

Handläggare:
Kajsa Reslegård

Datum:
2021-04-26

Diarienummer:
PBN 2016-003699

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Handpressen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd prick

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handelsverksamhet på fastigheten Årsta 37:2 som ett komplement till den befintliga bilprovningsverksamheten. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga byggnaden inom fastigheten. Tillkommande bebyggelse ska utföras med god gestaltning. Vidare syftar detaljplanen till att på sikt möjliggöra för en breddning av gång- och cykelvägen längs med Fvrislundsgatan.

Samrådsyttrandet	
Totalt antal inkomna	11
Beslut om planuppdrag	2017-03-23
Beslut om samråd och granskning	2019-12-12
Samråd	2020-12-18 – 2021-02-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	4
Översikt över inkomna samrådsyttranden.....	9

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 18 december 2020 och 5 februari 2021.

Under samrådetiden har 11 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 stycken utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak potentiellt förorenad mark, miljö kvalitetsnormer för grundvatten samt teknisk försörjning. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen dagvattenhantering, påverkan på grundvatten och markföroreningar.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2017-09-21.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingar kompletteras med information om att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten inte får försämrats.
- Planhandlingen förtydligas om vikten av underhåll med den föreslagna dagvattenlösningen.
- Planhandlingarna uppdateras med att planområdet berörs av riksintressen för totalförsvaret.
- Planhandlingen förtydligas med information om att detaljplanen inte föregåtts av ett planprogram.
- Planhandlingens syfte förtydligas.
- Planhandlingen förtydligas med att verksamheter som kan orsaka oljeföroreningar ska utrustas med oljeavskiljare.
- Informationen under rubriken markägoförhållanden uppdateras.
- Plankartans prickmark justeras enligt Vattenfall Eldistributions önskemål.
- Planhandlingen förtydligas med informationen från Vattenfall El och Vattenfall AB Heat Sweden.
- Skrivelse om inlösen av mark under ekonomiska åtgärder i genomförandebeskrivningen har tagits bort.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

-

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Här nedanför redovisas samrådsskedet:

Länsstyrelsen

Planprogram

I länsstyrelsen yttrande påpekar de att det i planbeskrivningen inte framgår om detaljplanen har föranletts av ett planprogram i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas med information om att detaljplanen inte föregåtts av ett planprogram.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Det gäller påverkansområden för MSA-områden, väderradar samt stoppområde för höga objekt. De riksintressen som berör planområdet och en beskrivning av hur dessa påverkar planförslaget ska inkluderas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna uppdateras med att planområdet berörs av riksintressen för totalförsvaret.

Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten

I planhandlingarna framkommer att Uppsala kommun gjort en bedömning av hur sårbar vattentäkten som ingår i vattenskyddsområdet är. Länsstyrelsen vill lyfta att kommunen även måste ta hänsyn till att miljö kvalitetsnormerna inte försämrats för den grundvattenförekomst som finns där planområdet ligger. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Sävjaån-Samnan* som har otillfredsställande kemisk status.

Även om planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet kan områden utanför skyddet påverka vattentäkten inom vattenskyddsområdet. Det kan exempelvis ske genom att ledningsschakt transporterar föroreningar till områden, där dessa kan infiltreras i mark.

I planförslaget ingår parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor. Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att föroreningar vid eventuella olyckshändelser inom parkeringsytorna inte ska kunna infiltreras till grundvattnet.

I planbeskrivningen och tillhörande dagvattenutredning beskrivs att dagvattnet från hårdgjorda ytor och tak ska i mån av möjlighet avvattnas mot grönytor såsom gräs- och planteringsytor. Vidare beskrivs i handlingarna ett flertal sammanlänkade brunnar, som leder dagvattnet genom sedimenterings- och fördröjningsmagasin och slutligen filtreringsbrunn med jonavskiljning för att uppfylla kommunens krav på dagvattenhantering. Vattnet kommer sedan att ledas till det kommunala dagvattensystemet och nå recipienten *Sävjaån*. I dagvattenutredningen framgår att föreslaget dagvattensystem kräver underhåll i form av rensning av brunnar och magasin för att säkerställa en tillräcklig reningen av vattnet. Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen tydligare behöver beskriva de delar som avser underhåll i dagvattenhanteringen och inkludera hur underhållet ska genomföras för att säkerställa att förorening av vattnet inte sker.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten vilket kommer att förbättra möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten. Resultaten i den dagvattenutredning som gjorts inom ramen för detaljplanen visar att föroreningstransporterna minskar, förutsatt att de åtgärder som föreslås genomförs. Förutom att dagvatten avvattnas, där det är möjligt, mot de grönytor som finns inom

fastigheten baseras den föreslagna dagvattenhanteringen på ett sammanlänkande brunnssystem. Dagvattnet förs sedan vidare till ett magasin där sedimentering och fördröjning sker. Innan anslutning till det kommunala dagvattennätet föreslås filtreringsbrunn och jonavskiljning. Dagvattnet kommer således att renas nära källan och risken att föroreningar infiltreras till grundvattnet bedöms som låg. Då i stort sett hela fastigheten är asfalterad bedöms risken för infiltration av föroreningar med eventuell spridning via ledningsgravar vara låg. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att inga särskilda skyddsåtgärder krävs i det aktuella fallet. Bedömningen grundar sig i att dagvattenhanteringen förbättras och att planområdet inte ligger inom vattenskyddsområde, samt att fastigheten ingår ett område som enligt kommunens *Riskanalys för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* är klassad med låg sårbarhet, vilket är den lägsta klassen.

Planhandlingar kompletteras med information om att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten inte får försämrats. Vidare utvecklas planhandlingar om vikten av underhåll med den föreslagna dagvattenlösningen.

Hälsa och Säkerhet – Potentiellt förorenad mark

I planhandlingar beskriver kommunen att det inte finns några kända markföroreningar. I Länsstyrelsens Web-GIS (EBH) finns ett antal identifierade objekt som inte riskklassats i närområdet. Kommunen bör undersöka om det finns risk att dessa föroreningar har spridits till planområdet.

Förslaget medför att en befintlig transformatorstation med servitut planläggs. Den befintliga transformatorstationen kan innehålla PCB. Länsstyrelsen uppmärksammar att det i verksamheter som hanterar fordon kan finnas äldre oljeavskiljare som kan behöva hanteras på ett säkert sätt. Utifrån ovanstående förutsättningar anser Länsstyrelsen att kommunen behöver ta ställning till om en markundersökning behöver göras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga registrerade markföroreningar finns inom planområdet. Däremot i planområdets närhet finns flera identifierade potentiella markföroreningar, dessa är inte riskklassade. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att risken att dessa eventuella markföroreningar spritt sig till området är låg. Detaljplanen innebär ingen betydande ändring av markanvändningen och ingen känslig markanvändning tillåts. Vid markarbeten ska exploatörer/entreprenörer vara uppmärksamma och påträffade markföroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

Verksamhetsutövare ansvarar och ska anmäla eventuella föroreningar exempelvis läckage vid transformatorstationen. Inga anmälningar har inkommit för den aktuella anläggningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en markundersökning inte är motiverad.

Övriga synpunkter

I syftesbeskrivningen framgår det att handelsverksamhet ska komplettera det industriändamål som gällande detaljplan tillåter. I planbeskrivningens del om planbestämmelser framgår det att bestämmelsen *J, industri*, ska utgå och istället ersättas med bestämmelsen *Z, verksamheter*. Om industriändamål inte längre ska tillåtas inom planområdet behöver syftet med planen ändras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingens syfte förtydligas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att området ligger inom låg känslighet enligt ”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområdet ur grundvattensynpunkt”. Nämnden framför att riskreducerande åtgärder ska följa riskanalysens riktlinjer. Vidare anser nämnden att tidigare verksamhet på fastigheten kan ha givit upphov till markföroreningar och att det borde gjorts en markundersökning, alternativt att det i planen motiveras till varför markundersökning inte gjorts.

