

Handläggare:
 Eleonore Albenius

 Datum:
 2017-08-07

 Diarienummer:
 PBN 2015–001530

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rackarberget

Utökat planförfarande



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget och att utveckla den kommersiella och offentliga servicen inom planområdet. Förutom bostäder möjliggörs därför även centrumverksamhet och förskola. Planunderlaget redovisar en utbyggnad som innebär cirka 450 nya studentlägenheter.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	19
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2016-11-24
Beslut om planuppdrag	2015-09-24
Beslut om samråd	2016-11-24
Samråd	2017-02-20–2017-04-03

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING.	5
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANEN (EJ MED I WEBBVERSION PGA PUL) ...	FEL!

BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

1. Sammanfattning av samrådet

Plan- och byggnadsnämnden tog den 24 november 2016 beslut om att sända förslag till detaljplan för Rackarberget på samråd. Samrådet pågick från den 20 februari 2017 till och med den 3 april 2017. Under samrådet hölls ett informationsmöte i form av ett öppet hus (den 7 mars mellan 17.00 och 19.00 i Uppsalarummet, Stadshuset). Under mötet beskrev planhandläggaren innehållet i planförslaget och det gavs möjlighet att ställa frågor. Närvarande utöver planhandläggaren var ytterligare en tjänsteman från kommunen, en representant för byggherren, samt en besökare. Besökaren var en boende i planområdets närhet.

Under samrådet har 19 skriftliga yttranden inkommit. Samtliga yttranden innehåller synpunkter och/eller information. Några innehåller endast information, i dessa framförs inga synpunkter eller någon erinran mot förslaget.

Inkomna yttranden berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens utformning, höjd och placering men behandlar även trafik samt miljö- och hälsofrågor. Inkomna synpunkter kommenteras ämnesvis och har delats in i följande rubriker;

Kulturmiljö,
Landskaps- och stadsbild
Bebyggelse och gestaltning
Trafik och tillgänglighet
Hälsa och säkerhet
Teknisk försörjning
Genomförandefrågor
Övrigt

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Kompletterande utredningar/bedömningar inför granskning

- Solstudien har uppdaterats med Bruno Mathsons hus bevarat och med avseende på byggnadernas höjder (huset längs Luthagesplanaden var i den tidigare versionen högre än vad som var möjligt enligt planförslaget och ett av de andra husen var lägre än planerat).

Plankartan

- Skyddsbestämmelsen för den byggnad som är ritad av Bruno Mathson revideras för att förtydliga att eventuella vård- och underhållsarbeten, *interiört som exteriört*, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig.
- Plankartan uppdateras efter den ändring av trafikbullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft den 1 juli 2017.
- Den befintliga dagvattenledningens läge (längs Luthagesplanaden) reserveras genom ett så kallat u-område på plankartan (vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

- Enstaka gränser har justerats, bland annat på grund av mindre förändringar i byggherrens underlag.
- Plankartans bestämmelser har därutöver reviderats utifrån Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) som syftar till att förtydliga, modernisera och anpassa praxis gällande bestämmelser, utifrån senaste lagstiftning. De allmänna råden för planbestämmelser gäller från 2 januari 2015. Dessa innebär bland annat att bestämmelserna om våningsantal ändrats till reglering av byggnadernas höjder.

Planbeskrivningen

- Resultaten av nya underlag/bedömningar som får betydelse för planens utformning och innehåll justeras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på områdets kultutrhistoriska värde och skälet till varför befintlig bebyggelse ges en varsamhetsbestämmelse.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande förskolors behov av såväl solbelysta som skuggiga platser utomhus och vikten av att den tillkommande förskolegården planeras så att en bra utemiljö, med tillgång till skugga, kan ordnas.
- Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med UL:s yttrande avseende beskrivningen av det nya linjenätet.
- Planbeskrivningen uppdateras med avseende på trafikbuller efter den ändring av trafikbullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft den 1 juli 2017.
- Planbeskrivningen kompletteras med avseende på översvämningssproblematiken i delar av området, i enlighet med Uppsala Vattens yttrande.
- Planbeskrivningens formuleringar med avseende på dagvatten ändras i enlighet med Uppsala Vattens yttrande.
- Planbeskrivningen revideras med avseende på ägarförhållandena inom planområdet.
- Planbeskrivningen uppdateras med avseende på barnperspektivet och gällande ekosystemtjänster.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:
En boende i området
Föräldraföreningen Rackarungen
Battam AB

Övriga för kännedom:
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala Handelskammare
Föreningen Vårda Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Generellt, hela området

Länsstyrelsen (Lst) anser att kommunen i planförslaget tar hänsyn till Rackarbergets kulturhistoriska värden avseende planens bestämmelser kring volymer och gestaltning.

Lst anser att Rackarberget är en viktig del i riksintresset lärdomsstaden. De öppna gårdarna i Rackarbergets östra del är, liksom den centrala parken, typiska både för sin tid och arkitektur men även för folkhemsepokens engagemang i allas boendemiljö. En särskilt värdebärande del i stadsdelen är Sven Hermelins centrala parkanläggning.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att Rackarberget är ett ytterst välplanerat och kulturhistoriskt värdefullt område och tycker därför att det är mycket glädjande att se att kommunen och arkitektkontoret A-sidan har gjort ett så omsorgsfullt och väl utfört förslag till förtätning. FVU anser att de föreslagna nybyggnaderna kommer att fungera väl i omgivningen utifrån föreslagen placering och genom val av hustyper, material och dimensioner. Det är även positivt att förskolebaracken rivs och att den centrala parkytan utökas. Detta kommer att göra att visionen om "hus i park" blir ännu tydligare.

Handelskammaren i Uppsala län tillstyrker planförslaget och anser att förslaget är väl genomarbetat. De välkomnar att stor hänsyn tas till befintliga hus vid utformning och färgsättning av tillkommande bebyggelse.

Kulturnämnden välkomnar planförslaget som ska medverka till att utveckla studentbostadsområdet ytterligare samtidigt som hänsyn tas till Rackarbergets kulturhistoriska identitet och värden. Den bebyggelse som tillkom i Uppsala under åren 1951–79 har inventerats för att ange vad som har hög arkitektonisk kvalitet eller kan anses vara representativa för sin tid, samt i rimlig grad autentiskt. I samband med inventeringen bedömdes studentbostadshusen på Rackarberget som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla och hela området som en miljö med särskilt stadsbildsvärde. Kulturnämnden anser att detta kan anges i planbeskrivningen för att understryka varför bostadshusen föreslås få varsamhetsbestämmelsen k.

Bruno Mathssons byggnad

Länsstyrelsen (Lst) anser att förskolan ritad av Bruno Mathson är ytterst värdefull och att kommunen tagit god hänsyn till detta i planförslaget. Lst ser det inte som otänkbart att paviljongen förklaras för byggnadsminne i framtiden.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) tycker också att det är positivt att Bruno Mathsons byggnad bevaras och får skyddsbestämmelser, men anser att det också är av yttersta vikt att byggnaden även i fortsättningen inrymmer en förskola. Därför önskar FVU att möjligheten att använda lokalen för centrumändamål stryks ur detaljplanen.

Föräldraföreningen Rackarungen förstår och har sympati för fastighetsägarens vilja att få in lite mer flexibilitet i detaljplanen (genom att tillåta centrumverksamhet) men bedömer att en sådan förändring av byggnadens verksamhet, med den ombyggnad som därigenom är nödvändig, inte är förenlig med den kulturklassning som byggnaden ges i kulturmiljöutredningen.

Förvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har förtydligats gällande områdets kulturhistoriska värde och varför befintlig bebyggelse ges en varsamhetsbestämmelse.

Bruno Mathsons byggnad kan även fortsättningsvis användas för förskoleverksamhet. Men för att bredda möjligheten att använda huset på annat sätt och därigenom låta fler uppleva byggnaden kommer även centrumverksamhet att tillåtas, enligt planförslaget. Skyddsbestämelsen revideras dock för att förtydliga att eventuella vård- och underhållsarbeten, *interiört som exteriört*, ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. Detta för att stärka skyddet av byggnadens kulturhistoriska värden, både in- och utvändigt.

Landskaps- och stadsbild

Affärslokalen vid S:t Johannesgatan

Föreningen vårda Uppsala (FVU) anser att det ur ett stadsmiljöperspektiv är mycket beklagligt att den låga affärslängan förslås att rivas till förmån för ett högre hus. De menar att de låga affärslängorna är ett viktigt visuellt inslag i bostadsområden uppförda under efterkrigstiden som tillsammans med de högre omgivande bostadshusen skapar en välbehövlig variation i stadsrummet. FVU anser att alltför många låga byggnader har rivits i Uppsala varför det är extra viktigt att denna affärslänga får vara kvar.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen anser att den låga verksamhetslokalen i anslutning till S:t Johannesgatan kan rivas och ersättas med en ny högre byggnad utan att områdets kulturhistoriska värden går förlorade. Förändringen påverkar stadsbilden lokalt men det behöver i sig inte vara negativt. Byggnadens höjd trappas i syfte att bryta upp volymen och skapa en variation. Formspråket anknyter till närliggande byggnader, och därutöver bidrar byggnaden genom sin placering till att stärka gaturummet.

Bebyggelse och gestaltning

Bostäder och bostadsgårdar

Länsstyrelsen (Lst) vill framhålla att kommunen bör överväga om de föreslagna byggrätterna för de tillkommande två punkthusen i parkens södra del är en tillräckligt bra anpassning till parkrummet i områdets mitt. Lst anser att de medför en påverkan på parkrummet och upplevs inte som självklart anpassade komplement till områdets struktur och den centrala parkens funktion.

Lst har inga invändningar mot den föreslagna komplettering som delvis sluter de öppna gårdarna i öster, utan anser att avvägningen är rimlig. Lst har inte heller någon invändning till övrig komplettering, om den genomförs som föreslaget och med hög grad av anpassning i fråga om arkitektonisk kvalitet.

Lst vill betona vikten av att kommunen även i det fortsatta arbetet tar stor hänsyn till de arkitektoniska kvaliteterna i området och att bebyggelsens utformning och materialval följs upp i bygglovsskedet.

Handelskammaren i Uppsala län ser positivt på planerna att komplettera Rackarberget och anser att ytterligare bostäder i ett redan etablerat och inbott, stadsnära studentbostadsområde utgör ett positivt tillskott till Uppsalas attraktivitet som studentstad. Handelskammaren anser att förslaget är väl genomarbetat men menar att fler våningar bör medges längs med Luthagesplanaden. De anser att det nya huset bör få byggas i sex våningar och att det skulle ge ett värdefullt tillskott av bostäder utan några negativa följder.

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är positivt att kommunen planerar för utveckling av bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge där det finns goda möjligheter för ett hållbart resande.

En boende inom planområdet motsätter sig den planerade förtätningen. Personen anser att de naturvärden som går förlorade på grund av förtätningen är oersättliga och att de planerade husen är så höga att de kommer att skymma många människors utsikt och sol, samt försämra deras välbefinnande. Hen påpekar att det finns vetenskapliga belägg för att människor mår dåligt av förtätningar och bebyggelse i grönområden. Argumenten att det ska bli bättre service är föga övertygande anser den boende och menar att det finns såväl affär som förskola och vårdcentral i området.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) anser att området och studentbostäderna ska utformas så att det är möjligt för alla funktionshindergrupper (syn, hörsel, människor med svag orienteringsförmåga, allergi, överkänslighet med mera) att bo och vistas i de planerade bostäderna.

HSO föreslår en lösning med studentbostäder i korridor i stället för lägenheter på grund av att en korridorlösning medför större flexibilitet. Bostäderna kan då enligt HSO lättare användas av rörelsehindrade och andra som har behov av större ytor.

HSO framför att studentlägenheter med egen hall kräver en mycket större yta än studentbostäder i korridor och menar att för människor med rörelsehinder och de som till exempel är rullstolsburna är en lösning med studentrum i korridor att föredra. Om inte boendeytan upptas av en relativt stor hall till varje lägenhet kan istället större badrum och kök byggas där även rullstolar kan få plats. HSO påpekar att det är viktigt att dörrarna till alla rum, även badrum, utformas så att de som är beroende av rullstol kan ta sig in och ut.

Förskoleverksamhet

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till förslaget eftersom det möjliggör nybyggnation av en gammal förskola samt permanent ersättning av modulernas platser. Utbildningsförvaltningen är också positiv till att förskola medges i större delen av planområdet vilket bland annat ger Bruno Mathssons unika byggnadsmöjlighet att fortsätta innehålla förskoleverksamhet samt möjlighet att starta ytterligare förskoleverksamhet om/när behovet finns. Utbildningsförvaltningen påpekar att platsbehovet inom Luthagen är fortsatt stort och förväntas bli ännu större.

Utbildningsförvaltningen påtalar dock att det hus vari den nya förskolan föreslås ligga bör vridas, eller vändas helt, så att förskolegården inte kommer i soligaste sydvästläge. Planförslaget säger också att gården bör planeras för möjlighet till skugga. Om huskroppen med förskolan byggs i den föreslagna vinkeln riskerar gården att bli mycket solig varför utbildningsförvaltningen betonar att möjlighet även ges att komplettera med olika typer av solskydd på gården samt att uppvuxna träd bevaras och/eller kompletteras.

Utbildningsförvaltningen framför också att om huskroppen vrids eller vänds borde det också lättare gå att få en större sammanhängande förskolegård intill förskolan. Friytan per barn bör vara minst 20 kvm enligt Uppsala kommuns riktlinjer, det vill säga cirka 1500 kvm totalt. Förslaget ser ut att ge en mindre yta på ca 1 000 kvm för 72 barn. Förvaltningen hänvisar till forskning som visar barns friyta bör vara minst 3 000 kvm sammanhängande gård, oavsett antal barn, eftersom det ger bättre, mer koncentrerad lek, färre konflikter mellan barn, ökat antal steg per dag, bättre möjligheter för barnen att få upp farten, stanna eller svänga tvärt samt slutligen ger barnen större möjlighete att växla mellan sol och skugga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar en beskrivning av hur stor friytan i anslutning till förskolan är och hur stor del som kommer vara förskolegård, för att kunna säkerställa tillräcklig utomhusyta för förskolebarnen. Nämnden påpekar att Boverket rekommenderar 40 kvadratmeter friyta per förskolebarn.

Föräldraföreningen Rackarungen, som bedriver sin verksamhet i Bruno Mathssons hus, är förvånade över att denna byggnad tycks saknas i genomgången av solvinklar i planbeskrivningen. Detta gör det mycket svårt för dem att bedöma vad de nya punkthusen närmast den befintliga förskolan innebär för sol och skugga och påpekar att det är av särskilt intresse för dem då en stor del av verksamheten bedrivs utomhus.

Föräldraföreningen påtalar också att deras förskolebyggnad tilldelats en något märklig gårdsmark som, utöver den mindre gård som nu finns på husets västra sida även inkluderar delar av den större gården på byggnadens västra sida samt den branta slänt som ligger söder om byggnaden. Det menar att det för dem är oklart vilken juridiskt tyngd som ligger i denna till synes godtyckligt uppritade yta och vill emellertid påpeka att det för närvarande går en stig genom området till söder som nu, enligt kartan, tillhör byggnaden. Eftersom förskoleverksamheten i denna byggnad saknas i barnperspektivet så vet de inte riktigt hur mycket, eller lite, av denna yta som de facto kommer att vara tillgänglig.

Utbildningsförvaltningen påtalar även att de dagbarnvårdare som i dagsläget träffas på Rackarbergsgatan 28 i olika konstellationer bör ges möjlighet att fortsätta erbjuda alternativ förskoleverksamhet i Luthagen. I den befintliga lokalen träffas idag cirka 25 barn i olika grupper, olika dagar.

Övrig verksamhet

Battam AB anser, med stöd av tjugofem års erfarenhet av Studentstadens kundunderlag, att det finns tillräckligt med restauranger som levererar all sort av mat och dryck (pizza, sushi, wok, a la carte, grill, sportbar, grekisk mat, husmanskost) i området. Öppnande av nya restauranger behövs inte enligt Battam AB eftersom det kan utsätta dem för omotiverande konkurrens.

Förvaltningens bedömning

Bostäder och bostadsgårdar

Förvaltningen bedömer att de nya byggnaderna är väl placerade i förhållande till såväl befintlig bebyggelse som till terrängen. De nya punkthusen placeras liksom de befintliga längs höjdryggen ner mot det öppna parkrummet, som i sin tur blir större när förskolebyggnaderna inte längre finns kvar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens interiör och planlösning. Tillgänglighetskraven hantearas i efterföljande skeden, vid bygglov och tekniskt samråd.

Förskoleverksamhet

Detaljplanen detaljstyr inte de nya byggnadernas placering. Enligt en placeringsbestämmelse på plankartan ska de nya byggnaderna i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer. De nya byggnaderna är i illustrationsplanen placerade i anslutning till de befintliga, i respekt för de kulturhistoriska värden som området som helhet har. Att helt vända på den för förskolan avsedda byggnaden bedöms inte rimligt i förhållande till övrig bebyggelse, men ett visst mått av frihet finns att justera byggnadernas placering. Det är möjligt att ordna skuggade platser på gården, på olika sätt. Skärmar, tak och vegetation som stora träd kan skapa skugga. Hur gården slutligen avgränsas är inte heller styrt i planen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Bestämmelsen om förskoleverksamhet är tvingande i delar av området. I övriga delar tillåts förskoleverksamhet. Det innebär en möjlighet att vid behov ordna ytterligare förskoleplatser i området. Samlingslokalen för dagbarnvårdare är också fortsatt möjlig enligt detaljplanen, verksamhet tillåts inom hela planområdet (se nedan).

Övrig verksamhet

Inom planområdet finns en rad olika verksamheter redan idag. Dessa kommer även fortsättningsvis att vara möjliga. Centrumverksamhet tillåts i inom hela planområdet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, kafé, restaurang, samlingslokal, gym och kontor. På några platser inom planområdet finns tvingande bestämmelser för centrumverksamhet men det innebär inte att det måste vara restauranger, bestämmelsen är vid och möjliggör en rad olika verksamheter.

Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförvaltningen UL vill komplettera beskrivningen av det nya linjenätet i planbeskrivningen genom att lyfta närheten till hållplatserna Universitetet och Ekonomikum som båda ligger cirka 250 meter från planområdet. De trafikeras av den nya ringlinjen som trafikerar bland annat Akademiska sjukhuset, Uppsala science park och Fyrishov.

Parkeringsplatser, angöring

Utbildningsförvaltningen kommenterar det framtida parkerings- och angöringsbehovet till förskolan. I dagsläget har vi en geografisk obalans mellan Uppsalas bostadsområden, där en del områden kan ta emot alla barn som bor i området medan föräldrar inom andra områden är i behov av förskoleplats längre från hemmet. För Luthagens del resulterar detta i ett större behov av angöring med bil än vad lägenhetsstorlekar inom studentområden antyder.

Battam AB framför i ett yttrande att de parkeringsplatser de hyr för bolagets restaurangverksamhet kommer att försvinna när de planerade husen uppförs. Battam AB anser att det blir ett brott mot deras hyreskontrakt och vill uppmärksamma kommunen på att de har besittningsrätt eftersom kontraktet inkluderar parkeringsplatserna som används av deras hemkörningsbilar samt lastning och lossning samt deras kunder. Utan parkeringsplatserna är det enligt yttranden omöjligt att driva verksamheten. Därför vill Battam AB att hänsyn tas till verksamheten genom att alternativa parkeringsplatser hittas tillsammans med dem.

När det gäller parkeringsplatser för bilar ser Kollektivtrafikförvaltningen UL positivt på att kommunen valt att planera utifrån det faktiska behovet istället för riktlinjerna, vilket bidrar till att främja ett hållbart resande.

Handelskammaren i Uppsala län noterar det lägre behovet av parkering i nuläget, men anser att möjligheter finns att hantera tillkommande behov inom planområdet om så skulle krävas.

Förvaltningens bedömning

Kollektivtrafik

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med UL:s yttrande avseende beskrivningen av det nya linjenätet.

Parkeringsplatser, angöring

Förskolans behov av parkeringsplatser, enligt kommunens parkeringstal, har räknats in i den beräkning byggherren utfört i samband med planarbetet. Parkeringsplatserna planeras ligga i anslutning till förskolan.

Några av de nya byggnaderna som planeras i området kommer att uppföras där det idag finns parkeringsplatser. Nya parkeringsplatser kan och kommer dock att anläggas för att möta det behov som finns och som uppstår i och med exploateringen. Om de parkeringsplatser som hyrs ut för olika verksamheter i området inte längre kan finnas kvar kommer de att ersättas med andra platser. Detta kommer att ske i samråd mellan hyresvärden, Studentstaden/Uppsalahem AB och hyresgästen och är inte en fråga att i detalj lösa under denna planprocess. Yttrandet har vidarebefordrats till hyresvärden tillika fastighetsägare/byggherre, det vill säga Studentstaden/Uppsalahem AB.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Brandförsvaret framför att det är viktigt att de har tillgänglighet till de nya byggnaderna. Ett räddningsfordon ska kunna komma inom 50 meter från alla byggnader i området. Finns inte körbara vägar tillräckligt nära kan räddningsvägar behöva anläggas. Dessa kan med fördel vara utförda som gång- och cykelvägar.

För bostadslägenheter högre upp än 11 meter från mark (normalt 4 våningar) krävs åtkomst för höjdfordon för att kunna bistå vid utrymning. Detta kommer sannolikt att kräva räddningsvägar och uppställningsplatser. Alternativt kan sådana höga byggnader utrustas med Tr2-trapphus.

Slutligen påpekar brandförsvaret att det finns behov av att se över brandpostnätet i området, speciellt västra delen. Avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till närmsta brandpost bör inte överstiga 75 meter.

Luft

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påtalar att genomtänkta grönstrukturer kan bidra till förbättrad luftkvalitet i området. Nämnden anser att det i planen bör skapas förutsättningar för att med hjälp av vegetation utmed Luthagsesplanaden försöka sänka partikelhalten ytterligare, för att bidra till att miljö kvalitetsmålet *Frisk lufts* riktvärden uppnås. Nämnden anser att det inte räcker med att planeringen uppfyller miljö kvalitetsnormerna utan att de mer långsiktiga miljö kvalitetsmålen ska vara styrande när staden utvecklas och förtätas.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) tycker att det är mycket märkligt att kommunen planerar att bygga bostäder intill gator där miljö kvalitetsnormerna inte kommer att uppfyllas till fullo. Miljö kvalitetsnormerna finns för att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. HSO påpekar att miljö kvalitetsnormerna ska följas och att människor med astma, allergier och överkänslighet är speciellt känsliga för luftföroreningar.

Buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påtalar att genomtänkta grönstrukturer kan bidra till minskad bullerexponering i området. I plankartan har huset mot Luthagsesplanaden även användningsbeteckningen för kontor vilket nämnden ser positivt på. De mest bullerutsatta delarna bör användas för kontor istället för bostäder. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är viktigt att säkerställa i planen att entréerna på de mest bullerutsatta byggnaderna ligger in mot området så att de boende inte behöver gå in och ut på den bullriga sidan. Det är även viktigt att eventuella fönsterventiler och vädringsfönster ljudisolerats så att riktvärden inomhus klaras.

HSO påpekar att det inom planområdet planeras bostäder som kommer att utsättas för trafikbuller och att människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för buller och därför inte bör bo i bullerstörda hus eller lägenheter. HSO anser att kommunen bör ta detta i beaktande och att bostäder inte ska byggas i bullerstörda områden.

En närboende framför i ett yttrande att detaljplanens bestämmelse f_5 bör utgå. Bestämmelsen reglerar frågan om tyst sida i förhållande till trafikbuller. Personen anser att bestämmelsen är onödig eftersom frågan redan regleras i lag och byggregler och att den kan komma i konflikt med framtida/kommande lagändringar.

Risk för översvämning

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att den del av planområdet som angränsar till Luthagsesplanaden fungerar som en sekundär avrinningsväg för dagvatten från bland annat Kåbo, Eriksberg och Ekeby vid kraftig nederbörd. I samband med exploateringen måste avrinningsvägen bevaras eller säkras på annat sätt, annars finns risk för översvämning inom området. Utöver detta bör det tas i beaktande att eventuell nybyggnation inom avrinningsvägen i sig löper en förhöjd risk att drabbas av översvämningar. Uppsala Vatten anser att översvämningsspörsmålet bör tas upp i planhandlingen.

Förvaltningens bedömning

Brandsäkerhet

Brandsäkerhetsfrågorna följs upp i den fortsatta planeringsprocessen och i det efterföljande bygglovskedet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid (NO₂) som partiklar (PM10) kommer att klaras med marginal enligt den utredning som gjorts i samband med planarbetet. De striktare miljö-kvalitetsmålen kommer enligt utredningen inte att klaras för partiklar, sett till årsmedelvärdet (dygnsmedelvärdet klaras). Vid den nya bebyggelsen är framräknad partikelhalt 15–20 µg/m³, vilket kan jämföras med miljö-kvalitetsmålets nivå på 15 µg/m³. Partikelhalten påverkas inte av en på sikt renare fordonspark, till skillnad från kväveoxidutsläppen som förväntas minska över tid. Detta då partiklarna kopplas till dubbdäcken som inte förväntas minska i antal när trafiken ökar.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) har reviderats med avseende på vissa riktvärden. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 2017 och gäller retroaktivt för planer som påbörjats innan den 2 januari 2015. Planbeskrivningen och eventuella bestämmelser om trafikbuller kommer att uppdateras efter lagändringen.

Risk för översvämning

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på översvänningsproblematiken i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Länsstyrelsen (Lst) påpekar att dagvattenutredningen som har gjorts för planområdet redovisar flera olika lösningar för att omhänderta dagvatten utöver de i planen föreskrivna makadammagasinen. Lst vill påtala att ytterligare åtgärder för att fördröja vatten minskar de negativa konsekvenser som kan uppstå till följd av skyfall. Lst rekommenderar ett helhetstänk i kopplingen mellan översvänningsproblematik till följd av skyfall och omhändertagande av dagvatten.

Uppsala Vatten och Avfall AB (Uppsala Vatten) påpekar att det i avsnittet ”Dagvatten” under Tekniska åtgärder i planbeskrivningens genomförandedel står följande: *”Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet eftersom de befintliga dagvattenledningarna i anslutning inte har tillräckligt stor kapacitet”*. Bolaget anser att meningen bör omformuleras till följande: *”Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet dels för att inte öka föroreningsbelastningen på recipienten Fyrisån och dels för att kapaciteten i den anslutande, allmänna dagvattenanläggningen är begränsad”*.

Bolaget påpekar vidare att det i avsnittet ”Vatten och avlopp, dagvatten” under ”Teknisk försörjning” står följande: *”Den föreslagna lösningen kommer att resultera i att flödena från området kommer att minska i jämförelse med dagens flöde”*. Uppsala Vatten vill påpeka att det är flödet under det dimensionerande regnet som minskar, det totala flödet till den allmänna dagvattenanläggningen kommer däremot sannolikt att öka på grund av ökad hårdgörande i samband med exploateringen. Samma sak står även under avsnittet ”Mark och vatten” under ”Planförslag, miljöaspekter” i avsnittet som tar upp planens konsekvenser.

Uppsala Vatten ser positivt på att mark reserveras för fördröjningsmagasin för dagvatten genom en planbestämmelse under avsnittet ”Markens anordnande”. Längs med det planerade dagvattenmagasinet i planområdets västra del går dock en befintlig dagvattenledning. Åtkomst till ledningen behöver säkerställas genom ett u-område i plankartan, se bilaga. Dagvattenmagasinet kan ej placeras inom u-området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenutredningens förslag på makadamdiken är acceptabel men eftersom Rackarberget utgör ett område där det går att utveckla den redan gröna miljön med fler användningsområden och kvaliteter, så som en öppen dagvattenhantering eller trädplanteringar med skelettjordar, bör de möjligheterna tillvaratas i planen.

Avfall

Uppsala Vatten påpekar att avfallsutrymmen ska kunna nås utan backningsrörelser med avfallsfordonet. Avståndet mellan uppställningsplatser för avfallsfordon och avfallsutrymmen ska vara maximalt 10 meter. Dragvägen för avfallskärl ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Dörr till avfallsutrymme bör vara minst 120 cm bred samt utan tröskel. Det framgår inte av planhandlingen hur breda vägarna i området är. Gatans bredd ska vara minst 5,5 meter vid dubbelriktad trafik och minst 3,5 meter vid enkelriktad trafik. Gatan ska vara dimensionerad för att klara tung trafik. Om kantstensparkering är tänkt längs med vissa gatusektioner så behöver bredden utökas ytterligare. Även cykelparkeringar kan komma att begränsa vägbredden. Uppsala Vatten bedömer att det enligt illustrationsplanen, som redovisar den föreslagna bebyggelsen i förhållande till den befintliga, finns ett par avfallsutrymmen som kan få problem med att uppnå ovanstående förutsättningar.

El och tele

TeliaSonera Skanova AB (Skanova) framför i ett yttrande att bolaget har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, i enlighet med en karta som bifogas yttrandet. Skanova önskar att så långt det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Till yttrandet har bifogats en karta som visar ledningarnas ungefärliga läge. Vattenfall framför att bolaget kommer att behöva förlägga ett antal kabelstråk inom planområdet för att mata tillkommande byggnader, och att dessa i möjligaste mån placeras längs med lokalgator och gång- och cykelvägar. Inom kvartersmark bör dessa skyddas med u-områden.

Vattenfall informerar om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vattenfall informerar därutöver om att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, att Vattenfalls kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Förvaltningens bedömning

Dagvatten

Planbeskrivningens formuleringar har ändrats i enlighet med Uppsala Vattens yttrande. Plankartan har också reviderats. Den befintliga dagvattenledningens läge har reserverats ge-

nom ett så kallat u-område. Reservatet för dagvattenmagasinet har minskats något i anslutning till ledningen, då dessa inte kan ligga i samma läge.

Avfall

Avfallshanteringen har utretts inom ramen för planarbetet och stämts av med Uppsala Vatten inför granskning. De platser där det finns risk att problem uppstår är kända för fastighetsägaren. Exakta lösningar kommer att tas fram i samband med projektering.

