

Handläggare:
Annika Danielson

 Datum:
2016-08-08

 Diarienummer:
PLA 2012–20232

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Takryttaren (*reviderad version för publicering på hemsidan*)

Enkelt planförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 200 lägenheter i fem till sex våningar ordnade i ett kvarter inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. I bostadskvarterets bottenvåning tillskapas en lokal för centrumverksamhet. Detaljplanen innebär även att fastigheten Kvarngärdet 62:2 delvis ges en ändrad användning från dagens småindustri och kontor till en mer publik hotellverksamhet i delar av den befintliga byggnaden samt i en utbyggnad mot Portalgatan.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna:	20 (+2 under kompletterande samråd)
Beslutsdatum och samrådstider	
Ansökan inkom:	2012-09-12, 2013-09-19
Beslut om planuppdrag:	2013-03-05, 2014-01-14
Beslut om samråd:	2013-03-05, 2014-01-14
Samråd:	2015-06-23 – 2015-09-04
Kompletterande samråd:	2015-10-22 – 2015-11-12
Granskning:	
Antagande	
Laga kraft:	

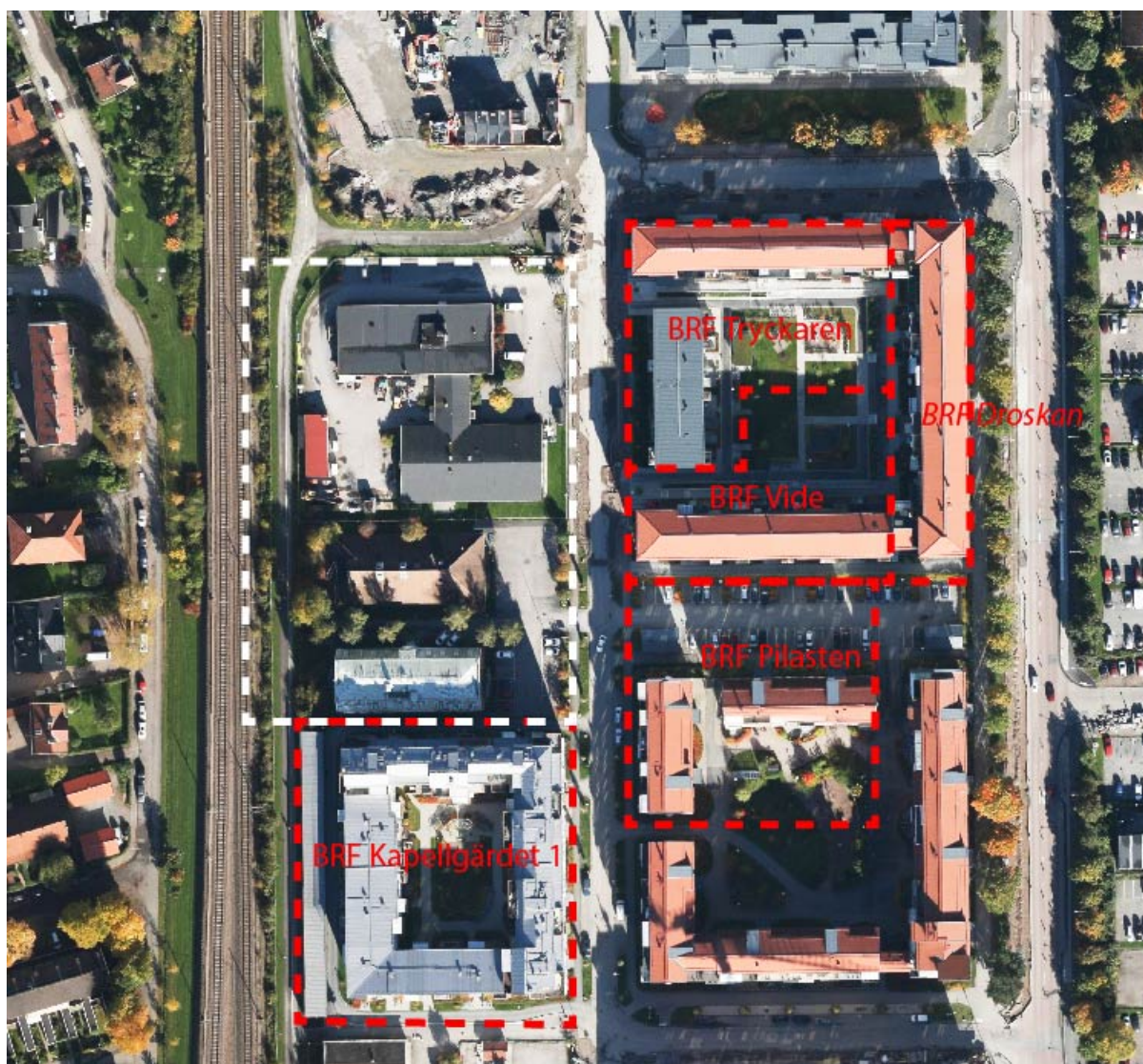
Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	4
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNUNKTER OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS BEDÖMNING.....	6
Planförslaget i sin helhet	6
Höjder, utformning och placering.....	6
Användning inom planområdet	9
Trafik, angöring och parkering	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Dagvatten och teknisk försörjning.....	12
Planens genomförande och byggskede	13
Riksintresse och översiktsplan.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Övrigt	15
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDE (23 JUNI TILL 4 SEPTEMBER 2015)	16
5. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDE (SAMRÅD MED GRÄNBY-UPPSALA DIKESFÖRETAG, CK 0270, 22 OKTOBER TILL 12 NOVEMBER 2015)	17

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes under perioden 23 juni till 4 september 2015. Ett samrådsmöte, i öppet hus form, hölls den 20 augusti i Kommuninformationen på Stationsgatan 12. Närvarande var Annika Danielson och Veronica Sjögren från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala kommun. Totalt kom ett tiotal personer som alla bor i anslutning till planområdet. De frågor som främst diskuterades var exploateringsgraden och höjderna för bostadskvarteret, förväntade störningar från byggnation i området, t.ex. byggtrafik, damm och vibrationer, och höjd samt användning av kontor- och hotellbyggnaden. Skicket på den befintliga byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 diskuterades också.

Sammanlagt har 20 samrådsinstanser yttrat sig, varav fem bostadsrättsföreningar och två privatpersoner bosatta i bostadsrättsföreningen Vide (se karta nedan). Fyra av bostadsrättsföreningarna är sakägare.



Kartan visar de bostadsrättsföreningar som yttrat sig under samrådet. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Kompletterande samråd med Gränby-Uppsala dikesföretag

Under samrådet upplyste länsstyrelsen kommunen om att planområdet berör markavvattningsföretaget Gränby-Uppsala dikesföretag (CK 0270) och att de fastighetsägare som ingår i företaget ska betraktas som sakägare. Med anledning av detta har ett kompletterande samråd genomförts. Samrådsperioden var tre veckor, från den 22 oktober till den 12 november 2015 och de 56 fastighetsägare som ingår i markavvattningsföretaget gavs tillfälle till samråd. Två yttranden inkom under perioden, från Vattenfall Eldistribution AB och Statoil Fuel and Retail AB. Båda utan erinran på planförslaget.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Inkomna synpunkter har lett till följande ändringar

Plankarta

- Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 har plockas bort ur planområdet och därmed har plangränsen ändrats.
- Bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd för kontor- och hotellbyggnaden har reviderats till 11 meter.
- En planbestämmelse för ändrad lovplikt/lov med villkor har lagts till inom den delen av planområdet som har användningen bostäder. Planbestämmelsen anger att bygglov inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken sanerats från eventuella markföroreningar.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av riksintresset Ostkustbanan, samt en bedömning av planens påverkan på riksintresset.
- En redogörelse av översiktsplanens reservat för utbyggnad av Ostkustbanan har lagts till, tillsammans med de överväganden som gjorts.
- En beskrivning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet ga:3 har lagts till.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån de reviderade utredningarna.

Utredningar

- Den miljötekniska markundersökningen har kompletterats med att halten cyanid undersökts. Metaller och klorerande lösningsmedel har också tagits med i analysen.
- Bullerutredningen har utökats med ett resonemang kring inomhusvärden, med anledning av höga maxbullernivåer från järnvägen, och hur dessa kan hanteras för att inte påverka människors hälsa.
- En tydligare redovisning av hur dagvattnet inom planområdet ska tas om hand har tagits fram.

Övrigt

- Ett kompletterande samråd har genomförts med Gränby-Uppsala dikesföretag (CK 0270) under perioden 22 oktober till 12 november 2015. De fastighetsägare som ingår i markavvattningsföretaget har getts tillfälle till samråd. Samrådet har inte lett till några ändringar i planförslaget.

Ändringar av planförslaget utöver inkomna samrådsyttranden

Plankarta

- Bestämmelsen e_1 , *största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad*, har justerats så att även balkonger, terrasser och loftgångar ingår i utnyttjandegraden. Därmed tas bestämmelsen v_1 bort. Syftet är att förenkla bygglovhanteringen.
- I bestämmelsen *gård* förtydligas att även plats för lek ska finnas.
- En planbestämmelse *g*, *marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*, läggs till. Bestämmelsen innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sätt att det hindrar att en gemensamhetsanläggning lokaliseras dit. Syftet är att underlätta fortsatt hantering och genomförande.

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

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Planförslaget i sin helhet

Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Heat Nordic, Svenska Kraftnät, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta, Kulturförvaltningen, Handelskammaren i Uppsala län, Försvarsmakten och Statoil Fuel and Retail AB tillstyrker planförslaget.

Höjder, utformning och placering

Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgården 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren) menar att den tillåtna höjden för bostadskvarteret inte är förenlig med detaljplaner för omkringliggande kvarter. De anser att höjden på bostadskvarteret kommer att ha en stor inverkan på ljusinsläppet på omgivningen, vilket kan leda till sämre upptorkning av befintliga byggnaders fasader samt ge en sänkt trevnad i området. De föreslår att detaljplanen tillåter fyra våningar, maximalt fem, mot Portalgatan och tre våningar, maximalt fyra, mot järnvägen. Samfällighetsföreningen skriver att i planförslaget tillåts bostadshusen placeras nära Portalgatan och därmed även de befintliga byggnaderna på motsatt sida av gatan. De är oroad över hur detta kommer att påverka ljudsituationen då trafikbuller studsar mellan fasaderna och även att de smålägenheter som föreslås mot gatan kan medföra ljudstörningar. Samfällighetsföreningen föreslår därför att de mindre lägenheterna istället vänds mot järnvägen eller gården och att hela kvarteret flyttas närmre järnvägen. De markparkerings som föreslås utmed järnvägen kan då placeras utmed Portalgatan vilket kan ge en luftigare känsla i området och utmed gatan. De skriver att om kvarteret inte kan flyttas närmre järnvägen kan det med fördel minskas så att det inte hamnar för nära Portalgatan och eventuellt att kvarteret flyttas norrut. Detta för att minska insynen hos boende på andra sidan gatan. De föreslår även att byggnaden utformas med loftgångar mot Portalgatan för att minska fönsterytor mot gatan och därmed insynen.

Samfällighetsföreningen skriver att den befintliga byggnaden inom Kvarngärdet 62:2 ligger nära det befintliga bostadshuset i söder (två meter från fastighetsgräns) och de ställer sig frågande till om byggnaden uppfyller dagens byggnorm gällande avståndet till fastighetsgräns.

Brf Pilastern anser att våningsantalet utmed Portalgatan inte ska överstiga fem våningar. De menar att en våning lägre skulle ha stor betydelse för ljusinsläppet på omgivande kvarter som blir mindre skuggade.

Två privatpersoner skriver att solläget på de befintliga balkongerna på motsatt sida av Portalgatan från det planerade kvarteret, kommer att försvinna helt och att även gatan kommer att hamna i skugga då ett högt hus byggs inom kvarteret Takryttaren. De anser att om det planerade bostadshuset byggs kommer det att medföra insyn från de nya lägenheterna in i de befintliga lägenheterna på andra sidan Portalgatan då dessa är utformade med stora glaspartier från golv till tak. Risken finns att boende här kommer att begränsa insynen genom att dra ner persienner och gardiner. Hade man planerat för att bygga inom kvarteret Takryttaren hade kanske utformningen av deras lägenheter varit annorlunda med mindre glaspartier. De anser

även att det kommer att skapas en insynsproblematisering i förhållande till de stora balkongerna som boende på andra sidan Portalgatan har mot gatan.

Rumluppsala3 AB skriver att deras fastighet Kvarngärdet 62:2 idag är skuggad av bostadshuset i söder och att ytterligare en byggnad i fem till sex våningar i norr skulle ha en negativ påverkan på ljusförhållandena inom fastigheten. Detta kan leda till att kontorsytorna blir svåra att hyra ut. Fastighetsägaren anser därför att det föreslagna bostadshuset kan vara för högt och möjligen även vara placerat för nära dennes fastighet. *Rumluppsala3 AB* skriver att synpunkten endast är relevant om byggnaden fortsätter att användas för kontorsverksamhet. Om en ändring till hotellverksamhet godkänns kan synpunkten bortses ifrån.

Föreningen Vårda Uppsala anser att planförslaget svårförståeligt bryter av mot de omgivande kvarteren i Kapellgärdet där våningsantalet är fem våningar och i vissa lägen med en sjätte indragen våning mot Portalgatan. De anser därmed att mot Portalgatan bör flerbostadshuset vara högst fem våningar samt med en indragen sjätte våning, i likhet med omgivande bebyggelse. *Föreningen Vårda Uppsala* skriver även att byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 i gällande detaljplan har en tillåten högsta byggnadshöjd på 7 meter. De menar att en planbestämmelse som medger en nockhöjd på 12 meter innebär att en byggnad i fyra våningar skulle kunna byggas vilket skulle ha en negativ påverkan på det befintliga bostadshuset i söder. *Föreningen* är även tveksam till att en utbyggnad tillåts inom Kvarngärdet 62:2. De menar att det inte är möjligt att bygga till och samtidigt tillgodose parkering och infart inom den egna fastigheten. *Föreningen Vårda Uppsala* anser även att planen inte bör tillåta att t.ex. hisstorn och trapphus får bryta bostadshusens takfall och vara högre än den tillåtna nockhöjden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbilden är under ständig förändring eftersom staden växer, inte minst i Kapellgärdet. För tätning medför att fler kan bo i centrala lägen men även att ny bebyggelse kan skymma utsikten för befintlig bebyggelse samt påverka ljusförhållandena. Att bygga bostäder inom kvarteret Takryttaren har funnits med i planeringen sedan programmet för Kapellgärdet godkändes 2001. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget ger förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för både tillkommande och befintlig bebyggelse. Bostadshuset inom planområdet tillåts i vara fem våningar mot järnvägen och sex våningar mot Portalgatan. Mot Portalgatan varierar omkringliggande bostadskvarter mellan fyra till sex våningar (indragen takvåning). Våningsantalet som tillåts för bostadskvarteret överensstämmer därmed i huvudsak med den skala som finns i omgivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det aktuella kvarterets läge skiljer sig från närliggande kvarter i och med att detta ligger med en park i norr och den lägre byggnaden i tre våningar i söder. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att våningsantalet fungerar i sin omgivning.

Tätheten och gatubredder bedöms vara rimliga med hänsyn till platsens centrala läge. Det föreslagna bostadskvarteret tillåts 1,5 meter från den befintliga gångbanan utmed Portalgatan. Avståndet mellan den nya fasaden och fasaden för det närmsta befintliga bostadshuset på andra sidan gatan blir cirka 21 meter. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att gatusektionen är rimlig i detta centrala läge, både gällande ljusinsläpp på gatan och för insyn. Placeringen av kvarteret följer även den etablerade gatusektionen som finns i området.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller lägenhetens storlek och placering. På grund av den risk järnvägen utgör behöver bostadsbebyggelsen placeras med ett riskavstånd på 30 meter från närmsta järnvägsspår. Det är därför inte möjligt att flytta kvarteret närmre järnvä-

gen. Planområdet är smalt och den bostadsgård som skapas i kvarteret blir cirka 25 meter bred (i östvästlig riktning). För att skapa en god boendemiljö för boende i kvarteret är utgångspunkten att tillräcklig plats skapas för utevistelse och att gården delvis ska kunna vara solbelyst. Förvaltningens anser att detta inte uppnås om kvarteret smalnas av. Norr om planområdet ägs marken av kommunen och området används för gång- och cykelbana och park. Det är viktigt både för kommunen och hela stadsdelen att dessa allmänna funktioner finns kvar och kan utvecklas i området.

Enligt Plan- och bygglagen (2011:335 32 §) får detaljplanen inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Då det finns anledning styr detaljplanen var balkonger, terrasser och loftgångar får placeras och hur stora de får vara. Man vill dock undvika tvingande bestämmelser som t.ex. anger att loftgångar ska placeras mot gatan. Detaljplanen ska ha en viss flexibilitet och hålla över tid.

Den befintliga byggnaden inom Kvarngärdet 62:2 är placerad två meter från fastighetsgräns i söder. Idag skulle en ny byggrätt inte tillåtas så pass nära fastighetsgränsen till en annan bebyggd fastighet. I detaljplanen kan kommunen inte kräva att en befintlig byggnad rivs inom en privat fastighet.

Fastigheten Kvarngärdet 62:2 kommer att påverkas när ett nytt bostadskvarter byggs i norr. Avståndet mellan bostadskvarteret och hotell- och kontorsbyggnaden är 12 meter och bostadskvarteret är även beläget i norr. I den solstudie som tagits fram är det märkbart att Kvarngärdet 62:2 främst skuggas av det befintliga bostadskvarteret i söder och inte av det planerade kvarteret i norr. Detaljplanen möjliggör hotellverksamhet inom fastigheten.

Detaljplanen anger att byggnader inom Kvarngärdet 62:2 får byggas med en högsta *nockhöjd* på 12 meter. Nockhöjden avser takkonstruktionens högsta del. Utöver nockhöjden får enstaka mindre byggnadsdelar sticka upp. I gällande detaljplan tillåts en högst *byggnadshöjd* på 7 meter. Byggnadshöjden mäts från markens medelnivå vid bygganden till skärningen mellan fasaden och taket. Nockhöjd och byggnadshöjd är alltså olika begränsningar och är inte jämförbara. Höjdbestämmelsen medför inte att en byggnad i fyra våningar kan byggas. Den befintliga byggnaden har idag en nockhöjd på 10,7 meter. För att möjliggöra olika typer av takkonstruktioner vid en ombyggnad av den befintliga byggnaden ges en viss marginal i detaljplanen. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att byggnaden inte blir nämnvärt högre än idag. För att tydligare säkerställa detta sänks den tillåtna nockhöjden till 11 meter.

För de byggrätter som möjliggörs inom fastigheten skapas ett behov av 14 parkeringsplatser. Dessa ryms inom den egna fastigheten (se avsnittet Trafik, angöring och parkering). In- och utfart till fastigheten löses gemensamt med fastigheterna Kvarngärdet 62:1 och 1:8 inom planområdet.

För att kunna förse alla våningar, samt takterrassen, med trapphus och hiss tillåter detaljplanen att sådan byggnadsdelar får bryta takfallet. Syftet är även att möjliggöra att t.ex. en pergola kan uppföras på takterrassen, vilket kan vara ett värde för de boende i kvarteret. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att sådana mindre byggnadsdelar inte påverkar upplevelsen av kvarteret eller påtagligt ökar skuggningen på omgivningen.

Användning inom planområdet

Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgården 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren) anser att en utbyggnad inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 med en hotellverksamhet kommer att ha en väsentlig påverkan på boendemiljön. De menar att en sådan verksamhet inte är förenlig med ett bostadsområde. De föreslår att den befintliga byggnaden rivs och att en förskola istället planeras inom fastigheten. Om en förskola anses olämplig så pass nära järnvägen föreslår samfällighetsföreningen att fastigheten istället omvandlas till en park, intern gata eller parkering.

Brf Pilastern skriver att det råder stor brist på förskolor i Kapellgården och att de förskolor som finns i närområdet inte kan ta emot fler barn. De beskriver att det finns många barnfamiljer i området och i och med att stadsdelen växer så kommer det att finnas ännu fler barn i framtiden. Brf Pilastern anser att det borde vara självklart att kommunen planerar för en förskola i en sådan stor stadsdel och ställer sig frågande till varför det inte görs. De anser även att det bör planeras för en större matvarubutik i närområdet och undrar varför man inte gör det.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid ett fullt utnyttjande av den tillåtna byggrätten inom Kvarngärdet 62:2 har cirka 50 hotellrum skissats i förslaget. En verksamhet för hotell eller vandrarhem kan bidra positivt till att en blandad stadsmiljö skapas med olika verksamheter integrerade i ett område som i övrigt domineras av bostäder. En sådan verksamhet kan tillföra stadsliv i området i form av daglig befolkning med personal och hotellgäster.

Möjligheten för en förskola inom den aktuella detaljplanen har undersökts. Järnvägen utgör en riskfaktor, bl.a. då järnvägen är transportled för farligt gods. Riskerna utgörs även av urspårning, brand och spridning av brandfarlig vätska. Järnvägen medför även en bullerproblematik. Buller- och risksituationen gör att det inte är lämpligt att placera en förskola i ett läge så pass nära järnvägen. Kommunen är medveten om förskolebristen i Kapellgården och man ser därför över möjligheten för en utbyggnad av förskola i andra pågående detaljplaner i närområdet.

Fastigheten Kvarngärdet 62:2 ägs av den privata fastighetsägaren Rum1uppsala3 AB. Fastighetsägaren har ett eget intresse av att utveckla sin verksamhet i detta läge. Behovet av parkytor är däremot stort i Kapellgården och med anledning av detta anläggs Portalparken norr om kvarteret Takryttaren. Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte något behov av att ytan används till gata eller parkering, då dessa funktioner kan lösas i andra lägen.

När de nya bostadsområdena utvecklas i Kapellgården, och även i Kvarngärdet, ägs marken av privata fastighetsägare och kommunen kan inte i detaljplaneringen styra exakt vilken verksamhet som ska inrymmas på dessa fastigheter, som t.ex. en matvarubutik. Kommunen kan dock planera för att delar eller hela byggrätter inom enskilda fastigheter, t.ex. bottenvåningen, ska användas för centrumverksamhet och att lokaler ska ha en viss storlek. Användningen centrumverksamhet möjliggör etableringen av en matvarubutik men även andra typer av handel och verksamheter som restaurang, kafé och kontor. I detaljplanen för del av kvarteret Takryttaren skapas en mindre lokal för centrumverksamhet som kan ge ett mervärde i form av närservice i Kapellgården.

Trafik, angöring och parkering

Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgärdet 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren) undrar hur infrastrukturen, t.ex. parkeringsplatser, ska lösas för hotellverksamheten. De anser att det är väldigt få parkeringsplatser i förhållande till hotellets storlek. Samfällighetsföreningen anser även att en underfart för gående och cyklister under järnvägen bör inkluderas i detaljplanen. En gång- och cykeltunnel skulle förbättra säkerheten för cyklister, öka trivseln i området samt binda ihop och förbättra tillgängligheten mellan olika stadsdelar.

Brf Pilastern undrar hur många utfarter som kommer att skapas mot Vattholmavägen i öster och hur man planerar för en fungerande biltrafik efter att samtliga kvarter i Kapellgärdet är utbyggda.

Gatu- och samhällsmiljönämnden anser att sophämtningen bör ske från tomtmark och inte från allmän plats. De skriver också utformningen av garageuppfarten och de två utfarterna mot Portalgatan ska uppfylla de krav på siktförhållanden som ställs i Trafikverkets föreskrifter för Vägar och Gators Utformning (VGU).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid detaljplaneläggning ska kommunens gällande parkeringsnorm uppnås (*Parkeringsnorm för Uppsala kommun*, antagen av Plan- och byggnadsnämnden 2013-12-12). Detaljplanen ska beskriva hur parkeringen är tänkt att ordnas för att uppfylla normen. Detta följs sedan upp i detalj i bygglovskedet. För verksamheten hotell ska 4,5 bilparkeringsplatser ordnas per 1 000 kvm bruttoarea (BTA). Av dessa 4,5 platser är 4 platser för besökare och 0,5 för personal. Den byggrätt som tillåts i detaljplanen ger ett behov av cirka 14 parkeringsplatser som ska lösas inom den egna fastigheten. Dessa platser ryms inom fastigheten Kvarngärdet 62:2.

I dagsläget finns inga konkreta planer på att anlägga en gång- och cykeltunnel under järnvägen. Ett genomförande av detaljplanen hindrar inte att en tunnel kan byggas i framtiden.

Gatunätet i Kapellgärdet är utbyggt enligt programmet för Kapellgärdet som togs fram 2001 (*Program för bostäder mm på Kapellgärdet*). Gatustrukturen är dimensionerad för att klara belastningen från biltrafiken då samtliga kvarter i stadsdelen är utbyggda. Enligt den beräknade trafikprognosen för Portalgatan år 2030 uppgår trafikflödet till 1000 fordon per dygn. Gatorna i Kapellgärdet är även utformade så att bilhastigheter ska hållas nere. Inga konkreta planer finns i nuläget på att ordna ytterligare utfarter mot Vattholmavägen.

Avfallshanteringen har studerats och stämts av internt inom stadsbyggnadsförvaltningen samt med Uppsala Vatten och Avfall AB. Den gemensamma bedömningen är att sophämtningen kan ske från allmän plats, dvs. från Portalgatan. Trafikmängderna på Portalgatan beräknas endast uppgå till 1000 fordon per dygn år 2030. Körbanan är även tillräckligt bred för att sopbilen ska kunna stanna i gatan utan att blockera trafiken i båda riktningarna. Det är viktigt att plats ordnas för sopbilen att stanna utan att blockera in- och utfarter från kvarteretsmark. I de illustrationer som tagits fram är det tydligt att utfarter kan ordnas så att goda siktförhållanden uppnås.

Hälsa och säkerhet

Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgården 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren) skriver att området är utsatt för onödiga bullerstörningar från järnvägen eftersom det tidigare planerade bullerplanket ännu inte rests. De anser att planket ska färdigställas innan detaljplanen fastställs.

Länsstyrelsen anser att den miljötekniska markundersökning som utförts bör kompletteras med att halten cyanid undersöks. Detta eftersom det förekommit avfettning via betbad med silvercyanid inom fastigheterna Kvarngärdet 1:8, och utanför planområdet inom Kvarngärdet 1:21. Inom både Kvarngärdet 1:8 och 1:21 förekommer ytbehandling av metaller med elektrolytiska/kemiska processer och verkstadsindustri med risk för hantering av klorerade lösningar. Länsstyrelsen anser därför att även metaller och klorerande lösningsmedel ska ingå i analysen.

Trafikverket skriver att bebyggelse generellt inte bör tillåtas närmre än 30 meter från järnväg men att bostadsbebyggelsen bör placeras väsentligt längre från järnvägen än 30 meter, kopplat till de risker som finns. Trafikverket förutsätter att kommunen gjort en lämplighetsbedömning av byggnadernas placering och att de riskreducerande åtgärder som krävs vidtas.

Trafikverket vill framhålla att bullerskydd av säkerhetsskäl ska placeras på ett avstånd från järnvägen så att gällande säkerhetsavstånd uppnås. De skriver att i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2008:1) får inte någon byggnad eller byggnadsdel av elsäkerhetsskäl förekomma inom fem meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra höspänning. Detta gäller för det bullerskydd som planeras i Kapellgården samt vid underhåll av detsamma. Trafikverket anger även att bullerskydd ska placeras så att de kan underhållas inom den egna fastigheten och man ska alltså inte behöva beträda järnvägsfastigheten i samband med varken byggnation eller underhåll. De anger att ett avtal gällande bullerplanket ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen kan antas. Trafikverket uppger även om att kostnadsansvaret för upprättandet och underhållet ska bäras av exploateringen. Trafikverket skriver även att om man använder sig av avsteg från bullerriktvärdena anser de att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Trafikverket skriver att om de drabbas av kostnader till följd av kommunens planering kan de komma att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en analys ska tas fram som redovisar risken för människors hälsa med avseende på buller från järnvägen. Skälet är mycket höga maxbullernivåer och att nämnden inte anser att det säkerställs att ens bullervärdena inomhus klaras. Den bullerutredning som genomförts ger ingen information om vilka inomhusvärden som förväntas och detta hanteras inte heller av planhandlingen eller plankartan.

Brandförsvaret anser att det är olämpligt att placera balkonger och en takterrass mot järnvägen. Detta eftersom området mellan bebyggelsen och järnvägen inte är lämpligt för stadigvarande vistelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett avtal för bullerplanket ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket där ansvarsfördelning, placering och utformning av planket fastställs. Målsättningen är att avtalet ska upprättas och vara påskrivet av båda parter innan detaljplanen antas. Tidsmässigt är det dock inte

möjligt att bullerplanket är färdigställt innan detaljplanen antas. Preliminärt ska bullerplanket uppföras i fastighetsgräns mellan Trafikverkets fastighet och Uppsala kommuns fastighet, alternativt placeras det helt på kommunal mark. Planbestämmelsen *plank* flyttas därför till den del av planområdet som utgör allmän plats. Trafikverkets fastighet tas därmed bort ur planområdet.

Den miljötekniska markundersökningen kompletteras med att halten cyanid undersöks. Metaller och klorerande lösningsmedel tas också med i analysen.

Bullerutredningen kompletteras med ett resonemang kring inomhusvärden med anledning av höga maxbullernivåer från järnvägen.

Avståndet mellan närmsta spårmitt och byggrätt för bostäder samt hotellverksamhet är 30 meter. Riskavståndet och lämplighetsbedömningen för bebyggelse inom planområdet har utretts genom riskutredningar samt i dialog med andra kommunala förvaltningar. Detaljplanen ställer även krav på att säkerhetshöjande åtgärder vidtas för bebyggelsen. Området på 30 meter mellan järnvägen och bostadshuset ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Balkonger samt en takterrass tillåts att uppföras i riktning mot järnvägen. Dock tillåts dessa som närmst 30 meter från järnvägen och alltså bortom det område som inte bör användas för stadigvarande vistelse. I den riskutredning som tagits fram av Briab, daterad 2015-03-30, görs bedömningen att balkonger och en takterrass kan placeras i riktning mot järnvägen. Avståndet till järnvägen mäts då från balkongens eller takterrassens yttre kant eftersom den anses tillhöra flerbostadshuset. Utifrån den riskutredning som tagits fram gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att risknivån är acceptabel mot nytta att skapa en god boendemiljö med plats för utevistelse i ett gott solläge. De som vistas på balkongerna eller takterrassen har nära till säkerhet samt förväntas vara vakna. Takterrassen föreslås 5 våningar upp och härifrån finns två utrymningsvägar i riktning bort från järnvägen. Samtliga boende har dessutom tillgång till en privat eller gemensam uteplats i riktning bort från järnvägen.

Dagvatten och teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att dagvattenhanteringen för planområdet måste bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån till år 2021 uppnås. Parkeeringsplatserna behöver utformas så att föroreningsmängderna minimeras innan vidare avledning till det kommunala ledningsnätet. *Uppsala Vatten och Avfall AB* anser att principer för hur dagvattnet inom området ska tas om hand behöver redovisas i planhandlingen. *Uppsala Vatten och Avfall AB* understryker även att hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på en god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att för att säkerställa en god hantering av dagvatten behöver planbestämmelserna kompletteras. De föreslår följande bestämmelser:

- Användning av mark: Mark angiven som parkmark får användas för tekniska lösningar för dagvattenhantering.
- För att minska påverkan från dagvatten ska det inför genomförande finnas ett underlag som beskriver hur föroreningar i dagvatten minimeras och fördröjning ska ske. Byggnadsmaterial som innehåller ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten får inte användas om de kan avges till dagvattnet.

Skanova anser att det ska noteras i planhandlingen att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande lägen för att undvika t.ex. kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras med en tydligare redovisning av hur dagvattenet inom planområdet ska tas om hand för att säkerställa en god hantering av dagvatten.

Dagvattnet från fastigheterna Kvarngärdet 1:8, 62:1 och 62:2 inom planområdet ska tas om hand inom de egna fastigheterna innan det avleds till det allmänna dagvattennätet. Planhandlingen kompletteras med en redovisning av detta där man även beskriver att viss rening av dagvattnet är tänkt. Det området i detaljplanen som är planlagt som park är allmän plats. Dagvattnet från de privata fastigheterna ska fördröjas inom de egna fastigheterna och inte lösas inom kommunens mark. Den föreslagna bestämmelsen om att parkmark får användas för tekniska lösningar för dagvattenhantering, läggs därför inte till plankartan. Detta hindrar inte att parkmarken används för dagvattenhantering om kommunen anser att det finns behov av det.

Planbestämmelser som ställer krav på vidare utredningar, t.ex. inför ett genomförande, saknar lagstöd i plan- och bygglagen och får inte användas. Detaljplanen får inte heller vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. En bestämmelse som anger vilka byggnadsmaterial som inte får användas anses för detaljerad i detta fall då risken är liten att ämnen som t.ex. koppar och zink används som huvudsakligt fasadmateriäl. Stadsbyggnadsförvaltningen behöver dock se över sådana bestämmelser framöver för att säkerställa att föroreningar inte släpps ut som kan ha en negativ påverkan på dagvattnet.

Planhandlingen anger att befintliga ledningar så långt som möjligt ska ligga kvar i sina befintliga lägen. Detaljplanen anger inte hur kostnadsfördelningen ser ut vid en eventuell ledningsflytt då detta regleras separat mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Planens genomförande och byggskede

Brf Pilastern undrar hur byggtiderna för projekten kvarteret Tornet (norra delen), del av kvarteret Takryttaren och Portalparken kommer att överlappa varandra i tid. De skriver att byggnation av samtliga tre projekt samtidigt kommer att leda till en lång period med omfattande störningar för boende i området, bl.a. gällande rivningsarbete, tung byggtrafik och pålning. Bostadsrättsföreningen undrar var parkeringsplatser för byggarbetarna inom de tre projekten kommer att ordnas. De frågar även hur utfarten från de befintliga parkeringsplatserna i anslutning till Portalgatan 21 och 23 kommer att påverkas under byggtiden.

Brf Pilastern undrar även hur man kommer att agera för att undvika skador på asfaltsytor längs Portalgatan vid byggnationen, eftersom tung byggtrafik kan ge upphov till vibrationer. Sådana vibrationer kan även leda till sprickbildningar, sättningar och spruckna kakelplattor i bostadsrättsföreningens byggnader. De undrar därför hur man kommer att agera för att motverka sådana skador och om eventuella skador på byggnader kommer att åtgärdas. Bostadsrättsföreningen skriver dessutom att boende i området kommer att utsättas för byggdamm vilket påverkar deras ventilationssystem och de undrar om man kommer att arbeta för att minimera luftföroreningar under rivning och byggnation, och om de har rätt till service och reparation av sina ventilationssystem.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Anläggningen av Portalparken påbörjades under september 2015 och målsättningen är att parken ska vara klar våren 2016. Detaljplanen för kvarteret Tornet (norra delen) vann laga kraft i maj 2015 och genomförandetiden är fem år. Tidplanen för detaljplanen del av kvarteret Takryttaren är att denna ska antas i plan- och byggnadsnämnden i januari 2016.

Genomförandetiden är fem år från det att planen vinner laga kraft. Det är därför möjligt att byggnation av kvarteret Tornet och kvarteret Takryttaren kan överlappa varandra i tid. Befintliga gator och utfarter i området behöver fortsatt vara tillgängliga under byggtiden, dock kan trafiksituationen påverkas.

Byggherrarna bör genomföra en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart. Detta är dock inget krav. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Det praktiska genomförandet vid byggnation hanteras inte i detaljplaneskedet.

Riksintresse och översiktsplan

Länsstyrelsen skriver att Ostkustbanan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen anser att planhandlingen behöver kompletteras med information om detta samt en bedömning av planens påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen skriver även att planområdet ligger inom reservat för en utbyggnad av Ostkustbanan i gällande översiktsplan från 2010. I översiktsplanen anges ”Åtgärder som försvårar dubbelspårsutbyggnad, planskild anslutning till Dalabanan eller tågstationer, ska undvikas”. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska motivera avsteg från översiktsplanen och redovisa för de överväganden som gjorts angående spårreservatet.

Trafikverket upplyser om att järnvägen är ett riksintresse som ska skyddas mot åtgärder som kan försvåra åtkomsten eller nyttjandet av järnvägsanläggningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av riksintresset Ostkustbanan, samt en bedömning av planens påverkan på riksintresset. Planen kompletteras även med en redogörelse av översiktsplanens reservat för utbyggnad av Ostkustbanan och de överväganden som gjorts.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten skriver att under rubriken ”Areal och markägoförhållanden” i planbeskrivningen är det olika ägare nämnda än vad som finns angivet i fastighetsregistret på fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. De undrar om det skett köp på fastigheterna. Lantmäterimyndigheten skriver att planen inte nämner något om den befintliga gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet ga:3. De anser att det bör framgå vad som ska hända med den vid planens genomförande. De anser även att flera textstycken under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” i planbeskrivningen är överflödiga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det har skett köp av båda fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1. Det förtydligas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den befintliga

gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet ga:3 och vad som ska hända med den i och med planens genomförande. Texten under "Fastighetsrättsliga åtgärder" revideras.

Övrigt

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet berör markavvattningsföretaget Gränby-Uppsala dikesföretag (CK 0270). De skriver att företaget är helt bebyggt och det rådande tillståndet för markavvattning av jordbruksmark är därför inte längre aktuellt. Länsstyrelsen anser att markavvattningsföretaget bör omprövas eller upphävas. De skriver även att fastighetsägare som ingår i markavvattningsföretaget ska betraktas som sakägare och ges möjlighet att yttra sig över planförslaget och de eventuella konsekvenser ett genomförande av planen kan få för markavvattningsföretaget.

Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgärdet 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren) skriver att en icke tillåten verksamhet idag bedrivs inom fastigheten Kvarngärdet 62:2 och att underhållet av den befintliga byggnaden är eftersatt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Med anledning av länsstyrelsens upplysning om att planområdet berör ett markavvattningsföretag och att de fastighetsägare som ingår i företaget, ska betraktas som sakägare, har ett kompletterande samråd genomförts. Samrådsperioden var tre veckor, från den 22 oktober till den 12 november 2015 och de 56 fastighetsägare som ingår i markavvattningsföretaget Gränby-Uppsala (CK 0270) gavs tillfälle till samråd. Två yttranden inkom under perioden, från Vattenfall Eldistribution AB och Statoil Fuel and Retail AB. Båda utan erinran på planförslaget.

Angående synpunkter på verksamhet och skick av byggnaden inom Kvarngärdet 62:2 har en hänvisning gjorts till Uppsala kommuns bygglövsenhet där en anmälan kan göras.

Plan- och byggnadsnämnden

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden (23 juni till 4 september 2015)

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2015-09-04
Lantmäterimyndigheten	2015-09-21
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Två privatpersoner	2015-08-29
Brf Pilastern	2015-09-03
Norra Portalens samfällighetsförening (Brf Kapellgärdet 1, Brf Droskan, Brf Vide, Brf Tryckaren)	2015-09-04
Rum l uppsala3 AB	2015-09-04
Trafikverket	2015-09-04
Organisationer och föreningar	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2015-08-20
Föreningen Vårda Uppsala	2015-09-04
Kommunala nämnder, förvaltningar m.fl.	
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2015-09-02
Kulturförvaltningen	2015-08-24
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2015-09-03
Övriga	
Brandförsvaret	2015-08-25
Uppsala Vatten och Avfall AB	2015-09-03
Försvarsmakten	2015-09-03
Handelskammaren i Uppsala län	2015-08-24
Vattenfall AB Heat Nordic	2015-09-04
Vattenfall Eldistribution AB	2015-09-04
Telia Sonera Skanova Access AB	2015-07-09
Svenska Kraftnät	2015-08-06

5. Översikt över inkomna samrådsyttranden (samråd med Gränby-Uppsala dikesföretag, CK 0270, 22 oktober till 12 november 2015)

	Inkommit med yttrande
Vattenfall Eldistribution AB	2015-11-13
Statoil Fuel and Retail AB	2015-11-11