

, Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

Datum:
2024-11-21

Diarienummer:
PBN 2023-002715

Handläggare:
Linus Pettersson

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av kvarteret Virding, Uppsala Business Park

Standardförfarande



Bild 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av den befintliga industribebyggelsen i kvarteret Virding inom fastigheten Fyrislund 6:11. Genom att skapa förutsättningar för högre byggnader kan större tillbyggnader av den befintliga industrianläggningen möjliggöras.

Sammanställning

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 10

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 28 januari 2021

Beslut om samråd 29 september 2022

Beslut om granskning 13 juni 2024

Samråd 14 oktober 2022 – 25 november

2022

Granskning 28 juni 2024 - 30 augusti 2024

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	1
Sammanfattning av Välj dokumentrubrik	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av samrådet och granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 14 oktober och 25 november 2022. Ett informationsmöte hölls digitalt den 9 november 2022. På mötet deltog cirka 9 personer. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 41 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra utan erinran. Dessa synpunkter på planförslaget berörde hela Uppsala Business Park. Detaljplanen i samrådet avsåg ett mycket större område, men på grund av att en av byggherrarna behövt komma vidare med ett projekt har en mindre del av planområdet brutits ut från helheten. Kommunen bedömer att 41 antal skriftliga synpunkter helt eller delvis berör det mindre planområdet. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagvatten, tillgänglighet, konflikt med ledningar och riskfrågor. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer, dagvatten, markföroreningar, naturvärden, artskydd och riskfrågor.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 30 november 2022.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 28 juni och 30 augusti 2024. Under granskningstiden har 10 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak miljö kvalitetsnormer och brandposter. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer för grundvatten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Plankartan och planbeskrivningen: Omformuleringar och redaktionella ändringar. Dessa redovisas inte i detalj i listan nedan.
- Följande utredningar har tagits fram efter samrådet, och slutsatserna har arbetats in i planförslaget:
 - Fågelinventering vid Uppsala Business Park, 2023-09-13, Ekologigruppen
 - Artskyddsutredning, 2024-04-15, Ekologigruppen
 - Skyfallsutredning, 2024-04-18, WSP
 - Dagvattenutredning, 2024-03-03, Archus
 - PM – Kumulativ risk Uppsala Business Park, 2023-04-03, WSP
- Markområden som reglerats med prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, ändras till kryssmark, mark där vissa byggnadskomplement tillåts.

Revideringar från granskningen:

- Plankartan uppdateras med en planbestämmelse som tillåter lastkaj på kryssmark.
- Planhandlingen förtydligas med information kring lerdjup och påverkan på grundvattenförekomst.

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Svenska kraftnät
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Uppsala Brandförsvär
Region Uppsala
Intresseföreningar och sammanslutningar
Funktionsrätt i Uppsala kommun
Ledningsägare
Vattenfall AB Heat Sweden

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att frågor som rör miljö kvalitetsnormer för grundvatten enligt 5 kap. MB, ska lösas på ett tillfredsställande sätt. Planområdet ligger delvis inom grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Detaljplanen innebär att lerlager kommer att avlägsnas vilket påverkar lerans skyddande effekt. Aktuell kännedom om rådande förhållanden är därför av högsta vikt att förhindra att förorenat dagvatten ska hamna i grundvattnet eller annan recipient.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att lerlagren är så väl tilltagna att risk för påverkan på grundvatten är låg. Eftersom delar av området kan ha en lermäktighet på 5 meter innebär det att planförslaget kan innebära att enbart 1 meter lermäktighet kvarstår mellan källare och grundvatten, vilket innebär att marken har en högre känslighet. Kommunen behöver säkerställa att det är tillräcklig lermäktighet inom området där källare tillåts att MKN grundvatten inte äventyras. Exempelvis genom geoteknisk utredning och planbestämelse om lägsta grundläggningsnivå, alternativt att källare inte tillåts.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter granskningen begärt in ett kompletterande utlåtande till den geotekniska utredningen utförd av Bjerking. Utlåtandet har lagts till i planbeskrivningen. Utifrån jordlagerföljden, grundvattnets trycknivå, schaktbotten och

markhöjd på platsen går det att utläsa att det skyddande lerlagret kommer att omfatta minst 8 meter orörd lera.

Men hänvisning till detta bedömer stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt att det inte finns risk för påverkan på grundvattenförekomsten.

Uppsala Brandförsvär

Brandförsvaret saknar information om privatägda brandposter och känner inte till den brandpost som är placerad utanför hus 37. För att brandförsvaret ska kunna nyttja brandposten behöver denna vara underhållen och i gott skick. Brandförsvaret behöver även information om brandpostens exakta placering och kapacitet samt att påkoppling behöver säkerställas med brandförsvarets kopplingar. Om det finns flera brandposter inom området, vilka kan fungera som redudans, behöver information gällande placering och kapacitet för dessa skickas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till den insatsplan som tagits fram inom ramen för projektet, där närmare information om brandposters placering och kapacitet är beskrivet. Den ligger bifogad planhandlingarna.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB är positiva till de föreslagna dagvattenlösningarna i dagvattenutredningen såsom biobäddar och gröna tak men det behöver säkras upp även i plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tekniska lösningar regleras vanligtvis inte på en plankarta, utan hanteras i bygglovskedet.

Vattenfall AB Heat

Vattenfall meddelar att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Skriftliga avtal om ledningsflyttar till följd av detaljplanens genomförande ska finnas innan planen vinner laga kraft. Vattenfall förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med kommunen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen förs vidare till byggherren som ansvarar för och bekostar flytt eller andra ändringar.

Funktionsrätt i Uppsala kommun

Funktionsrätt Uppsala vill efter samråd ytterligare poängtera att planbeskrivningen saknar en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning, vilket kommunen har som mål i sitt program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Detta omfattar alla typer av funktionsnedsättningar, psykiska och medicinska, och inte bara fysiska aspekter som höjdskillnader och angöringsplatser. Här lyfts även orienterbarhet som viktigt att uppmärksamma. Dessutom är frågor om buller, luftkvalitet och farliga ämnen också centrala funktionsrättsfrågor, eftersom de kan begränsa tillgängligheten och påverka personer med funktionsnedsättning på ett betydande sätt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Följande har yttrat sig under granskningstiden, men utan erinran respektive utan åtgärd i den aktuella detaljplanen.

Lantmäteriet

Lantmätermyndigheten har inga kommentarer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte längre några synpunkter eftersom planområdet minskat.

Kulturnämnden

Kulturnämnden framför att de synpunkter som framfördes under samrådsskedet nu främst berör områden som ligger utanför aktuellt planområde eftersom planen delats upp efter samråd. Kultur-, idrotts-, och fritidsförvaltningen har därmed inga ytterligare synpunkter.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät framför att det nya planområdet inte omfattar Svenska kraftnäts ledning och har därmed inga synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan.

Region Uppsala

Region Uppsala – trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådshandlingarna. Trafik och samhälle har en pågående dialog med Uppsala kommun kring utvecklingen av Uppsala Business Park och den framtida kollektivtrafikförsörjningen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef