

Handläggare:  
Brita Christiansen

 Datum:  
2017-10-09  
2017-11-22 rev

 Diarienummer:  
PLA 2012–20256

## Samrådsredogörelse (webbversion)

### Detaljplan för kv Siv i centrala staden

Normalt planförfarande



Illustration som visar kvarteret Siv sett från Vaksalagatan, Sandellsandberg arkitekter

### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett tillägg av bostäder inom kvarteret Siv samt att säkerställa en viktig gång- och cykelväg mot järnvägen. Planförslaget gör det möjligt att komplettera med cirka 90 lägenheter. Mot järnvägen säkerställs ett område för gång- och cykeltrafik som på sikt kan bli en viktig del i ett övergripande gång- och cykelnät.

<b>Samrådsyttrandet</b>	
Totalt antal inkomna	17 stycken
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om miljöbedömning	2016-05-26
Beslut om planuppdrag	2013-03-21
Beslut om samråd	2016-05-26
Samråd	2016-08-31 – 2016-10-12

## **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 SAMRÅDSYTTRANDEN .....	12

## 1. Sammanfattning av samrådet

---

Planförslaget har varit på granskning mellan den 31 augusti och 12 oktober 2016. Plan- och byggnadsnämnden bjöd in till ett informationsmöte den 20 september vilket samlade ett fåtal personer. Under samrådet har 17 yttranden inkommit varav 5 utan erinran. Inkomna synpunkter berör i huvudsak utsikten från Uppsala konsert och kongress (UKK), skuggning på platsen vid UKK, arkitektonisk kvalitet, risker från järnväg, trafikbuller, vibrationer, dagvatten och luftkvalitet.

### Remissinstanser utan erinran

Handelskammaren, Vattenfall Eldistribution AB, Svenska Kraftnät, Kollektivtrafikförvaltningen UL, TeliaSonera Skanova Access AB

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

---

- Planområdet utökas med Roslagsgatan och torget intill Godsmagasinet.
- Siktstudierna ska fördjupas och en mindre sänkning av höjden på de nya bostadshusen ska prövas.
- Bullerutredningen ska uppdateras utifrån de synpunkter som kommit in.
- En utredning som visar vibrationsnivåer ska tas fram.
- Luftutredningen ska uppdateras.
- Ytterligare solstudier ska tas fram för att belysa konsekvenserna för platsen framför UKK.
- En enkel dagvattenutredning ska tas fram.
- Planen ska styra så att urspårningsskyddet placeras fristående där så är möjligt.
- Riskutredningen ska utvecklas och fördjupas utifrån Brandförsvarets synpunkter och planbestämmelserna revideras.
- Fastighetsbildningsbestämmelserna inom kvarteret ska upphävas. Detta ska framgå av plankarta och planbeskrivning.
- Planbestämmelsen x på järnvägsområdet förtydligas så att det framgår att den endast kan användas som gång- och cykelväg fram till dess att området behövs för järnvägen.
- x-området för hörnavskärning mot Roslagsgatan-järnvägen utreds närmare.
- Plankartan utformas så att den möjliggör en gemensamhetsanläggning för bostadsgård och parkering.
- Användningen Parkering, Centrum och Gård förtydligas så att det framgår att parkeringen är under bostadsgården.

### *Information som ska föras in till planbeskrivningen:*

- Information om hur eventuellt avlopp i garaget ska hanteras förs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det behövs ett bevakningsuppdrag för att kunna uppföra ett påkörningsskydd i fastighetsgränsen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om de verksamheter som tidigare funnits på platsen samt upplysning om att det kan komma att krävas samråd och anmälan till miljöförvaltningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att Ostkustbanan är av riksintresse.
- Information om att det behövs ytterligare brandposter för släckvatten förs in i planbeskrivningen.
- Information om att elkablar ska anslutas i yttervägg mot Roslagsgatan eller Storgatan förs in i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen kompletteras med information om angöring med bil till garaget i markplan.
- Fastighetsägare för Fålhagen 3:1 och beteckningen för järnvägsfastigheten korrigeras (sid 25 och 26)
- Information om vad som kommer att ske med nuvarande hyreslägenheter läggs till i planbeskrivningens genomförandedel.

**Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget**

*Sakägare enligt fastighetsförteckning*  
Uppsala Konsert & Kongress AB, 753 75 Uppsala  
Trafikverket, Box 1140, 631 80 Eskilstuna

*Övriga för kännedom*  
En privatperson

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning**

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

#### **Kulturmiljö och stadsbild**

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att utsikten från Uppsala konsert och kongress, UKK, kommer att värnas. Även om slottet och domkyrkan kommer att ses från foajévåningen kommer det att ske mot en fond av ett närbeläget bostadshus och inte som idag mot en delvis öppen innergård. Förändringen kommer att ha betydelse för upplevelsen av Uppsalas stadslandskap.

Kulturnämnden anser att den tillkommande bebyggelsen inte får påverka siluetten från UKK:s foajé och anser att ingen del av den tillkommande bebyggelsen får ha en höjd överstigande 28,66 meter. Detta är höjden på golvet i UKK:s foajé. Den föreslagna planbestämmelsen om högsta takhöjd kan komma att medföra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9§ plan- och bygglagen varför denna bestämmelse ska omarbetas.

Uppsala Konsert & Kongress AB, UKK, anser att den tillkommande bebyggelsen inte får påverka utsikten mot Uppsalas klassiska siluett från UKK:s högsta foajé. När UKK uppfördes var tanken att byggnaden skulle få en storslagen karaktär med respekt för, och i samspel med, Uppsalas historiska byggnader och bli ett nytt landmärke. UKK anser att planen endast ska tillåta högst sex våningar för handel och bostäder. De anser att bilderna i handlingen tydligt visar att panoramautsikten inskränks högst väsentligt. UKK framför även att de inte delar uppfattningen att förslaget har en hög arkitektonisk kvalitet och anser att UKK är värd en intressantare granne.

En privatperson (ej sakägare) tycker att det är jättebra att man planerar för en förändring av Sivia torg men att det estetiska i kvarteret behöver förbättras bra mycket mer än det som framgår i detaljplanen. Hen vill se mer tydlighet i detaljplanen kring vad det är i det nya förslaget för kvarteret Siv som anses vara av ”hög arkitektonisk kvalitet”. Hen liknar förslaget med en plåtlåda utan eftertanke och att det vore välkommet med mer detaljer i fasaden och på taket samt större fönster. Privatpersonen skulle även vilja att detaljplanen omfattar omvandling av befintligt bostadsbestånd i kvarteret Siv eftersom hen anser att detta inte är någon trevlig syn rent estetiskt.

#### *Förvaltningens bedömning*

Planförslaget tillåter endast sex våningar men ger möjlighet att inreda vinden på de befintliga bostadshusen. De nya vindsvåningarna är indragna från fasadliv och håller sig under befintlig taknockshöjd för att minska påverkan på utsikten. De nya bostadshusen har en högsta nockhöjd på +28,5 vilket är lägre än golvet på UKK:s foajévåning (+28,66). För att förtydliga detta ska siktstudierna fördjupas och en mindre sänkning av höjden på de nya bostadshusen ska prövas.

En tillbyggnad till den befintliga storskaliga bebyggelsen behöver ha vissa likheter med det befintliga för att passa in. Det förslag som illustreras visar dock att man genom att föra in nya material, färger och detaljer kan bidra till att bryta ner skalan och göra kvarteret mer intres-

sant. Förvaltningen bedömer att de illustrationer som visas har förutsättningar att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet.

Det kan också påpekas att den miljö som allmänheten framförallt upplever är bottenvåningen och där ges förutsättningar till en positiv förändring. Två stora utfarter mot Storgatan försvinner och ersätts med butikslokaler mot trottoaren som breddas med en arkad. Mot Vaksalagatan kommer en del av butikslokalerna att rivas för att ge plats till en trappa som leder upp till gångvägen längs järnvägen. Detta bidrar till att släppa in ljus i gaturummet.

### **Trafik**

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på förtätning i området. De är även positiva till att markanvändningen för utrymmet mellan järnvägen och kvarteret Siv regleras för gång- och cykeltrafik tills vidare.

### **Buller och vibrationer**

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen även för järnvägstrafiken ska utgå från trafikprognos för år 2030 samt utifrån det järnvägsspår som kan komma att byggas förbi planområdet. På grund av läget nära järnvägsstationen anser länsstyrelsen att vid beräkning av buller från spårtrafik ska även stötljud vid växlar och räls skarvar, ljud från inbromsning och acceleration m.m. räknas in. Vad gäller vägtrafik anser länsstyrelsen att utredningen ska kompletteras avseende hur in- och utfart till parkering samt transporter till/från de verksamheter som finns påverkar de boende. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen ska utreda om det finns risk för att stomljud uppstår i byggnaderna till följd av tågtrafiken samt åtgärder för att reducera stomljuden. Länsstyrelsen anser att bullerkartorna ska vara tydligare så att det går att avläsa bullervärdena för varje våningsplan. Det behövs även en bullerkarta där de maximala värdena för tåg respektive väg vägts samman.

Länsstyrelsen påpekar även att enligt Boverket påverkas störningsupplevelsen vid exponering av flera bullerkällor och om det samtidigt förekommer vibrationer. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör sträva efter lägsta möjliga vibrationsnivåer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN, efterfrågar en sammanvägd bedömning av de olika källorna i planområdet och framförallt en beskrivning av hur den maximala ljudnivån på innergården från både spår- och vägtrafik kommer att bli.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att beskrivningen av bullerskyddet och vibrationer är oklar.

#### *Förvaltningens bedömning*

Bullerutredningen ska uppdateras utifrån de synpunkter som kommit in. Eventuellt behöver utformningen justeras för att klara bullerkraven.

En utredning som visar vibrationsnivåer ska tas fram. En sänkning av högsta tillåtna värde för vibrationer ska övervägas.

### **Luftkvalitet**

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen bör redogöra för hur det ökade

antalet boende i kvarteret påverkar antalet trafikrörelser och därmed föroreningsituationen på omkringliggande gator.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att luftutredningen behöver revideras med hänsyn till att trafiksiffrorna är från 2010 och att kontorshuset Eldaren har byggts.

#### *Förvaltningens bedömning*

Luftutredningen ska uppdateras.

### **Solinstrålning**

Uppsala konsert och kongress, UKK, anser att påbyggnaden på kvarteret Siv riskerar att skugga konserthusplatsen och uteserveringen. De anser att platsen som omgärdar huset är en del av den arkitektoniska tanken och inga tillbyggen bör inkräkta på denna del av upplevelsen.

#### *Förvaltningens bedömning*

Ytterligare solstudier ska tas fram för att belysa konsekvenserna på platsen.

### **Säkerhet vid järnväg**

Trafikverket påpekar att avståndet från järnväg till bebyggelse kopplat till risk för olyckor på järnväg är 30 meter i Uppsala län och inte 25 meter som planhandling och riskutredning anger. Närmare än dess 30 meter får inga byggnader uppföras. Trafikverket påpekar även att det krävs ett bevakningsuppdrag för att få uppföra ett påkörningsskydd i fastighetsgränsen. Ett bevakningsuppdrag innebär att ett avtal tecknas med Trafikverket innan kommun/exploatör får genomföra åtgärder inom banområdet.

Brandförsvaret anser att det är mycket olämpligt att anordna ett urspårningsskydd i byggnadens fasad. Om urspårningsskyddet istället uppförs som en mur säkerställs att det finns en fri yta mellan byggnaden och muren vilket är nödvändigt för att brandförsvaret ska ha godtagbara förutsättningar att genomföra en räddningsinsats. Brandförsvaret anser också att det bör förtydligas vad som avses med de ”enstaka mindre öppningar” som enligt planbeskrivningen får göras i urspårningsskyddet.

Brandförsvaret efterfrågar en djupare analys avseende vilka ytterligare åtgärder som kan vidtagas och varför de åtgärderna inte är rimliga att genomföra. Exempelvis är det vanligt i andra detaljplaner längs med järnvägen att krav ställs på att anordna skydd mot utbredning av pölbrand. Det kan exempelvis genomföras med ett i underkant tätt sluttande plank eller mur. Riskanalysen behöver också fördjupas vad det gäller risken för olyckor med ämnen i riskklass 4, 6, 7, 8 och 9 som kan beröra befintlig bebyggelse närmast järnvägen.

Brandförsvaret anser även att det bör förtydligas hur många mindre verksamheter som kan godtas längs med järnvägen då det direkt avgör antalet personer som exponeras för riskerna. De anser att planbestämmelsen b<sub>1</sub> ska stämma överens med riskutredningens krav på fasad, lägst klass EI30 och fönster i lägst klass EW30. Brandförsvaret anser också att det behöver förtydligas att terrassen ut mot järnvägen inte får användas som gårdsyta till bostäderna. Antalet brandposter behöver utökas i området för att säkerställa tillgången på släckvatten. Sammantaget avstyrker brandförsvaret förslaget till detaljplan och anser att det behöver revideras utifrån deras synpunkter.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att beskrivningen av tågkollisioner är oklar.

#### *Förvaltningens bedömning*

Enligt riskutredningen är det möjligt att uppföra bostäder 25 meter från järnvägen om man vidtar de åtgärder som föreskrivs i detaljplanen. Riskutredningen grundar sig på riktlinjer som länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram. Länsstyrelsen i Uppsala län har ännu inte tagit fram några egna riktlinjer men hänvisar tillsvidare till de stora länens riktlinjer. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det behövs ett bevakningsuppdrag för att kunna uppföra ett påkörningsskydd i fastighetsgränsen.

Riskutredningen ska utvecklas och fördjupas utifrån ovanstående synpunkter och planbestämmelserna revideras. Planen ska styra så att urspårningsskyddet placeras fristående där så är möjligt. Information om att det behövs ytterligare brandposter för släckvatten förs in i planbeskrivningen.

En närmare beskrivning av konsekvenserna av en eventuell tågkollision finns i riskutredningen

#### **Tillgänglighet**

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd förutsätter att hela kvarteret ges samma grad av tillgänglighet som gäller vid nybyggnation, alltså även de äldre byggnadskropparna.

Äldrenämnden påpekar att det ska finnas särskilt utmärkta handikapparkeringsplatser anordnade i närheten av entréerna till byggnaderna. De påpekar även att gång- och cykelvägen ska utformas så att den är tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga eller nedsatt kognitiv funktionsförmåga.

#### *Förvaltningens bedömning*

De befintliga lägenheterna kommer inte att byggas om invändigt men tillgängligheten kommer att förbättras genom att de gemensamma entréerna kommer att byggas om så att de uppfyller gällande krav. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas i garage som finns under mark samt i markplan med infart från Roslagsgatan. Taxi och färdtjänst kan stanna på Roslagsgatan.

#### **Dagvatten, avlopp**

Uppsala Vatten meddelar att garaget i första hand ska sakna avlopp för att förhindra att uppkommet smältvatten avleds till ledningsnätet. Om spolmöjligheter finns eller om mycket stora mängder smältvatten kan uppstå ska det vara utrustat med slam- och oljeavskiljare. Därefter kan, om möjligt, påkoppling ske till dagvattennätet. Uppsala Vatten ser positivt på möjligheten att bostadsgården förses med gröna ytor där dagvatten från tak och gård kan renas och fördröjas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN, informerar om att miljö kvalitetsnormerna för zink och arsenik överskrids idag. Provtagning av zink nedströms och uppströms staden visar på nära nog en fördubbling av zinkhalten. MHN bedömer att det är motiverat att ställa högre krav på rening av dessa ämnen för att möjliggöra att en god status uppnås i påverkade vattenförekomster. MHN efterlyser en beskrivning av hur detaljplanen kommer att hantera dagvattenreningen inom fastigheten.



### *Förvaltningens bedömning*

Information om avlopp i garaget förs in i planbeskrivningen.  
En enkel dagvattenutredning ska tas fram.

### **Markföroreningar**

Länsstyrelsen upplyser om att det tidigare funnits verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. I databasen finns uppgifter om att det ska ha funnits färghandel, verkstadsindustri och ytbehandling, garveri, tryckeri samt någon form av desinfektionshantering. Länsstyrelsen upplyser om att den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till kommunens miljöförvaltning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att om markföroreningar påträffas så ska de anmälas till miljöförvaltningen.

### *Förvaltningens bedömning*

Planbeskrivningen kompletteras med information om de verksamheter som tidigare funnits på platsen samt upplysning om att det kan komma att krävas samråd och anmälan till miljöförvaltningen.

### **Ledningar**

Vattenfall Eldistribution AB önskar att servicentraler och anslutningspunkter för anslutande elkablar placeras i yttervägg mot Storgatan alternativt Roslagsgatan eftersom Vattenfalls befintliga station är placerad vid korsningen mellan dessa gator. Detta innebär att man kan undvika att schakta för anslutande kablar i den planerade paradgatan längs Vaksalagatan.

Skanoovas teleanläggningar påverkas inte av planförslaget och de har därför inget att invända mot planförslaget.

Svenska Kraftnät har ingenting att erinra mot det upprättade förslaget.

### *Förvaltningens bedömning*

Information om att elkablar ska anslutas i yttervägg mot Roslagsgatan eller Storgatan förs in i planbeskrivningen.

### **Formalia**

Trafikverket påpekar att spårområdet för Ostkustbanan är av riksintresse och att det bör framgå av planhandlingen.

Trafikverket anser att planbestämmelsen x bör förtydligas i att gång- och cykeltrafik endast är tillåtet fram till dess att planområdet T<sub>1</sub> behövs för utbyggnad av järnvägen.

Lantmäteriet upplyser om att fastighetsbildningsbestämmelserna måste upphävas om fastigheterna inom kvarteret ska kunna ombildas.

Lantmäteriet påpekar att rätt ägare av Fålhagen 3:1 är Rikshem Fålhagen AB (sid 25). Järnvägsfastigheten har beteckningen Dragarbrunn 32:1 (sid 26).

Lantmäteriet anser att de föreslagna x-områdena inte är lämpliga och troligen inte genomförbara. De anser att det är olämpligt att planera för järnvägsändamål eftersom denna troligen inte kommer att byggas ut inom genomförandetiden som är 5 år. De anser även att det är olämpligt med ett x-område för hörnavskärning då ett servitut med största sannolikhet ej kommer att kunna genomföras.

Lantmäteriet saknar en bestämmelse om gemensamhetsanläggning för gård och parkering och de anser att angöringen med bil till parkeringen på innergården behöver förtydligas. De anser även att det på plankartan bör framgå att det är tillåtet med garage under bostäderna.

Lantmäteriet anser att det är olämpligt att kombinera ändamålen Parkering, Centrum och Gård. Det behöver därför förtydligas att gården är åtskild parkerings- och centrumverksamheterna.

#### *Förvaltningens bedömning*

Planbeskrivningen kompletteras med information om att Ostkustbanan är av riksintresse.

Fastighetsbildningsbestämmelserna inom kvarteret ska upphävas. Detta ska framgå av plankarta och planbeskrivning.

Fastighetsägare för Fålhagen 3:1 och beteckningen för järnvägsfastigheten korrigeras (sid 25 och 26).

Planbestämmelsen x på järnvägsområdet förtydligas så att det framgår att den endast kan användas som gång- och cykelväg fram till dess att området behövs för järnvägen. x-området för hörnavskärning mot Roslagsgatan-järnvägen utreds närmare.

Plankartan utformas så att den möjliggör en gemensamhetsanläggning för bostadsgård och parkering, och planbeskrivningen kompletteras med information om angöring med bil till garaget i markplan. Plankartan kompletteras med parkeringsändamål under bostäderna.

Användningen Parkering, Centrum och Gård förtydligas så att det framgår att parkeringen är under bostadsgården.

#### **Övriga synpunkter**

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta saknar information om vad som ska ske med de hyresgäster som redan bor i kvarteret och undrar varför det ska bli bostadsrätter istället för hyresrätter.

#### *Förvaltningens bedömning*

Detaljplanen styr inte om det blir hyresrätter eller bostadsrätter men viss information om detta läggs till i planbeskrivningens genomförandedel. Avsikten är att de befintliga hyresrätterna ska fortsätta att vara hyresrätter och att de nya lägenheterna blir bostadsrätter.

#### **Utökning av planområde efter samrådet**

Efter samrådet har det uppstått ett behov av att planlägga Roslagsgatan samt torget som gränssar till Godsmagasinet och kontorshuset i kvarteret Eldaren. För att klara varuleveranser till kontorshuset behöver lastbilarna köra in från Storgatan och vidare över torget ut på Roslags-

gatan. På detta torg finns idag ett sophus som används av Godsmagasinet. Detta sophus behöver flyttas till en närliggande plats för att lastbilarna ska kunna komma fram över torget. Byggrätten för sophus flyttas till en plats intill Roslagsgatans vändplan vid järnvägen. På torget finns även en byggrätt för transformatorstation som inte stämmer med placeringen av den befintliga stationen. Denna byggrätt flyttas så att den stämmer med verkligheten. Roslagsgatan är idag planlagd som torg men kommer nu att planläggas som gata eftersom infarter till parkering samt soprum placeras där.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

#### 4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Statliga myndigheter</b>	
Länsstyrelsen	X
Lantmäterimyndigheten	X
<b>Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Uppsala konsert & kongress UKK (hyresgäst)	X
Trafikverket	X
<b>Kommunala nämnder och förvaltningar</b>	
Kulturnämnden	X
Brandförsvaret	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Äldrenämnden	X
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Hyresgästföreningen	X
Handelskammaren	X
Uppsalas pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS	X
<b>Trafik</b>	
Kollektivtrafikförvaltningen UL	X
<b>Ledningsägare</b>	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Svenska Kraftnät	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Telia Sonera	X
<b>Övriga</b>	
En privatperson	X
<b>Totalt</b>	<b>17 st</b>