Riktlinjerna enligt riskanalysen anger att: *Innan byggstart undersöks området för markföroreningar om det finns anledning att föroreningar kan misstänkas. Vid behov genomförs efterbehandlingsåtgärder av förorenad mark.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar även att det finns andra lösningar för att rena dagvatten där ekosystemtjänster nyttjas istället för filter som är kostsamma och kräver regelbunden skötsel. Nämnden anser att de grönytor som försvinner i samband med planens genomförande så långt som möjligt bör kompenseras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ingen markundersökning har gjorts och bedöms inte som nödvändig i detta fall. Bedömningen grundar sig i att planens genomförande inte ändrar markanvändningen mer än att planen möjliggör för viss typ av handel. Ingen känslig verksamhet tillåts. Vid markarbeten ska exploatören vara uppmärksamma och anmäla eventuella föroreningar.

Detaljplanen styr inte vilket dagvattensystem som ska anläggas. Planen ger utrymme för att anlägga en annan lösning än den som föreslås, exempelvis att tillämpa högre grad ekosystemtjänster. Detaljplanen reglerar byggrätten till 50 % av fastighetens storlek vilket innebär att det kommer att finnas yta för hantering av dagvatten.

Kompensation av grönytor som försvinner är önskvärt men regleras inte av detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution framför att de ha elnätanläggning inom och området samt i närområdet. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer den befintliga nätstationen att bytas ut till en större modell. E-området storlek och placering är acceptabelt, däremot får inte någon byggnad placeras inom 5 meter från den nya nätstationen vilket innebär 2 meter från E-områdesgränsen. Prickmarken kring E-området behöver justeras.

Vattenfall Eldistribution informerar även om att eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av exploatören. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall Eldistribution. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras, vilket beställs via ledningskollen.se.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen uppdateras genom att prickmarken justeras enligt Vattenfall Eldistributions önskemål. Planhandlingen förtydligas med information om villkor vid flytt/förändring av elnätanläggningar.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall värme informerar om att de har fjärrvärmeanslutning till befintlig byggnad och fjärrvärmeledningar i direkt utanför tomtgräns. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vidare framför Vattenfall värme att befintliga ledningar måste hållas tillgängliga under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetet sätts igång. Eventuell flytt/ombyggnation/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas i enlighet med yttrandet från Vattenfalls AB Heat Sweden.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför att fastigheten Årsta 11:234 inte ingår i planområdet och ska därför inte ingå under rubriken markägoförhållanden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen uppdateras enligt lantmäteriet synpunkter.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och avfall framför att planområdet ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Sävjaån till år 2027 uppnås. Magasin för dagvattenhantering bör utformas med reningsfunktion. Dagvatten från parkeringsytor bör om möjligt ledas till de grönytor som finns inom området innan anslutning till dagvattenmagasin. Det är viktigt att säkerställa oljeavskiljande funktionen i och med karaktären på verksamheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Verksamheter som kan orsaka oljeföroreningar i avloppsvattnet ska använda oljeavskiljare för att förhindra utsläpp. Planhandlingen förtydligas i enlighet med Uppsala vattens yttrande.

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Kollektivtrafikförvaltningen, Trafik och samhälle ser positivt på att det ges utrymme för breddning av gång- och cykelvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Telia Sonera Skanova

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Hyresgästföreningen Uppsala Knivsta

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

GlobalConnect

GlobalConnect har inga kablar inom planområdet och har därför inget att erinra. GlobalConnect vill däremot vara med på kommande ledningssamordning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Räddningsnämnden

Brandförsvaret har inte funnit några rikskällor som påverkar planområdet och har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Privatperson 1

En privatperson framför i sitt yttrande att det är positivt att kommunen möjliggör för handelsverksamhet. Personen anser att handel kan skapa förutsättningar för fler besökare i centrum och skapar arbetstillfällen vilket kan bidra till en god samhällsutveckling.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Inga kommentarer.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
Myndigheter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-01-20	
Länsstyrelsen	2021-01-29	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Räddningsnämnden	2021-01-25	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-03-09	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2021-02-05	
Ledningsägare		
Telia Sonera Skanova	2021-02-01	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2021-02-02	
Vattenfall AB Heat Sweden	2021-01-13	
GlobalConnect	2020-12-18	
Vattenfall Eldistribution AB	2021-02-03	
Trafik		
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2021-02-03	
Övriga		
Privatperson 1	2021-12-29	