

Handläggare:
 Maija Tammela Arvidsson

 Datum:
 2015-05-04
 Rev. 2015-05-11
 Rev. 2015-05-21

 Diarienummer:
 2012-020167

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ekhagen - Adolfsberg

Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Storvretas nordöstra delar med en skola/förskola och cirka 300 bostäder. Planen reglerar att bebyggelse ska vara främst friliggande villor i två våningar samt en mindre del radhus/parhus. Inom planområdet anläggs en park för lek, rekreation och dagvattenhantering. I planområdets ytterkanter mot det öppna kulturlandskapet i norr och mot järnvägen behålls natur.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	37
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	
Beslut om planuppdrag	2011-08-25
Beslut om samråd	2014-11-20
Samråd	2014-12-11 – 2015-02-13

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen • 753 75 UPPSALA •
 Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018-727 00 00 • Fax: +46 18-727 87 10 •
 E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING.	6
BILAGA 1. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	10
BILAGA 2. LISTA ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SOM INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA I PLANFÖRSLAGET:	12

1. Sammanfattning av samrådet

2014-11-20 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om samråd i detaljplanen för Ekhamen-Adolfsberg. Planen fanns tillgänglig för samråd 2014-12-11 till och med 2015-02-13. Första veckan under samrådet hölls ett informationsmöte i Storvretaskolans matsal. Till detta möte kom cirka ett 80-tal besökare. Byggherrens konsult redovisade huvuddragen i samrådsförslaget och därefter gavs möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter. Närvarande vid mötet var, förutom närboende och Storvretabor, även byggherren och en representant för kontoret för samhällsutveckling (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen).

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterat 2015-02-16 meddelat att man bedömer att planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen konstaterar att det är ett stort oexploaterat skogsområde som kommunen planerar att ta i anspråk, vilket länsstyrelsen bedömer medföra en varaktig, irreversibel, påverkan (kriterium 2a). Det finns risk för att konsekvenserna för miljön kan vara stora (kriterium 2d). Underlaget för naturvärden i samrådshandlingen är bristfällig. Länsstyrelsen konstaterar också att exploateringen medför att andelen hårdgjorda ytor och avrinningen till Fyrisån ökar och att det finns en risk för att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten försämras, vilket har koppling till kriterierna 1 e och 2 f.

Uppsala kommun har inte tagit beslut om planen kan antas betydande miljöpåverkan. Underlaget för naturvärden ska kompletteras innan Uppsala kommun gör en ny bedömning kring miljöpåverkan.

Remissinstanser utan erinran

Kollektivtrafikförvaltningen UL, utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden, Svenska Kraftnät, Försvarmakten, Brandförsvaret Uppsala, TeliaSonera Skanova Access AB och Handelskammaren i Uppsala län.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Flytta bestämmelsen BS till en annan mer lämplig tomt, alternativt utöka den befintliga S-tomten mitt i planområdet.
- Pröva en högre exploateringsgrad med blandad bebyggelse.
- Tillskapande av ett antal tomter i anslutning till lokalgatan i sydväst (förlängningen av Adolfsbergsgatan) ska prövas i granskningskedet.
- Radon, sättningar, buller, MKN för vatten, påverkan på grundvatten och källor inom planområdet ska belysas i planbeskrivningen.
- Myggproblematik kring dagvattendammar ska beaktas och belysas då konsekvenser av VA-lösningar utreds vidare.
- Effekterna på fastigheter utanför planområdet ska klargöras i de vidare utredningarna för vatten.
- Påverkan på grundvattnet ska redovisas i granskningshandlingen, detta med hänsyn till frågan om dagvattendammarna kommer att påverka avloppsanläggning på Lena-Årby 4:5 och hur vattnet ska ledas till Fyrisån via andra fastigheter.