El och tele

Informationen vidarebefordras till senare skeden samt fastighetsägaren tillika byggherren.

Genomförandefrågor

Lantmäterimyndigheten framför att ett upphävande av samtliga fastighetsindelingsbestämmelser medför att fastighetsindelningen skulle kunna ändras till flera mindre fastigheter. Myndigheten anser därför att det är viktigt att tydliggöra hur rätten till ut/infart tryggas inom kvartersmarken, exempelvis genom att mark reserveras för gemensamhetsanläggningar eller lokalgata. Därutöver påpekar myndigheten att det är Studentstaden i Uppsala AB som är lagfaren ägare till fastigheterna inom kvartersmark, inte Uppsalahem AB.

Förvaltningens bedömning

Nuvarande fastighetsindelning kommer att behöva ändras eftersom några av de nya byggnader som planeras berör flera fastigheter (de ligger på fastighetsgräns). All kvartersmark inom planområdet ägs av Studentstaden som i sin tur ägs av Uppsalahem. Syftet med upphävandet av fastighetsindelningen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att dela in området på det mest lämpade sättet, utifrån skötsel och förvaltning. Om nuvarande fastighetsägare väljer att stycka av en del av området för avyttring kan det inte ske med mindre än att ut-/infart finns eller kan anordnas.

Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på ägarförhållandena.

Övrigt

Ekosystemtjänster

Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar en plan för och beskrivning av hur ekosystemtjänsterna som finns i området i dag kan stärkas och utvecklas. De påpekar att det under översiktsplanens fjärde målbild "Uppsala är en föregångare i ansvarsfull samhällsutveckling" anges att ekosystemtjänster ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering.

Barnperspektivet

Kulturnämnden påpekar att anordnande av lekplats på gårdarna och tillskapandet en öppen yta, eller ett parkrum, i områdets mitt inte kan anses automatisk leda till goda miljöer för barn och unga under deras fria tid. Nämnden framför att behovet av lokaler för barn och ungas fria tid behöver beaktas vidare och möjligheten till samlokalisering med andra verksamheter studeras närmare.

Föräldraföreningen Rackarungen påtalar att deras förskola och förskolebyggnaden ignoreras i genomgången av barnperspektivet. De finner det märkligt att handlingarna diskuterar barnperspektivet utifrån förskolor och skolor i närområdet och en framtida förskola men inte den faktiskt existerande förskoleverksamheten.

Hyresnivåer

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta har ingen erinran mot förslaget, de ser positivt på byggandet av studentlägenheter men anser att hyrorna bör hållas på en sådan nivå att studenterna har råd att bo där med studiemedel så att de inte belastar sina föräldrar.

Planprocess och samråd

En boende inom planområdet anser att *”försöka att få igenom detta bygge med enbart en liten lapp uppsatt i trapphusen är inget annat än oseriöst”*.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanens utformning tar hänsyn till flera ekosystemtjänster i området. Som exempel kan nämnas det centrala och gemensamma parkrummet som bidrar till bland annat rekreation och utevistelse i en bullerskyddad miljö. Parkrummet skyddas i planen genom en begränsad möjlighet att bygga där och kommer dessutom genom förskolans flytt bli större än vad den är i dagsläget. Stora träd kommer att vara möjliga att bevaras men platsen kommer också att användas för nyplantering i syfte att ersätta träd som kommer att fällas i de delar av planområdet där nya byggnader uppförs. Planhandlingen har förtydligats i syfte att beskriva ekosystemtjänsterna samt uppmana till fortsatt utveckling av dessa i senare skeden.

Planhandlingen har uppdaterats med avseende på barnperspektivet.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen och hyresnivåerna.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). I lagen beskrivs hur arbetet med att ta fram en detaljplan ska genomföras. Samrådet syftar till att samla in information och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om förslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Under samrådet, som ska pågå i minst tre veckor, ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och de planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga förslaget.

Samrådet för detaljplanen för Rackarberget pågick från den 20 februari till och med den 3 april, det vill säga med god marginal mer än de lagstadgade tre veckorna. Besked om samråd sändes till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till myndigheter, nämnder och intresseorganisationer med flera enligt upprättad samrådslista. Därutöver annonserades samrådet i Uppsala Nya Tidning och hyresgästerna i området informerades också via information i trapphusen. Handlingarna fanns under hela samrådstiden tillgängliga på kommuninformation, stadsbiblioteket och kommunens webbplats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt