

Handläggare:
Linus Pettersson

Datum:
2017-03-06

Diarienummer:
PLA 2012-020221

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Fjalar.
Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet. Motivet till planläggning är den höga efterfrågan på kontorslokaler i centrum, i synnerhet nära Resecentrum, samt att möjliggöra en förbättring av stadsmiljön i närområdet. Den föreslagna detaljplanen medger en byggrätt på cirka 13 000 kvm kontor med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	22
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2016-08-25
Beslut om planuppdrag	2012-09-20
Beslut om samråd	2016-08-25
Samråd	2016-10-25 – 2016-12-06

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING.	5
<i>Inkomna synpunkter kring stadsbild och kulturmiljö.....</i>	5
<i>Inkomna synpunkter kring trafik, parkering och angöring.....</i>	7
<i>Inkomna synpunkter kring hälsa och säkerhet</i>	9
<i>Inkomna synpunkter kring miljökvalitetsnormer</i>	10
<i>Inkomna synpunkter kring tillgänglighet.....</i>	11
<i>Inkomna synpunkter kring teknisk försörjning</i>	12
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	15

1. Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen, i detta fall en så kallad byggherreplan, har varit tillgänglig för samråd under perioden 2016-10-25 till och med 2016-12-06. Ett samrådsmöte hölls 2016-11-10 hos Uppsala kommun på Stationsgatan 12. Under samrådstiden har 22 skriftliga yttranden inkommit. Synpunkterna har i huvudsak handlat om den föreslagna byggnadens höjd, trafik och parkering samt dagvattenhantering. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen förorenad mark, riskerna med farligt gods på järnväg och miljö kvalitetsnormer för yt- och dagvatten samt luftkvalitet.

Totalt närvarade 10 personer på samrådsmötet. Dessa 10 personer bestod av representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggnadsnämnden, byggherre, byggherrens plankonsult, styrelsen från bostadsrättsföreningen Fjalar 4 samt en representant från bostadsrättsföreningen Fjalar 2. Under samrådsmötet kom de flesta frågorna att handla om själva genomförandet och konsekvenser under byggfasen, exempelvis sättningar, vibrationer och buller från byggarbetsplatsen. Angående själva planförslaget diskuterades bland annat höjd och färgsättning på den föreslagna byggnaden. Avseende frågorna som rör byggskedet och annat utanför själva detaljplaneprocessen har byggherren sedan samrådsmötet initierat en dialog med möten med de båda berörda bostadsrättsföreningarna Fjalar 2 och Fjalar 4.

Remissinstanser utan erinran

Trafikverket, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta, IP-Only AB, Svenska Kraftnät, Lantmäterimyndigheten, Kulturnämnden i Uppsala

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Förgårdsmarken på kvartersmark mot Fjalars gränd föreslås minska och ge en utökad bygggrätt för den föreslagna byggnaden. Den utökade bygggrätten syftar huvudsakligen till att få den föreslagna byggnaden att annonsera sig bättre, bl.a. från Kungsgatan, och skapa en tydligare entréplats.
- Förtydliga planbestämmelsen **KCP** (kontor, centrum samt parkering) på plankartan, i huvudsak avseende krav på lokaler för publika verksamheter med entréer mot gatan.
- Förtydliga planbestämmelsen **f₁** om god arkitektonisk kvalitet.
- Genom planbestämmelse säkerställa plantering på förgårdsmarken mot Fjalars gränd.
- Förtydliga planbeskrivningen med ett resonemang kring fasadutformning och färgsättning.
- Komplettera underlaget som beskriver konsekvenserna för luftkvalitet.
- Avfallshanteringen ska förtydligas i planbeskrivningen.
- Förtydliga planbeskrivningen med platsens goda förutsättningar för ett hållbart resande.
- Planbeskrivningen ska förtydligas avseende risker på grund av transporter med farligt gods på järnväg (strålningsnivåer vid olycka och vistelse vid uteplats).
- Trafikbullerutredningen uppdateras med år 2030 som prognosår.
- Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet ligger inom riskområde för översvämning vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån, samt hur denna risk hanteras.
- Komplettera planbeskrivningen med redogörelse för den ekologiska och kemiska statusen i, samt detaljplanens påverkan på, den berörda vattenförekomsten Fyrisån.

- Detaljplanen förtydligas med hur vattnet från den planerade parkeringen ska tas om hand och renas.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft.
- Avsnittet om tillgänglighet i planbeskrivningen ses över inför granskning av detaljplanen.
- Planbeskrivningen och plankartan förtydligas inför granskning avseende hantering av dagvatten.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende ansvars- och kostnadsfördelning vid en eventuell ledningsflytt under kapitlet "*Planens genomförande*".

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Sakägare 1, Kungsgatan 54 (byggnadshöjder, parkering)

Övriga för kännedom:

Föreningen Vårda Uppsala (stadsbild, kulturmiljö, byggnadsvolym, ramp)

Handelskammaren i Uppsala län (parkering)

Uppsala Vatten och Avfall AB (planbestämmelse dagvatten)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (planbestämmelse dagvatten)

Medborgare 1, Dragarbrunnsgatan 60 (stadsbild, kulturmiljö)

Medborgare 2, Svankärrsvägen 6 (stadsbild, kulturmiljö, byggnadsvolym)

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis. Samrådsyttrandena i kursiverad text inom citattecken visas i sin helhet under de ämnesområden yttrandena berör.

Inkomna synpunkter kring stadsbild och kulturmiljö

Föreningen Vårda Uppsala, FVU

”Positivt är att den södra delen av fastigheten avsätts som ”grön” förgårdsmark, bl.a. med möjlig uteservering. Positiv är också artikuleringen i volym av byggnaden, med anpassning i höjd till f.d. industribyggnaden i norr, där ”Peppar Peppar” ligger, och till gårdsmiljöerna i sydväst som hör till bostadshusen längs Kungsgatan. Mycket viktigt att denna artikulering behålls och utvecklas i det fortsatta arbetet.

FVU anser att byggnaden skulle kunna vara något lägre – bostadshusen i kvarteret är ju 4 respektive 5 våningar höga. Det illustrerade fasadmaterialet känns tråkigt, men är ju i ropet. Det gör inte den intressanta volymen rättvisa.

Den gröna, synbart obebyggda delen, blir dock underbyggd, vilket innebär att två större träd måste avverkas, samtidigt som man i beskrivningen anser det viktigt att något/några större träd krävs för att betona grönstråket ner mot Fyrisån. Här kunde man punktvist undanta källare för att bevara de värdefulla stora träden.

Vad som framför allt stör och bryter av grönstråket är att den breda rampen, som utgör garagedfart, förlagts hit. FVU anser att den skall flyttas till och samordnas med inlastningstorna i den norra delen av tomten, vilket vore en avsevärd förbättring. Sammanfattningsvis anses förslaget vara något för högt samt att det är viktigt att spara de stora träden och flytta garagerampen.”

Sakägare 1, Kungsgatan 54

”Färgsättning av det nya huset bör vara betydligt ljusare än föreslagna cortenstålsfärgen, för att minimera känslan av instängdhet samt minskat ljusinsläpp. Då byggnation av detta hus samt framtida hus vid Samariterhemmet minskar luftgenomströmningen runt vårt hus (Fjalar 4) med sämre luftkvalitet bör detta beaktas. Vi önskar att huset blir högst 4 våningar.”

Medborgare 1, Dragarbrunnsgatan 60

”Jag brukar nästan alltid vara positiv när det byggs nytt i Uppsala. Östra Salabacke, Rosendal, Råbyvägen o.s.v. är väldigt bra planerade. Men detta! Varför riva fina gamla hus för att uppföra en brun skokartong? Om den åtminstone hade gått fram till gatan och definierat gatuummet. Det hade varit mycket bättre om byggnaden hade haft en fasad mot Kungsgatan, som då hade kunnat bli mindre död på denna sträcka. Och istället hade man kunnat göra en grön, bullerskyddad innergård, gemensam för de som jobbar i kontorshuset och de som bor i lägenheterna på Kungsgatan. Vem vill sitta på den föreslagna grönytan ut mot bussupställningen? Och varför brunt? Kom igen! Nånn annan färg. Vitt?”

Medborgare 2, Svankärrsvägen 6

"Ni bör överväga en ny detaljplan p.g.a. att 1) detta är Uppsalas mest urbana läge precis invid Centralstationen, 2) det råder stor brist på lokaler såväl som bostäder, 3) förtätning är bra ur miljö- och klimathänseende, 4) vi vill bygga en vacker stad samt att 5) Uppsala vill bli Sveriges fjärde storstad. Med detta sagt bör byggnaden vara mycket högre än de föreslagna 6 våningarna för att inrymma så mycket yta som möjligt. Är det någonstans man bör ta i är det precis i detta läge! Det finns ingen gammal arkitektur i närheten att ta hänsyn till utan här måste syftet vara att skapa en så urban miljö som möjligt. Istället föreslås ett blott sex våningar högt hus som dessutom ser ut som ett fullt parkeringsgarage! Tänk om, tänk rätt och ställ er frågan om detta är rätt byggnadsvolym på Uppsalas mest urbana plats. Minst 8 men helst 12 våningar om byggnaden ska "hålla" i 100 år!"

Förvaltningens bedömning

Den föreslagna byggnadens höjd är i linje med kringliggande bebyggelse, men där hänsyn tagits till kringliggande bebyggelse. Det märks tydligast där byggnadens volym bryts ner mot bostadshuset samt mot det så kallade "Peppar Peppar"-huset, som har kulturhistoriska värden. Den tidiga morgonsolen (kl. 07.00) som försvinner är den enda negativa konsekvensen som den nya byggnaden för med sig avseende skuggbildning på bostadshuset intill planområdet. Den sena morgonsolen (kl. 09.00) kommer enligt solstudien att bevaras. Byggnadens placering med de största volymerna ut mot järnvägen och nedtrappningen mot bostadshuset ger sammantaget en minimal negativ påverkan för att vara en förtätning i innerstaden. En större byggnadsvolym skulle förvärra skuggbildningen på de befintliga bostadshusen inom kvarteret. Bedömningen är att den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig på denna plats.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms ge en liten försämring av luften längs Fjalars gränd, där gaturummet täpps igen mer än före detaljplanens genomförande, även om viss grönska kommer att finnas mellan den nya byggnaden och gatan. Spridningsberäkningar för partiklar (PM10) och kväveoxid (NO₂) har gjorts i mars 2014 i samband med planläggning av nämnda Samariterhemmet. Underlaget med konsekvenser för luftkvaliteten uppdateras inför granskning, bland annat avseende uppdaterade trafikprognoser.

Bebyggelsen inom Kungsängen 14:1, där den nya kontorsbyggnaden föreslås ligga, är inventerad. Inventeringen visar på att bebyggelsemiljön inom fastigheten har förändrats genom åren på ett sätt som gör att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena är kraftigt reducerade. Uppsala kommun har med utgångspunkt i detta beviljat rivningslov under 2014.

En fasad mot Kungsgatan är inte möjlig då bostadsrättsföreningen på Kungsgatan 54 är ägare av fastigheten Kungsängen 14:4. Denna fastighet ligger mellan Kungsgatan och det aktuella planområdet och ingår inte i denna detaljplan. Den föreslagna kontorsbyggnaden föreslås att inte liva med Fjalars gränd, utan istället dra in fasaden i ett försök att stärka den gröna koppling som finns mellan Fyrisån och Resecentrum och skapa en tydligare entréplats.

Detaljplanen styr inte någon färgsättning, och bilderna i planbeskrivningen är endast illustrationer. Däremot kan detaljplanen förtydligas med ett resonemang kring vad som är lämpligt respektive olämpligt för att undvika att ljus reflekteras o.s.v.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Förgårdsmarken på kvartersmark mot Fjalars gränd föreslås minska och ge en utökad byggrätt för den föreslagna byggnaden. Den utökade byggrätten syftar huvudsakligen till

att få den föreslagna byggnaden att annonsera sig bättre, bl.a. från Kungsgatan, och skapa en tydligare entréplats.

- Förtydliga planbestämmelsen **KCP** (kontor, centrum samt parkering) på plankartan, i huvudsak avseende krav på lokaler för publika verksamheter med entréer mot gatan.
- Förtydliga planbestämmelsen **f₁** om god arkitektonisk kvalitet.
- Genom planbestämmelse säkerställa plantering på förgårdsmarken mot Fjalars gränd.
- Förtydliga planbeskrivningen med ett resonemang kring fasadutformning och färgsättning.
- Komplettera underlaget som beskriver konsekvenserna för luftkvalitet.

Inkomna synpunkter kring trafik, parkering och angöring

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är bra att planbeskrivningen lyfter åtgärder för mobility management för att minska bilanvändandet. Planområdets närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik och cykelvägar skapar goda möjligheter för ett hållbart resande. Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Handelskammaren i Uppsala län anser att planförslaget är väl genomarbetat, men anser samtidigt att exploateringsgraden i detta centrala läge inte får minskas.

Förslaget är väl arronderat, där den äldre kulturhistoriskt intressanta byggnaden lyfts fram och där grönstråket i sydost ger en attraktiv entré till kvarteret.

Frågor om trafikering och angöring är väl behandlade. Dock ställer sig Handelskammaren undrande inför parkeringsbehovet, som föreslås täckas av 60–70 garageplatser. Med 2 000 kvm centrumverksamhet i bottenvåning och 11 000 kvm kontorsyta kan det förefalla snävt, även om allmänna kommunikationer rimligen kommer att täcka en stor del av resebehovet.

Uppsala Parkerings AB, UPAB, för fram att som en del i planeringen för att uppnå målet om minskad biltrafik pekas det i Innerstadsstrategin ut ett antal lägen för parkeringsanläggningar som möjliggör en mer strategisk planering för både bil- och cykelparkering. Dessa anläggningar ska inte enbart bidra till en större parkeringsvolym i allmänhet utan ska också bidra till att lösa ett parkeringsbehov som uppstår vid nyexploatering i innerstaden, både för bostäder och för kontor. Behovet kan lösas med parkeringsköp, i första hand med UPAB som part och byggare av garageanläggningarna. Ett läge för ny parkeringsanläggning, som pekas ut i Innerstadsstrategin, är området i närheten av Resecentrums södra uppgångar.

Planområdet ligger i närheten av den tilltänkta anläggningen, vilket är ett mycket centralt läge där biltrafiken enligt kommunens övergripande mål inte ska öka utan på sikt rentav minska. I anslutning till kvarteret finns också en infart för regionbusstrafik samt cykelbana till Resecentrum. Ett garage i detta läge, med ökad biltrafik som följd, skulle försvåra framkomligheten för kollektivtrafik och cykel. Rampen till garaget tar upp en stor yta i den södra delen av kvarteret där det annars skulle finnas plats för exempelvis cykelparkering till både besökande och till dem som arbetar i kontorsbyggnaden. Mot bakgrund av kvarterets läge i staden och trafikförutsättningarna ser UPAB därför en möjlighet för fastighetsägaren att lösa sitt parkeringsbehov genom parkeringsköp, en lösning för att uppfylla parkeringstalen utan att parkering behöver anläggas på den egna fastigheten.

Uppsala Vatten och Avfall AB för fram att hämtställen för hushållsavfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Avfalls-

kärl måste placeras i marknivå, alternativt ska en ramp med godkänd lutning anordnas på platsen, inom 10 meter från uppställningsplats för avfallsfordon. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Uppsala Vatten och Avfall ser en risk för att tillräckliga ytor saknas för framkomlighet med avfallsfordon, bland annat i den föreslagna körvägen sydväst om byggnaden på Kungsängen 14:2 där det idag finns parkeringsplatser samt utstickande trappor och tak. Uppsala Vatten och Avfall ser också risker för att tillräckliga ytor saknas vid in- eller utfarten till/från Suttungs gränd samt vid svängen runt södra hörnet av byggnaden på Kungsängen 14:2, med försämrad trafiksäkerhet som följd. Sammantaget innebär den föreslagna lösningen att det kan uppstå svårigheter med att hämta avfall från angiven plats.

Sakägare 1, Kungsgatan 54

”Då vi saknar p-platser för hela vårt behov så blir det en betydande försämring när kommunens parkeringsplatser försvinner. Vi önskar att detta beaktas i samband med beslut av detaljplanen. Då vi oroas över att våra bilplatser samt cykelparkering kommer överutnyttjas av det nya husets personal/kunder önskar vi att även detta beaktas. Då den naturliga genvägen från Kungsgatan till det nya huset går över vår tomt bör detta beaktas.”

Förvaltningens bedömning

Uppsala kommuns parkeringstal för kontor ligger på 3 bilplatser/1 000 kvm bruttoarea, BTA, och för övriga verksamheter gäller 2 bilplatser/1 000 kvm BTA i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik. Parkeringstalet är inget strikt tal utan ett riktvärde för hur efterfrågan på parkering bedöms vara. Planområdet ligger centralt i innerstaden och i direkt anslutning till den största knutpunkten för länets kollektivtrafik. Genom den östra delen av planområdet, längs Sidenvärgatan, går ett cykelstråk som knyter ihop Södra staden med Resecentrum. De centrumverksamheter som bedöms vara aktuella i bottenvåningen bedöms få flest kunder som färdas med cykel eller till fots, samt de som besöker eller är verksamma i själva kontorsbyggnaden. Platsens läge och den föreslagna markanvändningen gör att det bedöms föreligga mycket goda förutsättningar för att jobba med ett hållbart resande vid planering av ny bebyggelse på platsen, i synnerhet för kontorsverksamheten.

Parkeringsköp, eller någon annan alternativ parkeringslösning enligt Uppsala kommuns parkeringstal, bedöms kunna vara sätt att tillgodose efterfrågan på parkering för den föreslagna byggnaden och dess verksamheter. Med ett underbyggt garage enligt samrådsförslaget bedöms efterfrågan på parkering kunna mötas för den föreslagna markanvändningen i förhållande till platsen läge och förutsättningar. Byggherren arbetar med miljöcertifieringssystemet LEED, *Leadership in Energy and Environmental Design*, och ambitionen är att utforma byggnaden för att uppnå högsta kravnivån i LEED. Ett attraktivt komplement till denna ambition är att arbeta med hållbart resande för de verksamma i den föreslagna byggnaden, där man med exempelvis mobilitetstjänster kan påverka efterfrågan på parkering. På platser där Uppsala kommun har rådighet över marken går det att mer effektivt styra utvecklingen mot ett mer hållbart resande. Där kommunen ej har rådighet över marken, som i detta fall, är alternativa parkeringslösningar och mobilitetstjänster frivilliga åtgärder i syfte att påverka efterfrågan på bilparkering.

Avfallshanteringen kommer att förtydligas inför granskningskedet av detaljplanen.

Besökande till det planerade kontorshuset förutsätts använda sig av parkeringsgaraget under mark, alternativt angöringsfickan vid entrén mot Fjalars gränd för kortare ärenden. Otillbörlig parkering på kvartersmark som hör till bostadsrättsföreningarna bör kunna undvikas med skyltning om parkeringsförbud för obehöriga. Entrén till det föreslagna kontorshuset är orien-

terad mot Fjalars gränd och det entrétorg som planeras. Den del av Kungsgatan 54 som vetter mot Fjalars gränd har ett plank som markerar fastighetsgränsen och skärmar av, varpå besökande till det planerade kontorshuset inte bedöms gena i någon större utsträckning över bostadsrättsföreningarnas kvartersmark inom kvarteret Fjalar.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Avfallshanteringen ska förtydligas i planbeskrivningen.
- Förtydliga planbeskrivningen med platsens goda förutsättningar till ett hållbart resande.

Inkomna synpunkter kring hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen i Uppsala län

Hälsa och säkerhet – buller

Av planhandlingarna framgår inte vilket prognosår som har använts vid utredningen av bullersituationen. Länsstyrelsen anser att år 2030 bör användas som prognosår.

Hälsa och säkerhet – potentiellt förorenade områden

Delar av planområdet är undersökt avseende markföroreningar, och föroreningar i form av exempelvis PAH, kvicksilver och bly har påträffats. Så vitt länsstyrelsen känner till saknas provtagning helt i den sydostliga delen av planområdet. Likaså saknas provtagning av klorerade alifater inom hela planområdet. Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för klorerade alifater på grund av att det tidigare bedrivits verkstadsindustri inom och i direkt anslutning till kvarteret Fjalar. Länsstyrelsen anser att provtagning ska ske även i den sydostliga delen av planområdet, samt att provtagning även ska omfatta klorerade alifater, innan detaljplanen genomförs. Länsstyrelsen upplyser om att den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning eller exponering av föroreningar är skyldig att samråda och anmäla detta till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunens miljöförvaltning).

Hälsa och säkerhet – risker på grund av transport av farligt gods

Utöver de bestämmelser som föreslås för att minska risker på grund av transport av farligt gods anser länsstyrelsen att kommunen även bör ställa krav på att fasaden mot järnvägen ska klara strålningsnivåer upp till 20 kW/kvm under minst 30 minuter.

Hälsa och säkerhet – risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planhandlingarna att planområdet ligger inom riskområde för översvämning vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån, samt hur denna risk ska hanteras. Under 2015 tog länsstyrelsen i samarbete med Uppsala kommun fram Riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad inom arbetet med Översvänningsförordningen. Ett av resultatmålen i Riskhanteringsplan för Fyrisån är att alltid beakta risken för översvämning vid ny bebyggelse. Åtgärden kopplad till målet är "områden längs Fyrisån, som riskerar att översvämmas i nivå med ett beräknat högsta flöde, bör inte bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas för att hantera och minimera eventuella konsekvenser".

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att gällande de påträffade markföroreningarna inom fastigheten har det inte anmälts till miljöförvaltningen, vilket det enligt miljöbalken ska göras omgående. Nämnden ser även positivt på att kontorsbyggnaden kommer att fungera som ett bullerskydd från järnvägen för bostadsfastigheterna som ligger ut mot Kungsgatan.

Brandförsvaret Uppsala yttrar sig angående lämpligheten kring uteservering som planeras på ankomsttorget på södra sidan av byggnaden. Av riskanalysen framgår att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Brandförsvaret anser att utredningen behöver fördjupas för att klar-

göra huruvida det är lämpligt att placera en oskyddad uteservering på samma avstånd från järnvägen som byggnaden. Personer befinner sig på uteserveringen stadigvarande och kan inte antas ha uppmärksamhet på vad som händer på järnvägen intill.

Förvaltningens bedömning

Trafikbullerutredningen uppdateras med trafikprognoser för år 2030 inför granskning av detaljplanen.

Markägaren, tillika byggherren, är underrättad avseende ansvar vid påträffande av markföröreningar.

Planbeskrivningen kompletteras med hur planerad ny bebyggelse förhåller sig till risken för översvämning vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån. Det beräknade högsta flödet motsvarar ungefär ett flöde som inträffar (eller överträffas) i genomsnitt en gång under en 10 000-årsperiod. Det beräknade högsta flödet har i egentlig mening ingen återkomsttid eftersom det inte finns så långa beräkningsserier. I beräkningen av högsta flödet tas alla hydrologiskt ogynnsamma förutsättningar (kritiska faktorer såsom regnmängd, snösmältning, hög markvatthalt och fyllnadsgrad i vattenmagasin) med för att se vilket utfall det får på nivån i Fyrisån. Beräknade högsta nivån för Fyrisån har därmed en mycket liten sannolikhet för att inträffa, även om risken finns där. Planbeskrivningen kompletteras med hur denna risk beaktas i det fortsatta planarbetet.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Planbeskrivningen ska förtydligas avseende risker på grund av transporter med farligt gods på järnväg (strålningsnivåer vid olycka och vistelse vid uteplats).
- Trafikbullerutredningen uppdateras med år 2030 som prognosår.
- Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet ligger inom riskområde för översvämning vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån, samt hur denna risk hanteras.

Inkomna synpunkter kring miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen i Uppsala län

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten samt dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för den ekologiska och kemiska statusen i berörd vattenförekomst, Fyrisån, samt att redogörelsen av detaljplanens påverkan på vattenförekomsten bör utvecklas. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen bör förtydliga hur vattnet från den planerade parkeringen ska tas om hand och renas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft. En åtgärd i programmet är att frågor som rör luftkvalitet ska integreras tidigt i planprocessen. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen bör redogöra för om det finns risk för att kumulativa effekter kan uppstå som följd av tillkommande bebyggelse i närområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden för fram att även om den nya planen inte leder till utsläpp av dagvatten som försämrar vattenkvaliteten i Fyrisån jämfört med nuvarande markanvändning är det angeläget att möjligheter till *förbättringar* tas tillvara. När det gäller miljö kvalitetsnormen för zink och arsenik, vilka är särskilt förorenande ämnen, överskrids dessa i Fyrisån idag. När man undersökt halten av zink i Fyrisån och jämfört hur det ser ut innan staden och efter staden så är halten nästan dubbelt så hög efter staden. Med tanke på att Fyrisåns vat-

tenkvalitet inte uppnår god ekologisk status anser nämnden att man bör utgå från vilka möjligheter till förbättringar som kan genomföras vid alla nya byggnationer. Det räcker inte med att inte försämrade för möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Förvaltningens bedömning

Planbeskrivningen ska kompletteras med redogörelse för den ekologiska och kemiska statusen i, samt detaljplanens påverkan på, den berörda vattenförekomsten Fyrisån. Detaljplanen förtydligas med hur dagvattnet från den planerade parkeringen ska tas om hand och renas.

Planbeskrivningen ska även kompletteras med hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Komplettera planbeskrivningen med redogörelse för den ekologiska och kemiska statusen i, samt detaljplanens påverkan på, den berörda vattenförekomsten Fyrisån.
- Detaljplanen förtydligas med hur vattnet från den planerade parkeringen ska tas om hand och renas.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft.

Inkomna synpunkter kring tillgänglighet

Äldrenämnden ser positivt på utvecklandet av grönstråket inom och i anslutning till planområdet. Tillgången på grönområden i denna del av innerstaden är begränsad och det är därför viktigt att kopplingen till de övriga grönområdena på vägen ner till ån förstärks. God orienterbarhet, god trygghet och tillgänglighet samt undvikande av barriäreffekter är exempel på vad som är särskilt viktigt för att äldre ska kunna röra sig utmed hela grönstråket.

Kungsgatan utgör i detta fall en barriär, som starkt trafikerad korsande väg, med närmaste övergångsställe placerat relativt långt ifrån planområdet. Ett tillgänglighetsanpassat övergångsställe i anslutning till planområdet skulle därför bidra till att öka säkerheten och tryggheten och göra det mer attraktivt för äldre att röra sig utmed stråket.

Medborgare 3, Vindhemsgratan 18c

"På sidan 24 står det "För gående säkerställs i planen en trottoarlösning på 2,5 meters bredd intill denna nya bebyggelse". Varför säkerställs inte minst 2 meter bred trottoar längs Sidenvärgatan i norra delen av planområdet enligt Boverkets föreskrifter om tillgänglighet, ALM 2? Där ser det betydligt smalare ut än de 2,5 metrarna längre söderut. Föreskrifterna ska naturligtvis följas."

Förvaltningens bedömning

Uppsala kommun anlägger sällan övergångsställen av trafiksäkerhetsskäl. Övergångsställen finns i första hand för att ge gående en chans att ta sig över hårt trafikerade gator, vilket främst är en framkomlighetsåtgärd och inte en trafiksäkerhetsåtgärd. Kraven för att lägga ett övergångsställe vid en gata är i huvudsak 3 stycken:

1. Det ska vara så pass mycket trafik på gatan att det är svårt att ta sig över utan stöd av ett övergångsställe.
2. Det ska finnas en tydlig efterfrågan att kunna gå över just där. Det ska finnas målpunkter på båda sidor av gatan.

3. Inga andra övergångsställen ligger i närheten. Övergångsställen får inte ligga för nära varandra.

På Kungsgatan hänvisas gående och cyklister till de signalreglerade övergångsställen som finns, med anledning av att trafikflödet är för stort på den sträckan för att ett övergångsställe ska bli ett säkert ställe att passera gatan på. Vid korsningarna Kungsgatan-Bäverns gränd samt Kungsgatan-Strandbodgatan finns signalstyrda korsningar. Sträckan mellan dessa korsningar är cirka 300 meter. Arbetet med övergångsställen bygger på den forskning som finns kring olyckor på övergångsställen och hur övergångsställen används av gående och cyklister. Vid ett målat övergångsställe är det många som går rakt ut utan att se sig för och litar på att bilar stannar, medan vid en tydlig gångpassage är uppmärksamheten bättre och passagen blir därmed säkrare. Förvaltningen är medveten om att många känner sig tryggare på ett övergångsställe. Men verkligheten visar att det är tvärtom, att man helt enkelt känner en falsk trygghet. Förvaltningen har fått i uppdrag av gatu- och samhällsmiljönämnden att se över samtliga övergångsställen där kommunen är väghållare, Storvreta och Uppsala tätort. Det finns drygt 1 400 markerade övergångsställen och dessa är nu inventerade. Det har inom förvaltningen påbörjats ett arbete med att vidta åtgärder i form av farthinder vid markerade övergångsställen som ska vara kvar, samt att några övergångsställen har tagits bort.

Där den föreslagna byggnadens fasad möter Sidenvärgatan säkerställs en trottoar på 2,5 meters bredd, till skillnad mot de 1,5 meter som finns före detaljplanens genomförande. Där gatan viker av in mot spårområdet finns utrymme att säkerställa en trottoar som klarar tillgänglighetskraven. Sidenvärgatans sektion lämnas orörd för att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet in till Resecentrum, medan den föreslagna byggnaden dras in 1 meter in mot tomten. Tidregleringsplatsen för bussar kommer att på sikt flyttas från nuvarande läge bakom Lindvalls Kaffe och där frammatningen av bussar in till Resecentrum ses över. Det ges då en möjlighet att se över gatusektionen och förutsättningarna att möjliggöra ett bredare stråk för gående mot kvarteret Fjalar.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Avsnittet om tillgänglighet i planbeskrivningen ses över inför granskning av detaljplanen.

Inkomna synpunkter kring teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att planområdet ingår i verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna, gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Uppsala Vatten och Avfall har befintliga ledningar som korsar planområdets södra och östra delar, varav en är en mycket stor dagvattenledning. Samtliga ledningar behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande, vilket i sin tur kan leda till att vissa ledningssträckor utanför planområdet behöver flyttas. Planhandlingen måste justeras med avseende på detta. Flytt av ledningar bekostas av byggherren vilket ska regleras i exploateringsavtalet och förtydligas i planens genomförandedel.

Dagvattnet från planområdet avrinner till Fyrisån, en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer och som idag är hårt belastad. Dagvattenhanteringen för planerat område behöver ske i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram, vilket bland annat innebär att den ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk och kemisk status i Fyrisån till år 2021 uppnås. För att möjliggöra detta förordas rening och fördröjning på kvartersmark ge-

nom ett lokalt omhändertagande av dagvatten innan anslutning till allmänna ledningar. De föreslagna skelettjordarna skulle exempelvis kunna användas för ändamålet. En planbestämelse under MARKENS ANORDNANDE bör införas, förslagsvis: *Lokalt omhändertagande av dagvatten för rening och fördröjning*.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det föreslagna gröna entrétorget ska utnyttjas även för dagvattenhantering. För att möjliggöra för framtida dagvattenhantering bör planbestämmelsen **gård** kompletteras med att området även ska fylla en funktion för dagvattenhantering.

I detta fall finns möjligheter att utnyttja den gröna entréytan även för dagvattenhantering. Dagvattnet kan fördröjas och renas så att utsläpp av förorenade ämnen till Fyrisån minskar. En sådan lösning är även i linje med den nya översiktsplanens riktlinjer för alla mark- och vattenområden som bl.a. anger att man ska planera med dagvattnet som en resurs för att skapa attraktiva miljöer och att ekosystemtjänster ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering.

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar till nuvarande byggnader så länge de används. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Inga fjärrvärmeledningar finns inom gränsen för detaljplaneområdet.

Vattenfall Eldistribution har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall noterar att kablarna längs med Fjalars gränd troligen kommer att behöva flyttas. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploateraren.

Förvaltningens bedömning

Planbeskrivningen förtydligas med hantering av dagvatten, särskilt då förgårdsmarken föreslås minska och bli allmän plats.

Förvaltningen har tagit emot synpunkterna från berörda ledningsägare och förtydligat ansvars- och kostnadsfördelning vid en eventuell ledningsflytt med anledning av den föreslagna exploateringen.

Direktiv till fortsatt arbete och justering inför granskning av detaljplanen:

- Planbeskrivningen och plankartan förtydligas inför granskning avseende hantering av dagvatten.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende ansvars- och kostnadsfördelning vid en eventuell ledningsflytt under kapitlet "*Planens genomförande*".

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Linus Pettersson
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	X
Lantmäterimyndigheten	X
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Sakägare 1, Kungsgatan 54	X
Organisationer och företag	
Föreningen Vårda Uppsala	X
Handelskammaren i Uppsala län	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X
IP Only AB	X
Kollektivtrafikförvaltningen UL	X
Svenska Kraftnät	X
TeliaSonera Skanova Access AB	X
Trafikverket	X
Vattenfall AB Heat Nordic	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Kommunala förvaltningar och bolag	
Brandförsvaret i Uppsala	X
Kulturnämnden i Uppsala	X
Miljö- och hälsoskyddnämnden i Uppsala	X
Uppsala Parkerings AB	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Äldrenämnden i Uppsala	X
Övriga	
Medborgare 1, Dragarbrunnsgatan 60	X
Medborgare 2, Svankärsvägen 6	X
Medborgare 3, Vindhemsgratan 18c	X