- Bullerplankets genomförande (vilken fastighet det ska uppföras på, uppförande, kostnadsfördelning och drift och underhåll) ska klargöras inför granskningen och regleras i till planens tillhörande avtal.
- Gång- och cykelkopplingar och trottoarer ska finnas för goda möjligheter att röra sig i området och främst till kollektivtrafikhållplatser.
- Möjligheten att gå säkert till busshållplatser ska beaktas då gatan utformas och ett sammanhängande gång- och cykelnätet ska eftersträvas.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av hur det nya gång- och cykelnätet kan kopplas samman med befintligt nät.
- Bredden på släpp mellan tomter ska möjliggöra att gång- och cykelbanor anläggs i framtiden.
- Parkering enligt gällande norm och angöring på skoltomten ska redovisas.
- Framkomlighet och trafiksäkerhet i två korsningar utanför planområdet ska utredas i samband med planläggning. Exploatören ska ta fram underlag och i samråd med representanter från stadsbyggnadsförvaltningen genomföra en sådan utredning.
- En naturvärdesinventering ska genomföras och tillsammans med nödvändiga förändringar i planförslaget redovisas i samband med granskningen.
- Något ökade släpp (med naturmark i planen) mot befintlig bebyggelse ska prövas till granskningen.
- Det ska tydligare framgå av planbeskrivningen vilka avvägningar som gjorts och som ligger till grund för ianspråktagandet av planområdet för bostadsändamål.
- Svenska Kraftnät önskar att inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.
- Detaljplanens namn ska tydliggöras och användas konsekvent, exempelvis förekommer olika namn på planbeskrivningen och plankartan.
- Vägreservat som i plankartan är prickad som kvartersmark ska justeras.
- Tekniska anläggningar för pumpstationer (i plankartan E₁) utan koppling till vägnätet ses över och plockas eventuellt bort beroende på vad den uppdaterade VA-utredningen visar.
- Plankartan ska kompletteras med vad som gäller för huvudmannaskap för allmän plats.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med andra kända servitut samt att det kan finnas andra oinskrivna servitut.
- Plankartan ska justeras enligt Uppsala Vattens krav på ytterligare släpp genom kvartersmarken som krävs för att anläggandet av allmänna VA-ledningar ska vara möjlig. Dessa släpp får inte överbyggas. Om ytterligare VA-utredningar visar andra sätt att klara försörjningen behövs ej dessa släpp.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av hur hämtställen för avfallshandling ska kunna anordnas i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.
- På sidan 7 i planbeskrivningen ska "kulturminneslagen" ändras till "kulturmiljölagen". Dessutom ska uppgiften att övriga kulturhistoriska lämningar saknar skydd enligt denna lag ändras till att fornlämningar tillkomna före år 1850 är skyddade enligt denna lag.
- VA-utredningen ska uppdateras i tät dialog med huvudman för vatten och avlopp.
- Genomförandet av exempelvis VA-utbyggnaden ska säkras i de avtal som skrivs innan planens antagande.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Här följer i samrådsredogörelsen namn på 39 sakägare som har yttrat sig skriftligen över detaljplanen. Av integritetsskäl publiceras inte sakägarnas namn på denna hemsida.

Övriga för kännedom:

Föreningen Vårda Uppsala

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd

Plus en person som yttrat sig. Namnet publiceras inte på denna hemsida.

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning.

Inkomna synpunkter berör i huvudsak följande frågor:

- Tomter för skola
- Trafik
- Markens förutsättningar och buller och andra hälsofrågor
- Hästverksamhet
- Planområdets rekreativa värden
- Samrådsförfarandet

Yttranden i sin helhet bifogas.

Förvaltningens bedömning avseende skolbehov

Kontoret för barn, unga och arbetsmarknad vill poängtera att planförslaget är framarbetat med utgångspunkt i det behov som påvisades i kommunens långsiktiga utvecklingsplan för Storvreta; den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Om denna bedömning inte längre stämmer får planen anpassas till nya förhållanden, men det är av största vikt att bedömningar kring för- och grundskolebehov görs med ett långsiktigt perspektiv. Exempelvis måste ett perspektiv som är längre än det 5-åriga finnas då bedömningarna utgör underlag för detaljplanläggning. Detaljplaner ändras oftast mer sällan än efter 5 år. Planen kan inte garantera att fastigheter med flera möjliga markanvändningar, såsom BS, bebyggs med bara den ena markanvändningen. Flera användningar tillåts på tomter för att skapa flexibilitet för framtida behov.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Flytta bestämmelsen BS till en annan mer lämplig tomt, alternativt utöka den befintliga S-tomten mitt i planområdet.

Förvaltningens bedömning avseende bostadsformer, boendemiljö, exploateringsgrad, gestaltning av bostäder

Planen reglerar inte upplåtelseformer.

Samrådsförslagets exploateringsgrad är baserad på förväntad efterfrågan och intresse från markägaren att genomföra. För att ge mer underlag till kollektivtrafik och därigenom stödja fortsatt hållbart resande i Storvreta och för att utveckla trädgårdsstadskonceptet som ligger till grund för planförslaget kan en högre exploateringsgrad prövas till granskningsförfarandet.

Boendemiljön för redan befintliga bostäder i anslutning till planområdet bedöms fortsatt bli god även om tillkommande bebyggelse ökar avståndet till skog och innebär en viss genomströmning av trafik.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Pröva en högre exploateringsgrad med blandad bebyggelse.
- Tillskapande av ett antal tomter i anslutning till lokalgatan i sydväst (förlängningen av Adolfsbergsgatan) ska prövas i granskningskedet.

Förvaltningens bedömning avseende markförutsättningar, miljö och hälsa, mygg

Bebyggelse ska utformas radonsäkert och med hänsyn till eventuella sättningar i lerpartier. Bebyggelsen anpassas till buller från järnväg. Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten ska belysas.

Frågan kring dagvattendammar och eventuell myggproblematik, och dessa konsekvenser, ska beaktas i VA-utredningen som uppdateras inför granskning.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Radon, sättningar, buller, MKN för vatten, påverkan på grundvatten och källor inom planområdet ska belysas i planbeskrivningen.
- Myggproblematik kring dagvattendammar ska beaktas och belysas då konsekvenser av VA-lösningar utreds vidare.
- Effekterna på fastigheter utanför planområdet ska klargöras i de vidare utredningarna för vatten.
- Påverkan på grundvattnet ska redovisas i granskningshandlingen, detta med hänsyn till frågan om dagvattendammarna kommer att påverka avloppsanläggning på Lena-Årby 4:5 och hur vattnet ska ledas till Fyrisån via andra fastigheter.
- Bullerplankets genomförande (vilken fastighet det ska uppföras på, uppförande, kostnadsfördelning och drift och underhåll) ska klargöras inför granskningen och regleras i till planen tillhörande avtal.

Förvaltningens bedömning avseende trafik och rörelse

Planen reglerar inte frågor som hanteras av annan lagstiftning. Tillgänglighetsfrågorna i en detaljerad skala granskas i bygglovskedet. Planen ska dock ge utrymme för trygg och säker gång- och cykelmiljö. Så god tillgänglighet som möjligt till busshållplatserna ska eftersträvas.

Ridstigar regleras inte i planen och illustreras därför inte.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Gång- och cykelkopplingar och trottoarer ska finnas för goda möjligheter att röra sig i området och främst till kollektivtrafikhållplatser.
- Möjligheten att gå säkert till busshållplatser ska beaktas då gatan utformas och ett sammanhängande gång- och cykelnätet ska eftersträvas.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av hur det nya gång- och cykelnätet kan kopplas samman med befintligt nät.
- Bredden på släpp mellan tomter ska möjliggöra att gång- och cykelbanor anläggs i framtiden.
- Parkering enligt gällande norm och angöring på skoltomten ska redovisas.
- Framkomlighet och trafiksäkerhet i två korsningar utanför planområdet ska utredas i samband med planläggning. Exploatören ska ta fram underlag och i samråd med representanter från stadsbyggnadsförvaltningen genomföra en sådan utredning.

Förvaltningens bedömning avseende planområdets rekreativa värden, natur- och friluftsvärden och kultur

Det är inte aktuellt för kommunen att köpa in hela fastigheten för att bevara den som skog. Däremot innebär planförslaget att ett centralt stråk inom området planläggs som park som därigenom kommer att vara allmänt tillgängligt och långsiktigt förvaltas av kommunen. I planförslaget garanteras, för nya boende såväl som för nuvarande Storvretabor, dessutom många alternativa sätt att röra sig genom planområdet på allmän plats (GATA, NATUR och PARK).

Vilken mark som behålls för natur och park är en avvägning, exempelvis om marken ska vara skyddsavstånd till kulturhistoriska värden eller utgöra en viktig länk mellan större park- och/eller naturområden. Gröna släpp mellan kvarteren görs utifrån att de ska ägas och skötas av kommunen. De ska då ha fler funktioner än att vara avskärmade mellan bostadsområden för att vara en långsiktigt motiverad markanvändning.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- En naturvärdesinventering ska genomföras och tillsammans med nödvändiga förändringar i planförslaget redovisas i samband med granskningen.
- Något ökade släpp (med naturmark i planen) mot befintlig bebyggelse ska prövas till granskningen.

