

Handläggare:
 Eleonore Albenius

 Datum:
 2016-01-11

 Diarienummer:
 PBN 2013-002906

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10.

Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	28
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2015-08-27
Beslut om planuppdrag	2014-04-10
Beslut om samråd	2015-08-27
Samråd	2015-09-25 – 2015-11-06

Innehållsförteckning

Normalt planförfarande	1
1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. INKOMNA SYNPUNKTER – FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING OCH RIKTLINJER TILL JUSTERING INFÖR GRANSKNING.....	5
Kulturmiljö, landskaps- och stadsbild	5
Bebyggelse och gestaltning	5
Trafik och tillgänglighet	6
Hälsa och säkerhet	6
Teknisk försörjning	7
Övrigt	7

1. Sammanfattning av samrådet

Plan- och byggnadsnämnden tog den 27 augusti beslut om att sända förslag till detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren på samråd. Samrådet pågick från den 25 september till och med den 6 november 2015. Under samrådstiden hölls ett informationsmöte i form av ett öppet hus (den 13 oktober mellan 18.00 och 20.00 i Uppsalahems lokal i kvarteret Haubitsen). Under mötet beskrev byggherrens plankonsult innehållet i planförslaget och det gavs möjlighet att ställa frågor. Närvarande utöver plankonsulten var byggherren, plan- och byggnadsnämndens 2:e vice ordförande, ytterligare en ledamot från nämnden, en tjänsteman från kommunen samt ett 20-tal besökare, främst boende i planområdets närhet.

Under samrådet har 28 skriftliga yttranden inkommit. Cirka 20 av yttrandena innehåller synpunkter och/eller information. De övriga framför inga synpunkter och har heller inget att erinra mot förslaget. Några av yttrandena innehåller namnunderskrifter från flera personer, främst närboende hyresgäster.

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
Övrigt

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Kompletterande utredningar/bedömningar

- Inför granskningskedet ska såväl bebyggelsens placering som dess gestaltning studeras vidare.
- Solstudien ska kompletteras och visa förhållandena fler tider på dygnet, under alla årstider samt ta hänsyn till höjdskillnaderna inom planområdet.
- Gång- och cykelvägens sträckning i den västra delen av planområdet ska studeras vidare för att möjliggöra bästa möjliga anslutning västerut.
- Områdets angöring ska studeras vidare inför granskning. Såväl möjlig utformning av den plats där kvartersgatan korsar gång- och cykelvägen som detaljplanens bestämmelser ska utredas ytterligare.
- Parkeringsutredningen ska ses över inför granskningskedet.

Justeringar på plankartan

- Resultat av nya utredningar/bedömningar som får betydelse för planens utformning och innehåll ska justeras på plankartan.

Justeringar i planbeskrivningen

- Resultaten av nya utredningar/bedömningar och justeringar på plankartan ska redovisas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av det så kallade allergihuset samt planens konsekvenser för omkringliggande bostadsbebyggelse och dess boende.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av planens konsekvenser för idrott och fysisk aktivitet.
- Planbeskrivningen ska under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” kompletteras med ett stycke som beskriver att en eventuell gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvattnet ska, i förekommande fall, bildas vid lantmäteriförrättning.
- Kulturmiljöprogrammet, som refereras till på sid 8 i planbeskrivningen, har inte antagits varför meningen ska utgå eller omformuleras.

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

3. Inkomna synpunkter – förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning.

I detta dokument besvaras inkomna synpunkter sammanställda ämnesvis. Inkomna synpunkter utgör i sin helhet bilaga till detta dokument och finns tillgängliga på kommunen. Denna samrådsredogörelse är en avpersonifierad version, inkomna yttranden publiceras inte på hemsidan på grund av personuppgiftslagen PUL.

Inkomna synpunkter berör i huvudsak följande frågor:

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

Kulturmiljö, landskaps- och stadsbild

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

Detaljplanen innebär att stadsbilden förändras på grund av att den medger ny bebyggelse på en idag obebyggd plats. Platsen är dock redan planlagd för bebyggelse (i syfte att utvidga BMC) vilket innebär att ny bebyggelse skulle kunna uppföras även utan en ny detaljplan. Förvaltningen anser dock att såväl placering som gestaltning ska studeras vidare inför granskningsskedet.

Bebyggelse och gestaltning

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

Planförslaget innebär att bebyggelsen inom planområdet blir högre än den närmast angränsande bebyggelsen men höjden bedöms vara rimlig i detta läge av staden. I gällande detaljplan är byggnadshöjden satt till 19 meter vilket motsvarar cirka 6 våningar, planförslaget innebär med på så vis närmast en sänkning av möjlig höjd.

Det blir enligt samrådsförslaget möjligt att uppföra bebyggelse närmare den angränsande bostadsbebyggelsen än i gällande plan (ca 6 meter närmre, mindre komplementbyggnader får enligt förslaget uppföras ännu närmre). Minsta möjliga avstånd mellan befintliga bostadshus och tillkommande bostadshus är knappt 20 meter, ett avstånd som kan jämföras med avståndet mellan bebyggelsen i ett typiskt gaturum (vanligen 15-20 meter i stadsmiljö).

Den solstudie som redovisas i planhandlingen visar att den föreslagna bebyggelsen endast i mycket liten grad påverkar de befintliga bostadshusen och dess gårdar. Den tillkommande bebyggelsen skuggar främst entrézonerna och angöringsgatan framför byggnaderna samt den föreslagna gång- och cykelvägen. Solstudien bör dock kompletteras och visa förhållandena fler tider på dygnet, under vinter och sommar samt ta hänsyn till höjdskillnaderna inom planområdet.

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning regleras inte i samrådshandlingen. I planhandlingen presenteras två olika volymstudier, med olika byggnadskroppar och olika placering av dessa. I några av de inkomna yttrandena förordas ett av dessa alternativ, i samtliga fall alternativ a (det vill säga det alternativ där byggnaderna placeras i rad).

Förvaltningen anser att såväl placering som gestaltning ska studeras vidare inför granskningskedet.

Trafik och tillgänglighet

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

Gång- och cykelvägen längs planområdets nordvästra kant är en förlängning av den planerade gång- och cykelväg som ansluter till Dag Hammarskölds väg nordöst om planområdet. Eftersom marken där gång- och cykelvägen föreslås ligger inom det område som i gällande plan är avsedd för park eller plantering (så kallad parkmark) är ett genomförande av gång- och cykelvägen möjlig även utan denna detaljplan. Detta då gång- och cykelväg ryms inom markanvändningen parkmark. Det innebär också att ytterligare en förlängning av gång- och cykelvägen, väster om planområdet, är möjlig då marken där utgörs av parkmark. I planillustrationen har detta illustrerats med en gång- och cykelväg som fortsätter i samma linje utanför planområdet. Gällande plan medger dock att gång- och cykelvägen skulle kunna vikas av och möta den gång- och cykelväg som korsar fältet längre söderut. Gång- och cykelvägens sträckning i den västra delen av planområdet ska därför studeras vidare för att möjliggöra bästa möjliga anslutning västerut.

Planområdet avses att angöras via Uppsalahems kvarter inom Kåbo 53:1 genom en förlängning av den angöringsgata som ansluter till Döbelnsgatan. Angöringsgatan till området och den allmänna gång- och cykelvägen korsar varandra vilket kräver en lösning som på bästa sätt tar hänsyn till alla trafikanter. Såväl utformningen av korsningen som markanvändningen (planbestämmelserna) ska studeras vidare inför granskning.

Det är oklart om parkeringsutredningen som byggherren gjort inom ramen för planarbetet har tagit hänsyn till de förändringar som Döbelnsgatan står inför. Utredningen ska ses över inför granskningskedet.

Hälsa och säkerhet

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

Information om uppställningsplatser och tillgänglighet för brandförsvarets fordon samt brandposter vidarebefordras till byggherren och dess plankonsulter att beakta i det fortsatta planarbetet.

Störningar under byggtiden drabbar i första hand de som bor i den till planområdet anslutande bostadsbebyggelsen och kan mildras om byggtider och byggtrafik regleras. Störningar under byggtiden regleras dock inte i detaljplanen. För att mildra olägenheterna för de kringboende är det viktigt att byggherren informerar om olika byggskedet samt tider för leveranser, avstängningar etcetera. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska följas.

Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av det så kallade allergihuset, dels i det avsnitt som beskriver angränsande bebyggelse och dels i det avsnitt som tar upp planens konsekvenser.

Större delen av det område som planläggs är obebyggd kvartersmark och inte kommunal parkmark. Området närmast bostadsbebyggelsen är dock allmän plats, park, och har som framgår i några av yttrandena under en tid använts för odlingslotter och bollplan. En del av kvartersmarken, i anslutning till byggnaden Magistern, används som bollplan av Kunskaps-skolan. Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av planens konsekvenser för idrott och fysisk aktivitet.

Teknisk försörjning

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

I detaljplanen reserveras ett område för dagvattenmagasin genom att den plats som i dagvattenutredningen anses mest lämplig för detta inte får bebyggas. Förvaltningen anser att dagvattnet även i möjligaste mån bör renas innan det leds till magasinet, till exempel genom att leda ut takvatten och vatten från andra hårdgjorda ytor till planteringar och grönytor. Grönytor men även gröna tak bidrar även till fördröjning vilket minskar belastning på magasinet och i förlängningen nätet, något som bedöms vara behövligt i takt med ett allt blötare klimat.

Inkommen information från ledningsägare samt information med avseende på avfallshanteringen vidarebefordras till byggherren och dess plankonsulter att beakta i det fortsatta planarbetet.

Övrigt

Förvaltningens bedömning och riktlinjer till justering inför granskning

Planbeskrivningen ska under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” kompletteras med ett stycke som beskriver att en eventuell gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten ska, i förekommande fall, bildas vid lantmäteriförrättning.

Byggherren avser att bygga hyresrätter för studenter. Detaljplanen reglerar dock varken bostädernas upplåtelseform eller för vem lägenheterna byggs.

Kulturmiljöprogrammet, som refereras till på sid 8 i planbeskrivningen, har inte antagits varför meningen ska utgå eller omformuleras.

Planens påverkan på omgivningen, som omkringliggande bostadsbebyggelse och dess boende, ska beskrivas utförligare i avsnittet om planens konsekvenser.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Eleonore Albenius
Planarkitekt