med mindre områden som är skyddade av växtlighet för lugnare lekar. Som det är nu med huvudsakligen stora gräs- och asfaltytor väljer många att leka vid den häckomgärdade cykelparkeringen vilket varken är lämpligt eller tillåtet.

Sakägare 2 för fram att redan nu klättrar skolbarnen på staketet till de angränsande fastigheterna. När det var helt trasigt fick vi avslag på förfrågan till Skolfastigheter om att dela kostnaden när de pillat upp knutarna i Gunnebostängslet. Sakägare 2 uttrycker oro att det blir förstört snabbare nu när barnen både blir dubbelt så många samt kommer ännu närmre.

Sakägare 3 anser att förskolan bör placeras där de temporära barackerna ligger idag för att maximera de gröna ytorna. Det föreslagna torget är helt meningslöst och kommer bara attrahera befintlig droghandel. Det pågår en hel del aktiviteter på kvällarna med bilar som körs in på skolgården, detta bör tas med i planeringen så att denna möjlighet utgår. Brottsförebyggande rådets, BRÅ, rekommendationer för säker miljö för parker bör beaktas avseende utformning och områdesbelysning nattetid. Den föreslagna parkeringen vid förskolan är placerad på området enda kulle, flytta parkeringen österut så barnen kan åka puka vintertid på förskolan.

Koloniträdgårdsföreningen Flora-Linnea påpekar att redan idag används mycket frekvent ytorna kring Bäfves backar av elever från Almtunaskolan och förskolorna (och i viss mån Celsiusskolan). Det är oftast lärarledda lektioner i lek och idrott då det inte finns tillräckliga ytor kring skolorna för motsvarande aktiviteter. Det är i sig positivt då det är ett fint område att vistas i. Problemet är dock att dessa aktiviteter inte alltid sker utan olägenhet för oss kolonister. Skräp och lekredskap kastas in på lotterna, vissa försöker klättra över staketet för att ta del av vad som odlas där. Om nu elevantalet i skolan ökar, och inte uteytorna, kommer således trycket på detta område att öka. I synnerhet om det tillkommer fler äldre elever. Vi vill därför påpeka att kommunen kan behöva hjälpa oss med bättre staket och underhållet av detsamma.

Privatperson 1 vill påpeka de stora problem som finns med avrinning från den befintliga gräsmattan på skolgården och hoppas att det löses vid renoveringen. Hela gräsmattan blir lervälling varje vår vilket leder till att den måste spärras av för barnen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte den exakta utformningen och innehållet på skolgårdarna. Detaljplanen reglerar heller inte den exakta indelningen av förskolornas eller grundskolans gårdar. I de underlag och illustrationer som ligger till grund för planläggningen och som finns i planbeskrivningen, visas förslag på utbyggnad enligt de bygggrätter som detaljplanen medger. Där redovisas exempel på hur skolgårdarna kan delas in och utformas och ge en samlad bild över hur friytan kan säkerställas för de olika skolverksamheterna. Därefter görs en bedömning om tillräcklig friyta säkerställs.

Synpunkter om stängsel, utformning av skolgården med mera vidarebefordras till exploatören Skolfastigheter AB för att få med de närboendes inspel och upplevelser av de olägenheter som förekommit. Förskolegårdar har dock alltid inhägnad i form av stängsel eller motsvarande.

Lekparker i närområdet kommer troligtvis att även i fortsättningen nyttjas av förskolorna inom planområdet som utflyktsmål med jämna mellanrum, men sådana allmänna lekparker kan inte ersätta/mot-svara en skolgård.

Längs Björkgatan ligger ett omfattande ledningspaket med markförlagda kablar. Vid sådana markförlagda kablar måste marken hållas tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Därför gjordes bedömningen att torgytan inte kunde ges en byggrätt eller planeras som skolgård.

Idrottshallen föreslås placeras på en delvis igenväxt grusyta som inte nyttjas fullt ut. Skolgården som ligger på norra sidan om den tillfälliga förskolemodulen Tallens förskola berörs av byggrätten för den nya idrottshallen. I och med att förskolemodulen monteras ned öppnas bättre möjligheter till ett mer effektivt nyttjande av skolgården. Med andra ord, den yta skolgård norr om Tallens förskola som upp-tas av den planerade idrottshallen återfås på den sammanhängande skolgården när modulförskolan för-svinner.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att u-området för spillvattenledningen i södra delen av planområdet behöver korrigeras så att det är centrerat över ledningen och minst 10 meter tvärs över. Nya u-områden för allmänna vatten- och dagvattenledningar i Björkgatan respektive Hjalmar Brantingsgatan be-höver skapas.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal. Befintliga fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall Värme under byggtiden, och Vattenfall förutsätter att befintliga ledningar skyddas i en-lighet med gällande markavtal.

Telia Sonera Skanova Access AB förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta de-taljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla be-fintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgär-den även bekostar den.

Sakägare 3 påpekar att med anledning av effektbrist i elnätet bör fastigheten förses med solceller för att lindra den situationen. Det finns integrerade solceller där själva solcellen utgör yttertak, det vill säga att det inte blir dyrare att göra detta om det planeras från början.

Lantmäteriet nämner att Fålhagen 25:18 belastas av ett avtals servitut för fjärrvärmeledningar till för-mån för Boländerna 13:2. Det bör nämnas att ledningarna finns under rubriken "Ledningar" på sid. 26. Man kan fundera på om det skulle skapas ett ytterligare markreservat för dessa ledningar eller om de sammanfaller vid spillvattenledningarna, där det är utlagt ett markreservat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

U-området för ledningar under mark justeras i planområdets södra del och mot Björkgatan.

Angående solceller så regleras inte sådana tekniska lösningar på plankartan i detaljplanen. Det finns möjlighet att i bygglovsskedet förse byggnaderna i planområdet med solceller, under förutsättning att solcellerna anpassas i enlighet med den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Efter samrådet fortsatte dialogen med Vattenfall Eldistribution om möjligheten att placera en transfor-matorstation inom planområdet med syfte att säkra elförsörjningen i området.

Trafik

BRF Oxelgårdarna och **BRF Oxeln** anser att kommunen borde ta hänsyn till trafiksituationen runt hela skolområdet. Även om angöring till skolområdet i första hand kommer att ske via Björkgatan så bedömer vi att ett ökat elevantal också leder till ökad trafik även på Oxelgatan och Frodegatan, där många barn cyklar och går till skolan varje dag. Trafiksituationen måste därför beaktas och ses till så att det inte öppnar upp för mer biltrafik i området. Vidare anser bostadsrättsföreningarna att parkeringsytan på nordvästra delen av området mellan idrottshallen och Ior/Löfteslandet känns stor och att kanske räcker med parkering för rörelsehindrade. De föreslår istället parkering längs med Hjalmar Brantingsgatan där en trädallé längs med hela gatan och en lång rad med parkerade bilar bakom skulle ge ett enhetligt intryck. Det dessutom hjälpa till att dölja idrottshallen som lär bryta av mot den övriga bebyggelsen.

Utbildningsnämnden påpekar att det som i planhandlingarna benämns som den befintliga förskolan är i själva verket två fristående förskolor med olika huvudmän. Det kan inverka på antalet meter till huvudentré eftersom det i praktiken finns två huvudentréer, samt antalet parkeringsplatser för cykel och bil. Det beräknade behovet av cykelplatser enligt parkeringsnormen är ännu så länge högre än vad som har behövts i de nya förskolor och skolor som nyligen har byggts. Nämnden föreslår därför att möjlighet ges för det beräknade antalet cykelparkeringar men att samtliga platser inte behöver färdigställas under byggtiden.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser uppställningsplatserna för avfallsfordon längs med gatan i planområdets norra del behöver märkas och skyltas som lastzoner. Plankartan behöver korrigeras så att prickmark används istället för korsmark för hela vändytan för avfallsfordon. Avfallsutrymmen inom planområdet behöver placeras i marknivå och området där barn befinner sig ska vara avskilt mot ytor där avfallstransporter utförs.

Sakägare 2 föreslår att cykelbanan i planområdet skulle kunna läggas i utkant av fotbollsplanen, längs radhusen och villatomterna. Då får vi en 2 m frizon från direktkontakt med skolgården och alla villor som har var sin grind mot fotbollsplanen kan nyttja denna cykelbana.

Sakägare 3 noterar att det i princip inte finns några personalparkeringar, varken för cyklar eller bilar. Det är inte acceptabelt såvida kommunen inte avskaffar parkeringarna under kommunhuset. Alla kom-munalanställda skall ges samma förutsättningar för pendling. Det bör finnas parkeringar med *Typ 2*-uttag för laddning av elbilar.

Koloniträdgårdsföreningen Flora-Linnea påpekar flödet av elever från skolorna till detta område. I synnerhet om förskolan på Björkgatan ska rivas och gatan öppnas igen. Sedan parkeringsförbudet på Furugatan infördes (vår infart är Furugatan 33) har det blivit en hetsig trafikmiljö där. Med tanke på alla som kommer med bil söderifrån för att hämta och lämna barn (samt för all ny bilburen personal och service som tillkommer) lär situationen inte bli bättre.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den grundläggande gestaltungsiden är att placera den nya bebyggelsen mot Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan. Syftet med detta var att värna kulturmiljön, möjliggöra bättre kvaliteter på skolgårdarna och att utforma en angöringslösning som inte skapar onödig fordonstrafik inne på skolgårdarna. Den tillfälliga modulförskolan Tallen skapade behov av biltrafik inne på skolområdet. Den föreslagna bebyggelsen gör att varuleveranser, avfallshämtning, hämta och lämna på förskola/skola och parkering för rörelsehindrade kan ske i utkanterna av planområdet och inte inne på själva skolgården. Att samnyttja parkering och angöring till idrottshallen och den befintliga förskolan frigör mer yta till skolgård och möjliggör sammantaget en mindre yta för parkeringsplatser än om de planerats för respektive verksamhet var för sig. Parkeringstalen anger ett minimikrav för yta som ska reserveras för parkering. Om behov uppstår, och platsens förutsättningar medger, kan fler parkeringsplatser för bilar och/eller cyklar anläggas. Vid jämförelsen med andra verksamheter bör även personaltäthet tas i beaktande.

Plankartan justeras med prickmark (mark som ej får bebyggas) för att ytterligare säkerställa angöring för leveranser och avfallsfordon.

Detaljplanen reglerar ingen allmän gång- och cykelväg genom planområdet. Gång- och cykelvägar går att anläggas på kvartersmark inom planområdet, men dess utformning styrs inte i detaljplanen. Detaljplanen förhindrar inte att gång- och cykelvägar anläggs och anpassas efter skolgårdarna för att sedan anslutas till det allmänna gång- och cykelvägnätet.

Övrigt

Länsstyrelsen påpekar att det på plankartan finns en planbestämmelse (a₂) som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markförening åtgärdats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om vikten av att villkora startbesked med att markförening åtgärdats. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till att det är startbesked för ändrad markanvändning som villkoras. Flera av de åtgärder som Länsstyrelsen uppfattar att kommunen vill villkora startbesked för omfattas inte av bestämmelsen om den formuleras som i planförslaget.

Räddningsnämnden för fram att utbildningsförvaltningen, UBF, har tittat på risker i anslutning till planområdet samt räddningstjänstens möjlighet till räddningsinsats. UBF känner inte till några risker i närområdet som skulle kunna påverka planområdet negativt. Möjligheten till framkomlighet för räddningstjänstens fordon måste beaktas i planskedet. Räddningstjänstens fordon behöver kunna ställa upp inom 50 meter från angreppspunkt, det vill säga den punkt där räddningstjänsten går in i byggnaden. Om planområdet är stort med flertalet byggnader ska alla byggnader kunna nå inom 50 meter från uppställningsplats. Tänk även på att en byggnad kan behöva nå från flera håll beroende på dess storlek. Då räddningstjänsten ofta använder höjdfordon som arbetsplattform vid släckinsatser på denna typ av verksamheter (skolor) rekommenderar UBF att skolbyggnaden/skolbyggnaderna är åtkomlig för brandförsvarets fordon. Detta eftersom skolor är en samhällsviktig verksamhet och brandförsvaret med hjälp av höjdfordonen får en bättre möjlighet att utföra en effektiv räddningsinsats.

Kulturnämnden betonar behovet av lokaler för en ny fritidsklubb inom skolområdet.

Sakägare 3 anser att vore bra om planen möjliggjorde för brandbilar att kunna köra bakom radhusen Oxelgatan 9 vid eventuell händelse.

Privatperson 1 anser att förslaget i grunden är positivt, ger ett väl genomarbetat intryck och håller till fullo med om att satsningen på centralt placerade skolor är bra ur miljö- och närhetssynpunkt. Det är mycket positivt att ett helhetsgrepp tas på hela skol- och förskoleområdet, som idag på sina ställen ger ett bedagat, slitet och rörigt intryck. Privatperson 1 hoppas att det som benämns tillagningskök i handlingarna kommer att användas för tillagning. Den uppvärmning som sker i dag upplevs av barnen som underlägsen tillagning på plats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelsen om villkor för startbesked ses över inför granskningskedet.

Möjligheten till räddningsinsatser beaktas i den fortsatta planläggningen. De nya byggnaderna placeras närmare Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan. Byggnaderna går även att nå från väster via Oxelgatan. Den södra delen av planområdet är svårast tillgänglig vid räddningsinsatser. Den delen omfattas dock inte av några nya byggrätter.

Behovet av en ny fritidsklubb har noterats och utreds inför projekteringen av grundskolan. Byggrätten för grundskolan utökas något för att säkerställa att alla skolans tilltänkta funktioner inryms.

I det förslag på skolbyggnad som ligger till grund för planläggningen ingår tillagningskök. Detta styrs inte i detaljplanen, men funktionen bedöms inrymmas i de byggrätter som detaljplanen medger. Yta för leveranser till bland annat tillagningskök har beaktats under planarbetet.

Formalia

Lantmäteriet påpekar att det under rubriken "Markägoförhållanden" på sid. 7 i samrådshandlingen kan nämnas att Fålhagen 25:18 ägs av Skolfastigheter. Fålhagen 26:1 är berörd men nämns inte. Den fastigheten ägs också av Skolfastigheter.

När det läggs ut ett rättighetsområde på plankartan måste det prövas i planhandlingarna. Alla villkor i fastighetsbildningslagen måste prövas och vara uppfyllda och det ska framgå av planhandlingarna. En sådan prövning saknas. Dessutom kan man fundera på om det är lämpligare att bilda en gemensamhetsanläggning då infart och parkering ska nyttjas gemensamt. Särskilt som väsentlighetsvillkoret (7 kap. 1§ FBL) vid servitutsbildning kan vara svårt att uppfylla.

I planbeskrivningen står det att befintlig tomtindelning behöver upphävas. Stycket behöver formuleras om då tomtindelningen upphör per automatik inom ny detaljplan. Det sker oavsett om det förs in en bestämmelse på plankartan eller inte. Däremot är det bra att det står som en upplysning att tomtindelningen upphör att gälla på plankartan.

Teckenförklaringen i illustrationen på sid. 30 står det att vit fastighet är kommunal fastighet. Fålhagen 26:1 ägs inte av Uppsala kommun och bör vara blå.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna justeras med förtydliganden och omformuleringar. För angöringsytan i planområdets norra del föreslås istället bildande av en gemensamhetsanläggning. Detta utreds inför granskningsskedet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter ämnesvis från granskningsskedet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Stadsbild och kulturmiljö

Länsstyrelsen noterar att kommunen har minskat byggrätten i planområdets sydöstra hörn så att vyn mot huvudbyggnaden söderifrån skymms i mindre utsträckning. Vad gäller byggrätten för nya skolbyggnader, som i samrådet tog en stor del av den befintliga skolgården i kvarterets mitt i anspråk norr om huvudbyggnaden, har inga förändringar gjorts. Den korsmark som i samrådet omgärdade hela huvudbyggnaden har ersatts med prickmark öster om huvudbyggnaden, samt lagts med någon meters avstånd kring större delen av den byggnaden. Länsstyrelsens synpunkt om att planförslaget ska omarbetas så att kulturmiljövärdena säkras kvarstår, detta då en bevarad grön skolgård i kvarterets mitt samt att vyerna mot huvudbyggnadens fasader inte säkerställts i tillräcklig utsträckning.

När det kommer till vyerna mot huvudbyggnaden ser länsstyrelsen positivt på att byggrätten i hörnet Björkgatan/Furugatan har begränsats sedan samrådsversionen. Att kommunen till viss del ersatt den korsmark som ligger i direkt anslutning till huvudbyggnaden med prickmark är också positivt. Det område som försetts med prickmark runt huvudbyggnaden är dock enligt länsstyrelsens mening inte tillräcklig utan behöver utvidgas. Detta för att styra att komplementbyggnader inte uppförs i nära anslutning till huvudbyggnaden. I planbeskrivningen anger kommunen att syftet med planbestämmelsen med så kallad korsmark är att styra placeringen i denna del av planområdet för att värna Almtunaskolans södra fasad och byggnadens roll som fritt liggande och stor byggnad. Länsstyrelsen anser att detta ska komma till uttryck även på plankartan genom att skolgården söder om, samt skolgården norr om, huvudbyggnaden hålls fri från byggrätt även vad gäller komplementbyggnader.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att varsamhetsbestämmelserna är motiverade. För att i praktiken säkerställa det skydd av byggnadens kulturmiljövärden som planbestämmelserna avser, behöver dessa kombineras med planbestämmelse om utökad lovplikt för de åtgärder som varsamhetsbestämmelserna är avsedda att reglera. En sådan planbestämmelse kan anges med stöd av 4 kap. 15 § 1 punkten PBL. För att det ska vara möjligt att införa utökad lovplikt för åtgärder behöver dessa finnas uttryckligen uppräknade i tillämpliga paragrafer i PBL eller plan- och byggförordningen, PBF.

I bedömningen av planförslagets påverkan på riksintressets värden kvarstår länsstyrelsens synpunkt från samrådet, planförslaget ska omarbetas så att de kulturmiljövärden som dagens Almtunaskola besitter säkras. Utgångspunkten ska vara en bevarad grön skolgård i kvarterets mitt samt att vyerna mot huvudbyggnadens fasader hålls öppna.

Kulturnämnden yttrade sig i samrådsskedet för detaljplanen avseende att kulturnämnden välkomnade förändringarna i området men underströk samtidigt vikten av att ta stor hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljövård, Uppsala stad C40 A, i det fortsatta arbetet.

BRF Oxeln begär i första hand att plan- och byggnadsnämnden återremitterar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt utredning där även en lokalisering av idrottshallen i hörnet Hjalmar Brantingsgatan/Björkgatan i riktning nordost utreds. Föreningen kan inte se att stadsbyggnadsförvaltningen överhuvudtaget har utrett detta alternativ. Föreningen vill påpeka att den aktuella detaljplanen avser en fastighet som varit dåligt utnyttjad i väldigt många år. Tallens förskola som finns där är uppförd på ett tillfälligt bygglov och som dessutom förlängts en gång. När det inte går längre ska plötsligt detaljplanen ändras i en förhastad process där det inte funnits tid att lyfta blicken från den aktuella fastigheten och se till området som helhet.

Föreningen yrkar i andra hand att idrottshallen vrids 90 grader i syfte att ge en mjukare övergång mellan befintlig bostadsbebyggelse och den stora idrottshallen. Föreningen hade i anslutning till samrådet kontakt med representant för Sport- och rekreationsfastigheter kring möjligheten att vrida hallbyggnaden så att den stora idrottshallen förlades på den andra ledden och med den låga delen med omklädningsrum mot vår fastighet i syfte att på ett bättre sätt ta hänsyn till befintlig bebyggelse. Därför såg föreningen den frågan som mer eller mindre löst och valde att inte framföra någon utförlig argumentation i den delen. Under granskningskedet visar det sig att kommunen trots den positiva dialogen med Sport- och rekreationsfastigheter har valt att helt strunta i detta alternativ och att gå vidare med den ursprungliga planen. Föreningen yrkar vidare att syneförrättning hålls på plats med nämndens ledamöter och med föreningen närvarande.

Kommunen har i planförslaget inte tagit hänsyn till allmänna och enskilda intressen såsom krävs enligt PBL. Av 2 kap. 1 § PBL framgår att kommunen vid prövningen av frågor enligt denna lag ska ta hänsyn både till allmänna och enskilda intressen. Vidare framgår av 2 kap. 3 § samma lag att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden och bland annat främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Slutligen framgår av 2 kap. 9 § PBL att lokalisering av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket innebär en betydande olägenhet för omgivande fastigheter.

Sakägare 4 anser att idrottshallen är det huvudsakliga skälet till en ny detaljplan. Det finns ingen koppling mellan ett bygge av idrottshallen och de syften som anges i detaljplaneförslaget. Det i sig är ett skäl att avslå detaljplanen då framlagda förslag ej uppfyller planens syfte. Idrottshallen har endast till liten del ett syfte att utgöra gymnastiksal för Almtunaskolan. En gymnastik/idrottssal för Almtunaskolan skulle utmärkt kunna byggas i sydöstra hörnet av denna fastighet och resten skulle kunna utvecklas enligt nedan.

Ingen kontakt har tagits med de befintliga förskolorna för att definiera behov och de önskemål som finns. För förskolorna är det väsentligt att det finns en bra utomhusmiljö för förskolebarnen. För barnens utveckling är utomhusaktiviteter mycket väsentliga, varför en utveckling av ifrågavarande yta borde ta det som utgångspunkt och inte en stor idrottshall. Dagens kunskap om barns utveckling pekar entydigt på att barn och även unga vuxna behöver vistas mer ute och i en miljö där fantasi och lek befrämjas. Ytan skulle med fördel kunna utvecklas i en pedagogisk riktning för förskolebarn, men också kunna göras tillgänglig för äldre barn. Ytan är tillräckligt stor för det.

Kulturmiljön för denna del av staden påverkas i högsta grad, varför förslaget bör dras tillbaka. I inledningen av förslaget till detaljplan står det att ”området i stadsdelen Fålhagen begränsat av Hjalmar Brantingsgatan i norr, Björkgatan i öst samt villabebyggelse i övriga väderstreck”. Förslaget saknar en fullständig anpassning till omkringliggande bebyggelse. Sakägare 4 hänvisar till ett citat från ett möte med Uppsala kommun i januari 2020 om att en fullstor idrottshall aldrig har byggts i tätbebyggt område tidigare, och att det finns uppenbara skäl för varför det aldrig gjorts. Förslaget är illa genomtänkt och tar inte hänsyn till de behov som förskolorna och skolan har i området. Det tar inte heller hänsyn till de stora kostnader ett bygge på denna dåliga mark innebär. Förslaget tar ingen som helst hänsyn till den omgivande bebyggelsen vilkas boende skulle bli mycket störda av den typ av bebyggelse som föreslås.

Sakägare 5 lyfter också den stora ytan i korsningen Hjalmar Brantingsgatan-Björkgatan, bredvid den befintliga idrottshallen inom Celsiusskolan. Det är närmre till Österängens IP och parkering finns bredvid. Man skulle då kunna genomföra ett uppförande av den gamla planerade förskolan parallellt med den befintliga förskolan och låta barnen få leka kvar i stora redan uppväxta gröna ytor mot söder och Almtunaskolan. Barnen på Almtunaskolan skulle då också få behålla sin stora gröna skolgård i söder och inte vistas på byggnadens norrsida.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter granskningsskedet har planområdets byggrätter setts över ytterligare. Detta har resulterat i att ytan för den nya grundskolans byggrätt minskats. En större yta runt den gamla huvudbyggnaden har försetts med så kallad prickmark som innebär att marken inte får bebyggas. Ytan där komplementbyggnader får uppföras har sammantaget minskats. Syftet med dessa justeringar har varit att värna kulturmiljön och säkerställa att den uppvuxna vegetationen sparas i större utsträckning än i tidigare förslag på utformning under planprocessen.

Planarbetet har pågått sedan 2015 då plan- och byggnadsnämnden beslutade om att inleda planarbete för en ny grundskola, ny förskola och en fullstor idrottshall. Inledningsvis skulle idrottshallen ligga inom skolans fastighet. Vid närmare analys av behovet av lokaler för idrottsverksamhet i lokalförordningsplanen studerades en möjlighet att utforma idrottshallen för att även optimeras utöver skolans verksamheter. Tallens förskola har länge haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kunnat förlängas över juni 2020. Denna planeringsförutsättning har varit känd sedan planuppdraget, och ett av motiven till planläggningen.

En lokalisering av idrottshallen i hörnet Hjalmar Brantingsgatan/Björkgatan bedöms inte vara genomförbart. Den delen av planområdet upptas av en befintlig förskola som ska ligga kvar. Förslaget att vrida idrottshallen för att minska påverkan på boende väster om planområdet studerades av Sport- och rekreationsfastigheter AB inför granskningsskedet. Det förslaget bedömdes inte vara genomförbart. Anledningen till detta var bland annat att den befintliga förskolans placering gör att möjligheterna att placera idrottshallen någon annanstans inom planområdet var begränsade. Att vrida idrottshallen skulle dessutom medföra att den samordnade parkerings- och angöringsytan blir svår att lösa. Parkerings- och angöringsytorna skulle då göra ett alltför stort intrång på skolgårdarna med minskad friyta som följd. En fördjupad skuggstudie genomfördes inför granskningsskedet. Den visade att bostadshusen väster om planområdet får begränsad skuggpåverkan i och med att idrottshallen ligger öster/nordost om bostadshuset. Däremot medför detaljplanen att det blir en visuell påverkan på befintlig bebyggelse. Efter granskningsskedet, 11 juni 2020, genomfördes ett möte på plats i planområdet med plan- och byggnadsnämndens ordförande och tjänsteperson från stadsbyggnadsförvaltningen. Utifrån de genomförda studierna på plats och det framtagna underlaget så bedöms sammantaget att påverkan inte utgör betydande olägenheter för de omgivande fastigheterna.

En planbestämmelse om utökad lovplikt införs på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och hälsoskydds-nämnden ser positivt på planbestämmelsen att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats. Däremot kvarstår osäkerhet kring hur man planerar att säkerställa att inomhusluften inte utgör en risk för hälsan. Enligt undersökningar förekommer flouranten i halter som överskrider referenskoncentrationer och man har svårt att dra slutsatser kring eventuella risker med exponering till dibensofuran då det saknas jämförelsevärden. Nämnden anser inte att dessa slutsatser säkerställer att inomhusluften inte medför en risk för hälsan, och att vidare utredning behövs.

Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning ligger bullernivåerna närmast vägområdet, däribland delar av Ior & Löfteslandets förskolas vistelsezoner, mellan 50–55 dBA. Ambitionen borde vara att inte överstiga Naturvårdsverkets riktvärde om 50 dBA ekvivalent ljudnivå på samtliga vistelsezoner för såväl befintliga som planerade förskolor och grundskolor.

Länsstyrelsen hade under samrådet synpunkter på det underlag som kommunen dittills presenterat. Bland annat påpekades brister i att den då genomförda miljötekniska undersökningen (Bjerking, 2016-03-08) endast redovisade en översiktlig uppfattning om eventuella föroreningar, att det därmed saknas kunskap om föroreningar som kan finnas på djupet inom området och att de massor som har fyllts i den gamla lertakten var av okänd föroreningsgrad. Länsstyrelsen framförde även att en slutgiltig bedömning är beroende av att utförligare undersökningar genomförs. Sedan samrådet har kommunen ta-

git fram geotekniskt projekterings PM, en miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning. Länsstyrelsen uppfattar dock att dessa tre underlag tagits fram utan tillgång till tidigare utförd undersökning av Bjerking under år 2016.

Av den miljötekniska undersökning (Bjerking, 2016-03-08) som togs fram till samrådet framgår att det inom delar av planområdet finns fyllnadsmassor utlagt i tidigare lertäkt, samt att dessa har okänd föroreningsgrad. I undersökningen analyserades inomhusluft i ett antal skol- och förskolelokaler varvid bland annat ämnet flouranten uppmättes i förhöjda halter överskridande referenskoncentrationen i Almtunaskolans lokaler. Av utredningen framgår inte orsaken till de förhöjda halterna. Som möjliga orsaker nämns till exempel förorening från utomhusluft, emissioner från byggnaden och ånginträngning från markföroreningar. Konsultens bedömning är att det inte föreligger någon risk för negativa hälsoeffekter kopplat till de uppmätta halterna i inomhusluft.

Länsstyrelsen kan inte se att de kompletterande undersökningar som har genomförts sedan samrådet har behandlat risker kopplat till inomhusluften. Provtagning i fyllnadsmassorna visar att det förekommer förhöjda halter av PAH-M som är en grupp av ämnen där bland andra flouranten ingår.

Länsstyrelsen anser att den riskbedömningen av påverkan från föroreningar i/till inomhusluft som gjordes i samrådet fortfarande är osäker då underlaget fortsatt är otillräckligt i detta avseende. Underlaget behöver förbättras, dels för att kunna bedöma befintlig situation i Almtunaskolan, dels för att kunna bedöma risken för påverkan på inomhusluften i tillkommande byggnader samt behovet av eventuella åtgärder.

På plankartan finns bestämmelser som villkorar startbesked med att markföroreningar avhjälpas. Utifrån de uppgifter som framkommit i ärendet bedömer länsstyrelsen att bestämmelser som villkorar startbesked med att markföroreningar avhjälpas ska tillkomma så att hela planområdet omfattas.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) anser att man säkerställer att de föroreningar som påträffas vid utförda mark- och inomhusmätningar inte utgör en risk för inomhusmiljön. Det behöver även säkerställas och förtydligas att polyaromatiska kolväten (PAH) och flouranten med flera kemikalier inte utgör en risk inomhus i Almtunaskolan. HSO anser även att en planbestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges förrän det är säkerställt att inomhusluften inte medför en risk för hälsan behöver införas. Vidare anses att förskolorna med vistelsezoner mot Hjalmar Brantingsgatan inte ska utsättas för bullernivåer överstigande Naturvårdsverkets rekommendationer. Planrådets norra del är utsatt för trafikbuller från Hjalmar Brantingsgatan. Gatan trafikeras av bussar. I planförslaget har Ior & Löfteslandets förskolor vistelsezoner mot Hjalmar Brantingsgatan. Varken skolans eller förskolors vistelsezoner ska utsättas för trafikbuller överstigande Naturvårdsverkets riktlinjer. Barns inlärning försämras mer av bullerstörningar än vuxnas. I synnerhet påverkas barn med hörselnedsättning, läs- och skrivsvårigheter, ADHD och barn med annat modersmål. Personer med hörselnedsättning upplever sig ofta mer störda av buller än personer som hör normalt. Plastmaterial som konstgräs och gummiassfalt bör undvikas i utemiljöer, då de kan bidra till spridning av mikroplaster och negativa hälsoeffekter.

Sakägare 4 påpekar att marken i aktuellt område består till största delen av lerjord. Området har tidigare utgjorts av industrimark för tegelbruk. Fastigheterna i närområdet är utsatta för kraftiga och pågående sprickbildningar som en följd av rörelser i marken. Att bygga högt på denna mark ställer mycket stora krav på grund- och markarbete som exempelvis pålning. Markundersökning måste göras med hänsyn till tidigare verksamhet på denna plats. Det finns ju onekligen fog för att marken har lämnats orörd så länge och sakägare 4 ställer sig frågande om kostnaderna för ett ”högbygge” står i en vettig relation till det framtida värdet av användningen av bygget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna klara de bullervärden som krävs för skolverksamheten. De nya byggrätterna utformas för att delvis utgöra skydd från bullerkällorna i området.

Undersökningar av inomhusluft i den befintliga huvudbyggnaden visar på halter av fluoranten över riskbaserade koncentrationer (RISK_{inh}). I utomhusluft var halten under rapporteringsgräns men översteg riskbaserade koncentrationer. Av alla jordprover som analyserats inom Almtunaskolan (Bjerking, 2016, WSP, 2019 och WSP, 2020) har endast ett prov visat på PAH-M (polycykliska aromatiska kolväten med molekylvikt M) i halter som överstiger känslig markanvändning. Bedömningen är att detta tyder på att fluoranten inte har sitt ursprung i förorenade jordmassor. Inget tyder heller på att dibensofuraner har sitt ursprung i förorenad jord, då detta är ett ämne som normalt är förknippat med äldre byggnadsmaterial. Sammantaget innebär detta att inget tyder på att det finns risker för förhöjda halter fluoranten eller dibensofuran i inomhusluft i de nya byggnaderna som ska uppföras. Se även stadsbyggnadsförvaltningens bedömning från samrådskedet under avsnittet *Marföroreningar* på sidan 8.

De geotekniska förutsättningarna har utretts under planarbetet. Bedömningen är att bebyggelsen är ekonomiskt genomförbar och lämplig avseende markens beskaffenhet. Marken behöver dock saneras när fyllnadsmassor tas bort. Den genomförda riskanalysen belyser grundläggningsrisker och risker vid själva byggskedet inom högkänslighetszon för grundvattnet.

Den administrativa planbestämmelsen om villkor för startbesked avseende markföroreningar förtydligas till att omfatta hela planområdet.

Vatten

Länsstyrelsen vill påpeka vikten av att dagvattenlösningar utformas så att släckvatten kan omhändertas för sanering. Kommunen bör komplettera planhandlingarna så att denna fråga beaktas redan under planprocessen. Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) har förekomsten otillfredsställande kemisk status med avseende på PFAS11 och 1,2-dikloretan och är i risk att inte nå god status till år 2027.

Länsstyrelsen anser vidare att den riskanalys samt övrigt underlag som tagits fram sedan samrådet förvisso har förbättrat lägesbilden kopplat till risken för påverkan på grundvattnet, men ser det samtidigt som olyckligt att WSP inte tagit del av tidigare undersökningar i sin bedömning. De miljötekniska markundersökningarna har endast beskrivit nya provtagningar, inte en samlad bild där även Bjerking's undersökningar ingår. Länsstyrelsen uppfattar att frågan om lerans mäktighet är central i kommunens resonemang kring möjligheten att påla inom området, samt vilka risker detta kan medföra. Av de undersökningar som genomförts framgår att lerans mäktighet är mellan 6 och 12 meter. Det framgår inte med vilken säkerhet genomförda mätningar kan generaliseras till att gälla lerans mäktighet för hela området. Länsstyrelsen egna underlag anger att lerans mäktighet för området endast är 5 meter.

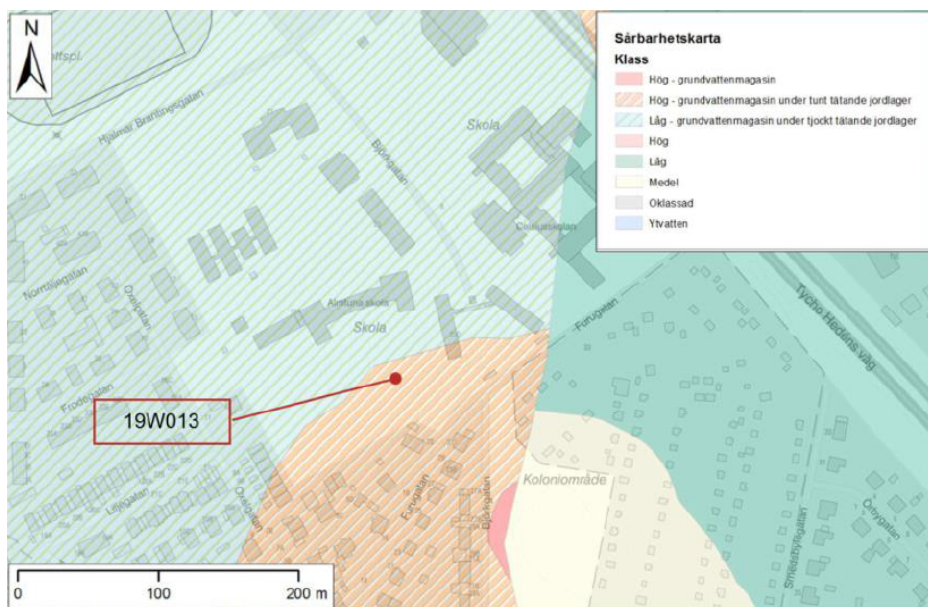
Enligt underlagen till kommunens riskbedömning (Geosigma AB 2018, kartering av känslighetszoner för grundvattnet i hela kommunen) ligger planområdet inom ett område med hög eller extrem känslighet för grundvattnet. Att det inom planområdet finns en gammal lertäkt gör att risken att leran är tunnare inom vissa områden ökar. Sammantaget ser länsstyrelsen fortsatt osäkerheter kring lerans mäktighet och i vilken utsträckning den skyddar grundvattnet i samband med pålning. Av riskbedömningen framgår att en genomförd pålning kan innebära risk för transport av föroreningar mellan markytan och grundvattentäktens vattenförande skikt, samt att konsekvensen av att olja/drivmedel tar sig ner till grundvattentäkten är stor. I riskanalysen görs bedömningen att områdets känslighet efter pålning är låg, detta på grund av att leran efter en viss tid kommer att sluta tätt kring pålarna. Länsstyrelsen ställer sig frågande till säkerheten i bedömningen om områdets känslighet efter genomförd pålning, dels på grund av osäkerheterna kring lerans mäktighet, dels på grund av att antagandet om täthet mellan lera och påle saknar tydligt vetenskapligt stöd. Länsstyrelsen anser därför att kommunen i den fortsatta planprocessen ska ta höjd för att ytterligare tätande åtgärder kan behövas. Befintliga föroreningar som riskerar att föras ned i grundvattentäkten vid pålning behandlas i riskbedömningen. De bedöms inte in-

nebära stor fara för vattentäkten i stort, eller finnas i speciellt höga halter. I riskbedömningen anges även att konsekvenserna av att dessa ämnen skulle förorena grundvattentäkten bedöms vara lindriga.

Länsstyrelsen anser att kommunen i dessa sammanhang ska beakta de kumulativa effekterna av att små mängder av förorenande ämnen transporteras ner till grundvattnet från många olika källor. Med tanke på det höga exploateringstrycket inom vattenskyddsområdet är det särskilt angeläget att det för varje projekt undanröjs risker även för att små mängder föroreningar når grundvattnet. Ytterligare ett frågetecken kopplat till lertäkten är hur den eventuellt kan bidra till att föroreningar leds utifrån tåk- tens topografi till de platser där pålning kommer att ske. Länsstyrelsen kan inte se att denna informa- tion finns framtagen för området. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde och omfattas av vat- tenskyddsföreskrifter, vid en dispensansökan från vattenskyddsföreskrifterna kan krav på sanering till- komma. Även ytterligare krav på underlag kan tillkomma i samband med en prövning av dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Det kan till exempel gälla frågan om hur föroreningar leds utifrån tåk- tens topografi.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt kommunens riskbedömning (Geosigma AB, 2018) ligger planområdet delvis inom ett område med hög känslighet för grundvattnet (grundvattenmagasin under tunt tätande jordlager). Den västra delen har låg känslighet för grundvattnet (grundvattenmagasin under tjockt tätande jordlager). Det finns därmed ett spann där de skyddande lerlagren varierar enligt karteringen. Kommunens riskbe- dömning är av översiktlig karaktär över hela Uppsalaåsens grundvattenmagasin och det innebär att gränsdragningen i sin tur också är av generell karaktär. Det som sannolikt styr bedömningen av risken inom planområdet är att det norra sidan finns postglacial lera i markövertytan samt att det material som finns mellan berg och lera är isälvsediment. I söder finns det glacial lera i markövertytan samt att det material som finns djupt under leran i zonen mellan berg och lera, är isälvsediment. Kommunens översiktliga riskbedömning pekar på förhöjd risk att förorena grundvattenmagasinet på grund av att det saknas postglacial lera i markövertytan. I de geotekniska borrhningarna finns dock 5 meter postgla- cial lera av totalt cirka 10 meter lera i borrhningen som illustreras på bilden nedan.



Utdrag ur sårbarhetskartan, Uppsala kommun.

Lerans mäktighet framgår av den geotekniska utredningen (WSP 2019-09-27). Där framgår det att flera borrhpunkter inom planområdet visar på lermäktigheter som alla överstiger 5 meter. Det finns en liten bergsknalle cirka 100 meter sydost från området där undersökningen skett. Sannolikheten att det skulle förekomma till exempel en bergsknalle mellan borrhpunkterna i planområdet bedöms som liten eftersom alla borrhpunkter visar på liknande resultat. En bergsknalle som kunna minska lermäktigheten.

Sammantaget bedöms att det framtagna platsspecifika underlaget, som visar på lermäktigheter mellan 6 meter och 12 meter är tillförlitligt.

Det finns gamla lertäkter inom planområdet. Den i planområdets södra del är mindre och har använts som badsjö fram till 1960-talet. Lertäktens mindre omfattning, och att den fungerat som badsjö, kak sannolikt innebära att den är grund och vattenhållande (tät). De övriga lertäkterna i planområdets norra del har inte i detalj undersökts. Eftersom en av borrhöjningarna indikerar en naturlig jordlagerföljd så bedöms borrhöjningen sitta i naturlig jord, möjligtvis i direkt anslutning till en tidigare täktgrop. Om lertäkten gjorts mindre än 12 meter djup bedöms den inte ha punkterat leran i norra delen av planområdet, vilken i rapporten *Lertäkter i Uppsala* (2011) bedöms vara cirka 2 meter djup.

Sammantaget bedöms leran, som består av både glacial och postglacial lera, ha en genomgående mäktighet av 6 till 12 meter inom området. Det bedöms enligt exploatörens konsult WSP vara mycket troligt att det inte finns delområden där leran har mindre mäktighet än så. Utifrån det som beskrivs i rapporten *Lertäkter i Uppsala* så har lertäkterna vanligen ett djup på mellan 2–5 meter. Trots att lertäktens topografi inte är känd bedöms det sannolikt att det största djupet är närmare mitten av täkten och inte i utkanten. Därmed bedöms det osannolikt att grundvatten transporteras längs med leröverytan mot pålar.

Pålning betyder visserligen att pålar förs ned genom leran till fast botten och att det skulle kunna innebära att ytnära grundvatten skulle kunna föra ned föroreningar till djupare marklager. WSP har efter granskningsskedet studerat detta vidare. Bedömningen är att det finns begränsat med studier som antingen talar för eller emot denna hypotes. SGI 2019 (Statens geotekniska institut) ger bara indikationer om att tjocka lerlager som de i likhet på denna plats ger ett bra skydd. Starkt förorenad jord, tunna lerlager och vattenlösliga föroreningar och föroreningar med högre densitet än vatten ses som en risk. På större djup råder ett högt vertikalt tryck på leran (till exempel vid 5 meter djup motsvara trycket en vikt om cirka 8,5 ton fördelat över en kvadratmeter). Det horisontella trycket på en given punkt i jordtäcknet är cirka 50 % av det vertikala. Det horisontella trycket gör att leran trycks mot pålen och stänger det eventuella utrymmet som skapades vid installationen. Horisontella tryck mot pålar används vid så kallad kohesionspålar (påle där vidhäftningen mot pålens utvändiga area bär upp konstruktionen). Tocka lerlager med vattenmättad lera gör att leran sannolikt sluter tätt kring pålar eftersom lera i kombination med vatten används som tätning i flera sammanhang.

För att föroreningar ska transporteras längs med pålar krävs att den finns i grundvattnet och att grundvattnet transporteras längs med pålen mot bergöverytan. Därefter behöver grundvattnet rinna på bergöverytan mot huvudmagasinet för grundvattentäkten i åsen. Grundvattenprovtagningen (WSP, 2020) visar på en arsenikhalt som klassas som måttlig halt enligt SGU:s bedömningsgrunder (Sveriges geologiska undersökning, rapport SGU-FS 2013:1) och nickelhalter som klassas som låg halt. Halterna tyder på att det kan finnas en viss lokal påverkan. Bedömningsgrundernas högsta klass (klass 5) motsvarar dricksvattenkriterier och uppmätta halter är långt under dessa (maximal uppmätt halt av arsenik är 4 gånger lägre än dricksvattenkriteriet och maximal uppmätt halt nickel är mindre än 10 gånger lägre än dricksvattenkriteriet). Därmed står WSP fast vid bedömningen att dessa halter inte bedöms ge en betydande påverkan på grundvattentäkten, och inte heller om man betänker att även andra potentiellt förorenade områden kan bidra med förorening till täkten.

Ytan för nya grundskolans byggrätt har minskats efter granskningsskedet. Det innebär att den nya grundskolan uppförs på samma plats som den befintliga tillbyggda grundskolan uppförd 1969 och den lilla idrottshallen, det vill säga mark som redan är bebyggd.

Naturmiljö

Länsstyrelsen uppmärksammade kommunen i samrådet att det generella biotopskyddet är en förbudslagstiftning och att det behövs särskilda skäl för att dispens för nedtagning av träd ska kunna medges. I första hand ska alltid möjligheten att bevara alléträden utredas. Plankartan medger byggrätt för ny skolbyggnad som skulle innebära att alléträd skulle behöva tas ner. I planhandlingarna saknas en

beskrivning av särskilda skäl för en placering av skolbyggnaden som kräver avverkning av alléträd. Det är osannolikt att dispens från biotopskyddet för en sådan placering av skolbyggnaden kan meddelas när det finns alternativa placeringar som möjliggör att alléträd kan bevaras. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningens genomförandedel bör kompletteras med en beskrivning av de skadeförebyggande åtgärder som ska vidtas för att skydda alléträd inom planområdet vid ett genomförande av planen. Detta gäller såväl vid uppförandet av nya byggnader som vid markarbeten och anläggning av angöring, parkering samt GC-vägar. Länsstyrelsen anser att en barriärzon på minst fem meter från alléträd ska upprättas för att förhindra skada av trädens rotsystem. Vid markarbeten i närheten av alléträd är det viktigt att ta hänsyn till trädrötternas utbredning eftersom trädens vitalitet och stabilitet kan påverkas av att rotsystemet skadas. Transporter genom alléer bör ske på ett sådant sätt att skador på trädens grenverk och stammar undviks. Vidare anser länsstyrelsen att planbeskrivningens genomförandedel bör kompletteras med ett avsnitt om dispens från biotopskyddbestämmelserna. Dispens behöver sökas för avverkning av alléträd och övriga åtgärder som kan skada träden. I ansökan om dispens måste de särskilda skälen tydligt beskrivas för att dispens ska kunna medges.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten påpekar att det finns biotopskyddade alléer inom planområdet. Trädalléer omfattas av generellt biotopskydd och kan utgöra viktiga livsmiljöer för bland annat insekter, mossor och lavar. Vidare skapar dessa miljöer viktiga grönytor. Planförslaget ska utformas så att trädalerna bevaras och orsakas minsta möjliga störning.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planområdet till största delen är lokaliserad inom kategoriseringen hög känslighet enligt den känslighetskarta som används som planeringsunderlag. I de plats-specifika undersökningar som redovisats i det geotekniska projekteringsrapporten finns ett relativt mäktigt lerlager (över 5 meter) på platsen vilket gör att området skulle kunna klassas om som måttlig känslighet. Detta förutsätter dock att schaktning inte sker mer än 1 meter ner i leran. Vid grundare schakt då lerlagret är intakt kan den ses som ett tillräckligt skydd och släckvattenzoner blir då inte nödvändiga. Risker som tagits upp i riskbedömningen för Almtunaskolan kopplade till byggskedet behöver fortfarande hanteras.

Dagvattenfrågan har inte hanterats i riskbedömningen. Uppsala Vatten menar att infiltrationsstråk för dagvatten ej får lokaliseras där risk för urlakning av markföroreningar finns. I dagvattenutredningen står att det finns en stor marginal att fördröja dagvatten inom planområdet via de stora grönytorerna, men att användandet av grönytor för dagvattenhantering begränsas av att det är höjdmässigt svårt att leda ut allt dagvatten över grönytor. I praktiken kan detta innebära att det inte finns några marginaler eftersom stora grönytor riskerar att bli outnyttjade. Planbeskrivningen behöver revideras för att beskriva denna risk. Området behöver höjdsättas så att de föreslagna dagvattenåtgärderna går att genomföra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan har justerats så att ett större antal träd bevaras och att ambitionen att behålla så många träd som möjligt stärks. Vissa åtgärder inom planområdet kan eventuellt behöva dispens från biotopskyddet beroende på utformning av den nya grundskolebyggnaden och under byggskedet. Förutsättningarna för återplantering av alléträd som eventuellt behöver flyttas anses vara god inom planområdet.

Avseende lerans mäktighet och områdets känslighet för grundvattnet, se stadsbyggnadsförvaltningens bedömning under avsnittet *Vatten* på sidorna 21–22.

Höjdsättningen av området är förmedlad till exploatören och dess konsult och kommer att beaktas i projekteringen av skolan och skolgårdsmiljöerna.

Planbeskrivningen kompletteras avseende dagvattenhantering.

Skolgård och friyta

Länsstyrelsen anser att en alltför stor del av skolgården norr om huvudbyggnaden omfattas av byggrätt i planförslaget. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte ska medge att den nya skolbyggnaden ska kunna byggas in västerut över gården, det vill säga på skolgården norr om huvudbyggnaden. Skolgården med sina uppvuxna lövträd behöver skyddas genom att justera plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att friytorna på förskolegårdarna blir ca 30–40 kvm/barn stora. Tillskottet av elever på grundskolan gör att friytan minskar och inte når upp till Boverkets rekommenderade 30 kvm/barn. Att gårdsytor ska göras slittåliga bör inte ske på bekostnad av minskade grönytor. På en mindre gård är det viktigt att stärka gröna kvalitéer och en variation med olika rum i utemiljön. Befintliga större träd bör där det är möjligt sparas.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) anser man gör en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättningars tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*.

Sakägare 5 anser att man inte ska bygga en idrottslada tätt intill bostadshus och på skolytor. Låt befintliga träd och grönytor vara kvar. Visa att ideal och handling kan förenas, som under alla år framhållits av kommunen som den långsiktiga planen. Sakägare 5 förstår inte varför man nu ändrat sig till en modell som innebär att man tar bort gröna ytor och träd till förmån för en idrottslada på barnens bekostnad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan har justerats så att ett större antal träd bevaras. Dessa justeringar tydliggör ambitionen att spara så mycket som möjligt av den uppvuxna vegetationen. De nya byggrätterna som detaljplanen medger berör ett fåtal träd. Eventuell påverkan på träd utanför byggrätternas utbredning studeras vidare. Utifrån den genomförda trädinventeringen bedöms den föreslagna detaljplanen vara genomförbar inom de byggrätter som medges.

När den tillfälliga förskolemodulen Tallens förskola är nedmonterad öppnas mer möjligheter att skapa en mer strukturerad och sammanhållen skolgård. En del av den uppvuxna skolgården på norra sidan om Tallens förskola hamnar inom byggrätten för idrottshallen. Sammantaget bedöms vinsterna med en ny permanent förskola i planområdets södra del, som delvis ersätter Tallens förskola, och en ny fullstor idrottshall väga upp för denna del av uppvuxen skolgård som försvinner. I gengäld minskar byggrätternas utbredning inom planområdet för att värna den uppvuxna skolgården.

Efter granskningsskedet har Uppsala kommun antagit nya riktlinjer för utemiljö vid förskola och skola. Riktlinjerna för friyta under planprocessen avser i första hand nya detaljplaner där riktlinjerna införs i planuppdraget från plan- och byggnadsnämnden. Med andra ord omfattas denna detaljplan inte av dessa riktlinjer avseende beräkning av friytor. Riktlinjerna för utemiljö omfattar också bygglovsprövningen. Det gäller även bygglovsärenden för ny bebyggelse utifrån denna detaljplan oavsett när planarbetet inlemts (förutom beräkning av friytan). Utformning av skolgårdar sker i dialog med exploatören i samband med nya bygglovsärenden. I riktlinjerna för utemiljö nämns även påminnelser till exploatör och projektledare om dialog och delaktighet enligt barnkonventionen vid detaljutformning av skolgårdar.

Teknisk försörjning

Vattenfall Eldistribution för fram att den ansvarige för planering av elnätet inom det aktuella området har haft kontakt med kommunens planhandläggare och diskuterat behov och placering av e-område för transformatorstation. Vattenfall Eldistribution har inget ytterligare att tillägga eller erinra.

IP Only för fram att de generellt önskar att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vi-

dare så förutsätter IP Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Trafik

Sakägare 4 påpekar att en idrottshall kräver parkeringsytor, angöringspunkter, in och -utfarter, transporter till och från hallen, åskådare som ska till och sedan från hallen, trafikstörningar, bus och nedskräpning runt hallen och i närhet till bebyggelsen, buller från anläggningens driftsystem (ventilation, klimatanläggning, med mera). Listan kan göras lång och allt detta utgör uppenbara störningar på den närmaste omgivningen som i detta fall utgörs av bostadsbebyggelse. Sakägare 4 anser vidare att man inte ska bygga en idrottshall i direkt anslutning till bebyggelse och efterlyser genomförda analyser av transporter in och ut till idrottshallen, parkeringsplatser och in- och utfarter. Ska trafik tillåtas i bägge riktningarna på Hjalmar Brantings gata? Hur ser trafikbullersituationen ut? Finns andra störningar eller annan störande verksamhet? Har sådana analyser genomförts av neutral och objektiv part?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den föreslagna exploateringen bedöms klara de trafikbullernivåer som gäller avseende buller på skolgårdar. Idrottshallen placeras så att bullerstörningen av trafik och angöring till och från idrottshallen minskas. Den samordnade angöringslösningen med idrottshallen och den befintliga förskolan har utformats huvudsakligen som enkelriktad. Den har även utformats för att möjliggöra en ändrad färdriktning, exempelvis beroende på hur trafiken längs Hjalmar Brantingsgatan regleras i framtiden. Det går alltså att ordna in- och utfart både från Hjalmar Brantingsgatan och Björkgatan. Angöringslösningarna har studerats med prognosticerade trafikflöden och så kallade körspår för exempelvis avfallsfordon för att säkerställa tillräcklig yta för angöring. Sammantaget har angöringen utformats att ske bort från bostadsbebyggelsen i området.

Övrigt

Polismyndigheten i Uppsala län anser att planen är väl genomarbetad men att vissa delar saknas, främst vad gäller trygghets- och brottsförebyggande frågor. Enligt Polisens bedömning bör en analys göras kring vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid denna nybyggnads eller ombyggnadsprocess och hur dessa kan utvecklas. Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt i olika former och speciellt viktigt är att det sker tidigt i processen då det finns förutsättningar att påverka och förändra. Skolor kan utsättas för olika typer av brott och främst kan det brottsförebyggande arbetet påverka och förebygga olika typer av egendomsbrott. Det kan röra sig om exempelvis skadegörelse av olika typer samt stöldbrott från skolbyggnader, tomter, parker och garage/parkeringsgarage. Brott som bland annat våld i offentlig miljö kan påverkas genom brottsförebyggande arbete i den fysiska miljön. Misshandel och rån i olika former sker ofta när främst ungdomar använder skolgårdar som sitt ställe att hänga på. Finns det trygghets- och brottsförebyggande aspekter som bör beaktas när byggnader utformas? På en skolgård är det oftast öppenhet och insyn som förebygger brott. Det innefattar bra belysning och att undvika stora buskage och/eller häckar/plank som tar bort insynen. Det är viktigt att byggnaderna placeras så det inte går att hitta ytor utan insyn där eventuell brottslig verksamhet kan ske. Gång- och cykelstråk kan med fördel placeras så att medborgare får god insyn på skolgården.

Kulturnämnden betonade behovet av lokaler för en ny fritidsklubb inom skolområdet.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS, för fram samma synpunkter som under samrådet, men med ett tillägg. Undvik om möjligt att riva befintliga byggnader om de kan byggas på ur klimatskäl. Om de måste rivas föreslås en återanvändning av material i de byggnader som kommer att uppföras.

Räddningsnämnden har inget ytterligare att tillägga till tidigare yttrande i samma ärende. Brandförsvaret önskar dock att tillgängligheten för brandförsvarets fordon beaktas i den vidare processen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är svårt att reglera skolgårdarna utformning i detaljplanen, men skolgårdarna kan påverkas genom placering av byggrätter för byggnaderna. Synpunkter på utformning av skolgården förmedlas vidare till exploatören Skolfastigheter AB. Detaljutformning av skolgårdarna ska även ske i enlighet med riktlinjerna för utemiljö vid förskola och skola. Det inkluderar även belysning av skolgården.

Viktiga siktlinjer till huvudbyggnaden med höga kulturvärden säkras på plankartan. Det skapas ingen ny allmän gång- och cykelväg genom planområdet, men gångtrafik kommer att kunna passera över skolgården även på tider utanför ordinarie verksamhet. Redan i dagsläget passerar många över skolgården. Trygghetsaspekter är viktiga att beakta vid utformning av skolgården och anpassning av den uppväxta vegetationen.

Behovet av en ny fritidsklubb har noterats och bedöms kunna inrymmas inom byggrätten för den nya grundskolan. Projektering av grundskolan pågår.

Formalia

Lantmäteriet önskar ett förtydligande av den administrativa bestämmelsen som ryms inom en del av de administrativa gränserna.

Under rubriken ”Tomtindelning upphör att gälla” på sidan 36 i planbeskrivningen ges intrycket av att tomtindelningen upphör för att fastighetsbildning ska kunna ske. Det är en förutsättning för fastighetsbildningen att tomtindelningen upphör, men den hade upphört oavsett om någon fastighetsbildning skulle genomföras eller inte, det sker per automatik vid ny planläggning. Det är bra om det förtydligas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Texten om tomtindelningen ses över. Den administrativa gränsen i granskningshandlingarna handlade om villkor för startbesked på förorenad mark. Bestämmelsen förtydligas på plankartan.

Avslutningsvis ställer en sakägare en rad direkta frågor som enklast besvaras separat. Sakägarens frågor listas och stadsbyggnadsförvaltningens svar och bedömning skrivs i kursiv text.

Hur ser behovet ut vad gäller utveckling av Almtunaskolan och förskolorna?

Det strategiska lokalförslagssteamet har koll på behovet via lokalförslagsplaner för stadsbyggnadsförvaltningen, idrott & fritid, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen med mera. Skolbehovet bedöms utifrån exempelvis befolkningsprognoser och befolkningsstatistik. Utfallet av skolvalen kan ibland göra prognoserna mindre förutsägbara. I de centrala delarna finns relativt begränsade möjligheter att utveckla de befintliga skolorna respektive att frigöra mark för nya skolor och förskolor och samtidigt kunna skapa tillräckligt fungerande skolgårdsmiljöer. För Almtunaskolan bedöms de nya skollokaler kunna inrymma mellan 840 och 900 elever. Den nya förskolan behövs som permanent lösning för att dels möta behovet från tillfälliga lokallösningar, dels det ökade behovet generellt.

Vad är det bakomliggande behovet av en bättre struktur för skolgårdarna?

På norra sidan om Tallens förskola finns en delvis igenväxt grusyta. Modulförskolan är en tillfällig lösning som maximerat tidsramen för det tillfälliga bygglovet. Därmed har en gårdsmiljö hunnit växa till sig genom åren. Detaljplanen reglerar inte de exakta avgränsningarna av skolgårdarna. Genom att skapa en permanent förskola i ena hörnet av planområdet och bättre strukturera upp skolgårdarna, och även tillföra nya funktioner som idrottshallen, bedöms det finnas bättre förutsättningar att programmera skolgården så att hela ytan kan användas.

På vad sätt löser en gigantisk idrottshall några av dessa syften? På vilket sätt kan en idrottshall, som vänder sig till andra målgrupper än förskolebarn och elever som går på nyssnämnda skolor, ge bättre förutsättningar för barnen i dessa skolor?

Idrottshallen möter behovet som det ökade elevantalet genererar, samt möter det generella behovet på idrottslokaler i denna del av staden.

På vilket sätt tas hänsyn till en pedagogisk utveckling av förskolorna och skolan?

De sista justeringarna av plankartan tydliggör exempelvis att den uppväxta förskolegården för Ior och Löfteslandets förskola inte påverkas med nya byggrätter (utöver komplementbyggnader såsom exempelvis förråd till förskolans verksamhet).

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
enhetschef, planenhet öst

Linus Pettersson
planarkitekt

Översikt över inkomna yttranden

	Inkommit med yttrande i respektive remissomgång	
	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Länsstyrelsen	X	X
Polismyndigheten	X*	X
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Bostadsrättsföreningen Oxeln	X	X
Bostadsrättsföreningen Oxelgårdarna	X	
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	
Sakägare 4		X
Sakägare 5		X
Sakägare 6		X
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	X*
Kulturnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	
Äldrenämnden	X*	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Kollektivtrafikförvaltningen UL		X*
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS	X	X
Upplandsmuseet	X	
Koloniträdgårdsföreningen Flora-Linnea	X	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan, HSO		X
Vattenfall Eldistribution		X
Ledningsägare		
Vattenfall AB Heat Nordic	X	
Svenska Kraftnät	X	X*
Telia Sonera Skanova Access AB	X	
IP Only		X
Övriga		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2		X
Summa, antal yttranden per remissomgång	21	18

*Ingen erinran under respektive remissomgång