Förvaltningens bedömning avseende överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta och avvägning för markanvändning

Den fördjupade översiktsplanen redovisar tydligt att föreslagen ny markanvändning för planområdet är bostäder i en omfattning om cirka 300 bostäder. Som kunskapsunderlag finns också kulturmiljö och rekreativa värden redovisade. Hänsyn har tagits till dessa värden då planförslaget arbetats fram och konsekvenserna för respektive perspektiv redovisas i planhandlingen.

Planområdet har utretts för exploatering i flera omgångar och under en längre tid. Ett detaljplaneförslag fanns framtaget redan på 1990-talet men utbyggnaden avstannade på grund av vikande konjunktur. Den fördjupade översiktsplanen skisserade tänkta etapper för utvecklingen av Storvreta baserat på kunskapsläget vid antagandet. I den tilltänkta utvecklingen förutsattes utvecklingen vid trafikmotet mot E4:an komma först. Detta har också skett genom detaljplan för Fullerö bostäder. Etapputbyggnaden är dock beroende av att markägare vill utveckla sin mark. Detta framgår också av den fördjupade översiktsplanen.

Utveckling av planområdet innebär en koncentrisk utveckling av Storvreta med goda möjligheter att sammanlänka infrastruktur. Att exploatera ett område öster om det föreslagna planområdet är inte aktuellt. Däremot kan naturvärdesinventeringen ge vägledning kring huruvida mer av den värdefulla skogen bör behållas.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Det ska tydligare framgå av planbeskrivningen vilka avvägningar som gjorts och som ligger till grund för ianspråktagandet av planområdet för bostadsändamål.

Förvaltningens bedömning avseende formalia och samrådet

Under samrådstiden gavs möjlighet till information via ett öppet informationsmöte i Storvretaskolans matsal. Inbjudan gick ut med kort varsel med målet att hinna ha ett möte

med närvaro av representanter för den sittande majoriteten, som tagit beslut i ärendet. Det korta varslet innebar säkerligen svårigheter för Storstretabor att infinna sig på mötet, men för att kompensera detta har tjänstemän erbjudit enskilda möten till dem som hört av sig med sådana önskemål. Samrådsmötet utgör heller inte själva samrådet. Efter samrådsmötet pågick samrådstiden i ytterligare cirka två månader.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Svenska Kraftnät önskar att inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.
- Detaljplanens namn ska tydliggöras och användas konsekvent, exempelvis förekommer olika namn på planbeskrivningen och plankartan.

Förtydliganden och mindre justeringar i plankarta och planbeskrivning

De synpunkter som inkommit kring att Riksantikvarieämbetets register behöver kvalitetsgranskas har bemötts genom att en arkeologisk utredning genomförts.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- Vägreservat som i plankartan är prickad som kvartersmark ska justeras.
- Tekniska anläggningar för pumpstationer (i plankartan E₁) utan koppling till vägnätet ses över och plockas eventuellt bort beroende på vad den uppdaterade VA-utredningen visar.
- Plankartan ska kompletteras med vad som gäller för huvudmannaskap för allmän plats.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med andra kända servitut samt att det kan finnas andra oinskrivna servitut.
- Plankartan ska justeras enligt Uppsala Vattens krav på ytterligare släpp genom kvartersmarken som krävs för att anläggandet av allmänna VA-ledningar ska vara möjlig. Dessa släpp får inte överbyggas. Om ytterligare VA-utredningar visar andra sätt att klara försörjningen behövs ej dessa släpp.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av hur hämtställen för avfallshandling ska kunna anordnas i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.
- På sidan 7 i planbeskrivningen ska "kulturminneslagen" ändras till "kulturmiljölagen". Dessutom ska uppgiften att övriga kulturhistoriska lämningar saknar skydd enligt denna lag ändras till att fornlämningar tillkomna före år 1850 är skyddade enligt denna lag.

Förvaltningens bedömning avseende genomförandefrågor

Att utbyggnaden av VA-nätet är kostsam i planområdet har varit en kännedom under hela planprocessen.

Direktiv till fortsatt arbete och justeringar inför granskning:

- VA-utredningen ska uppdateras i tät dialog med huvudman för vatten och avlopp.
- Genomförandet av exempelvis VA-utbyggnaden ska säkras i de avtal som skrivs innan planens antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt