

Handläggare:
Elin Eriksson

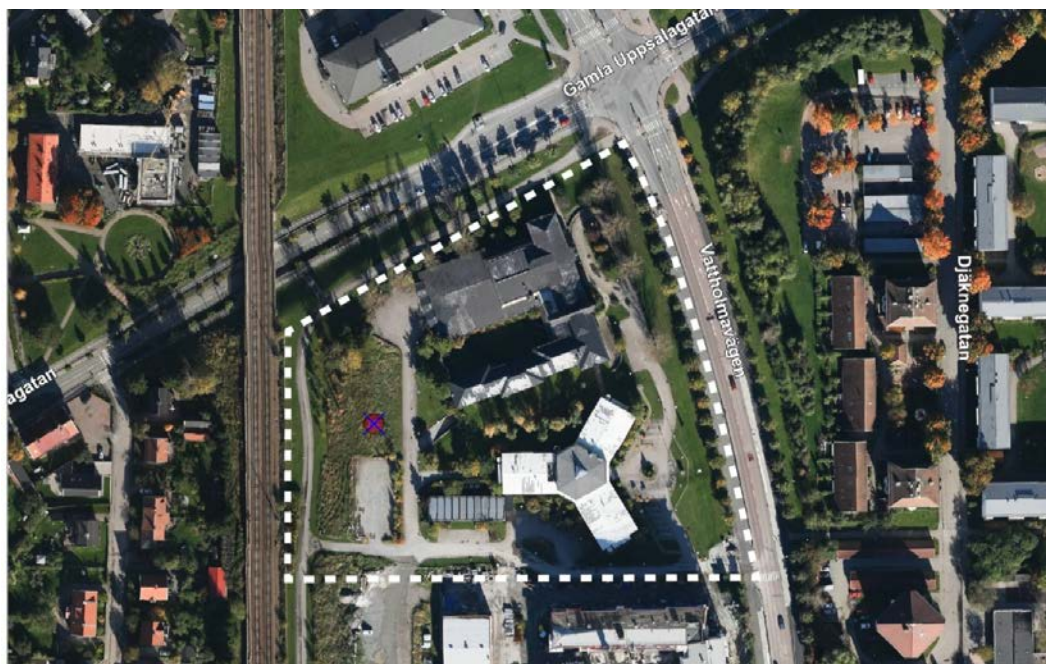
 Datum:
2016-11-07

 Diarienummer:
PBN 2014-000155

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Norra Kapellgärdet, Uppsala kommun.

Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanen innebär att nya bostadskvarter möjliggörs i den norra delen av Kapellgärdet. Kvarteren föreslås avsluta den omvandling som skett i Kapellgärdet från ett område med småindustri och kontor till bostäder. Bebyggelsens tillåts i huvudsak vara mellan fem och sju våningar, med en mindre del i åtta våningar. Den nya bebyggelsen uppförs på mark där det idag står två kontorshus som föreslås rivas. Detaljplanen ger möjlighet att bygga sammanlagt cirka 600 lägenheter samt anger lägen för två mindre förskolor i bottenvåningen på kvarteren. Detaljplanen gör det också möjligt att bygga ett vårdboende inom planområdet. Detaljplanen syftar också till att stödja utvecklingen mot stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan, i enlighet med översiktsplanen. Även gentemot Vattholmavägen möjliggörs ett stadsmässigt förhållningssätt genom placering av lokaler i bottenvåningen på strategiska ställen, samt att bebyggelsen placeras närmare gatan.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	22
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2016-02-18
Beslut om planuppdrag	2014-05-15
Beslut om samråd	2016-02-18
Samråd	2016-05-18–2016-07-01

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.	5
<i>Bebyggelse, användning och gestaltning</i>	5
<i>Kulturmiljö</i>	6
<i>Trafik</i>	7
<i>Hälsa – buller, vibrationer och markföroreningar</i>	7
<i>Luft</i>	9
<i>Dagvatten</i>	9
<i>Tillgänglighet</i>	10
<i>Genomförande</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Övrigt</i>	12
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	13

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes under perioden 18 maj till 1 juli 2016. Ett samrådsmöte hölls den 15 juni i stadsbyggnadsförvaltningens lokaler på Stationsgatan 12. Närvaraned var Elin Eriksson och Jenny Andreasson från stadsbyggnadsförvaltningen, samt Florian Burmeister från plan- och byggnadsnämnden. Totalt kom 1 person som bor i anslutning till planområdet.

Sammanlagt har 23 samrådsinstanser yttrat sig. Två stycken är sakägare, dock ingen privatperson.

En behovsbedömning, daterad 2015-04-02 har upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan, enligt samrådsyttrande 2015-04-28.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Inkomna synpunkter har lett till följande ändringar

Plankarta

- I syfte att förstärka upplevelsen av gårdarna som två gårdar istället för fyra, minskas bygggrätten i det norra kvarteret genom att de byggnadskroppar som möter det nordsydliga stråket dras tillbaka en aning. Bestämmelserna p₁ och p₂ förtydligas med att byggnadskroppar ska placeras så att de inte inskränker på upplevelsen och utformningen av gården som en helhet.
- Bestämmelsen b₁ ändras så att vibrationsnivåerna inte får överstiga 0,3 mm/s.
- Föreslagna lägen för dagvattenmagasin förses med prickmark - byggnad får inte uppföras.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de riksintresseområden för kulturmiljövården som planområdet tangerar, samt en bedömning av påverkan på riksintressena.
- Planbeskrivningen förtydligas med vilka prognosticerade trafikmängder för spårtrafik som använts i utredningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av MKN för grundvatten.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om de avtalsservitut som behöver hanteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur uppställningsplatser för avfallsförön bör utformas inom kantstensangöringen längs Vattholmavägen.

Utredningar

- Bullerutredningen kompletteras med ett PM som redogör för ljudutbredningen 2 meter över mark. PM:et beskriver även portikens inverkan på ljudmiljön.
- En luftmiljöutredning tas fram till granskningsskedet.

- Dagvattenutredningen kompletteras och förtydligas avseende föroreningsmängder i utgående dagvatten, specifika åtgärder för rening av dagvatten samt effekten av skyfall.
- En markmiljöundersökning har genomförts för det södra kvarteret. Rapporten läggs till granskningshandlingarna.

Ändringar av planförslaget utöver inkomna samrådsyttranden

Plankarta

- Bestämmelsen v₆ förtydligas genom att ange hur mycket den översta våningen ska vara indragen. Syftet är att förenkla bygglovhanteringen.
- Bestämmelserna e₃ och e₄ formuleras om gällande balkonger och loftgångar så att de får samma formulering som e₁ och e₂. Syftet är att göra bestämmelserna om utnyttjandegrad mer tydliga för att förenkla bygglovhanteringen.

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

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Övriga för kännedom:

Länsstyrelsen

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Omsorgsnämnden

Kulturnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Uppsala Vatten och Avfall AB

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.

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

Bebyggelse, användning och gestaltning

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser med stort gillande på byggandet av hyresrätter av enklare snitt som kan förhindra bostadssegrering.

Handelskammaren i Uppsala län anser att planförslaget är väl anpassat till tidigare och pågående utveckling i övriga delar av Kapellgården. Man anser att exploateringsgraden är acceptabel, men bör med tanke på markknappheten i centrala staden inte minskas.

Föreningen Vårda Uppsala, FVU, delar kommunens uppfattning att det behöver byggas fler bostäder och att Kapellgården är lämpligt att omvandla och bebygga. Föreningen delar i allt väsentligt också föreslagna mål och principer för byggandet. FVU finner dock att planen inte förverkligar angivna mål, att hänsyn inte tas till platsens karaktär och läge, och att bostadsmiljöns kvalitet därmed blir lidande. Enligt FVU är följande skäl till att planen trots bostadsbrist måste omarbetas: Vad som borde vara två kvarter har formats till fyra. Respektavståndet mellan husen minskas härmed från de gängse på 30-60 meter ända ned till 15-20 m. Alltför hög exploatering och höga hushöjder gör gårdarna trånga, mörka och ogästvänliga under större delen av året. Till särskilt men för barn och äldre. Grönytor tas i anspråk för bebyggelse. Större park- och grönytor finns endast i omgivande äldre kvarter. Kvarteren är på tre sidor bullerstörda av omgivande trafikleder och järnväg. Trots det läggs bostadshusen långt fram i gatulivet, vilket riskerar att skapa ett växande framtida buller- och avgasproblem. De i visionen utlovadegemensamma ytorna för spontana möten, samverkan och livsviktig integration saknas. Detta menar FVU är sammantaget allvarligt för Uppsalas aktuella befolkningssituation, stadens rykte och invånarnas livskvalitet.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att lösningen för utläggningen av bostäderna är bra, och man välkomnar möjligheten att bygga vårdboende. Dock anser man att en lokalisering av särskilt boende är lämpligare inom det aktuella planområdet Kvarngården 60:1 med tanke på närheten till grönytor, park och service.

Utbildningsförvaltningen anser att det är viktigt att förslaget till storlek på förskola omfattar minst 4 avdelningar. Man ser att det kommer finnas betydande svårigheter för både fristående som kommunal verksamhet att organisera så små enheter både praktiskt och ekonomiskt. Ett bättre alternativ är alltså att förlägga hela förskolan i en av fastigheterna. Enligt förvaltningens tidigare erfarenheter uppskattas ett behov på 200 förskoleplatser för den planerade utbyggnaden. Man anser att förskolegårdarna är för små, och hänvisar till Boverkets vägledning som säger att förskolegården ska vara minst 3000 kvm. Man påpekar även att förskolegårdarna knapp kommer vara solbelysta under höst- och vårdagjämning.

Kulturnämnden påpekar att det inte finns någon fritidsverksamhet för barn och unga planerad i området. Redan i nuläget saknas fritidsklubb och fritidsgård i Norra Kapellgården, och med ett större antal barn och unga uppstår ett akut behov av att tillmötesgå behovet av lokaler för barn och ungas fria tid.

Förvaltningens ställningstagande

De grönytor som finns inom planområdet utgör inga vistelseytor och har inga andra dokumenterade värden. Detaljplanen möjliggör en bebyggelsestruktur som bildar två kvarter, inte fyra. Som planbestämmelserna p₁ och p₂ säger ska gårdarna – i huvudsak – vara öppna mot det nordsydliga stråket i kvarterens mitt. Detta innebär att byggnadskroppar inte får inskränka på gården så att upplevelsen av gården som en helhet försvinner. Detta kommer dock att förtydligas till granskningsskedet. Byggrätten i det norra kvarteret kommer att minskas genom att de byggnadskroppar som möter det nordsydliga stråket dras tillbaka en aning, vilket gör gårdsutrymmet större.

Den buller- och riskproblematik som finns i området har varit en utgångspunkt i utformningen av kvarteren. För att skapa ljuddämpade innergårdar har slutna kvarter i princip varit ett måste. Att förlägga bebyggelse nära en väg är snarare en fördel än en nackdel ur bullersynpunkt, då buller bäst skärmas av nära ljudkällan – det vill säga nära vägen. Genom planbestämmelsen v₁, som reglerar vilka ljudnivåer som får finnas vid fasad, tillsammans med BBRs krav på ljudnivåer inomhus, säkerställs att bullret inte påverkar människors hälsa negativt. Höjden på bebyggelsen stämmer i huvudsak överens med de byggnadshöjder som redan finns i Kapellgården. Byggnaderna tillåts vara något högre mot Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan eftersom dessa breda gaturum tål en högre bebyggelse ur stadsbildssynpunkt. Byggnaderna mot järnvägen måste ha en viss höjd för att skärma av buller från spårtrafik som har höga maxnivåer. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget ger förutsättningar för goda bostadsmiljöer trots platsens relativt omfattande risk- och bullerproblematik.

Förvaltningen räknar på att bostäderna inom planområdet genererar ett behov av 1 avdelning per 100 bostäder. Detaljplanen möjliggör cirka 600 lägenheter. Den siffran är baserad på att cirka 100 lägenheter är vårdlägenheter, samt att en stor del av lägenheterna är mindre, exempelvis studentlägenheter. Ur den aspekten bedömer förvaltningen att behovet på 4 avdelningar är rimligt. Att enbart möjliggöra förskola i ett kvarter istället för i två innebär att förskolegården skulle bli alldeles för liten för antalet barn som förskolan skulle rymma, då det inte finns möjlighet att utnyttja en allt för stor del av innergården till förskolegård. Genom att dela upp förskolan i två delar anser förvaltningen att det finns större möjligheter att hitta en bra balans mellan andelen bostadsgård och förskolegård inom respektive kvarter. Användningen skola, S, möjliggör även lokaler för exempelvis fritidsgård och fritidsklubb.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C 40 A och Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklinjeåns dalgångar, C 30. Man anser att det bör framgå i planbeskrivningen eventuell påverkan från 8-våningarsbyggnaden på siktlinjer mot Uppsala stad och mot Gamla Uppsala.

Förvaltningens ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de riksintresseområden för kulturmiljövärden som planområdet tangerar, samt en bedömning av planens påverkan på riksintressena.

Trafik

Gatu- och samhällsmiljönämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att följande hänsyn tas:

- Den nya gatukopplingen blir kvartersgata istället för allmän plats
- En upphöjd passage för gående och cyklister säkras vid den nya gatukopplingens anslutning till Vattholmavägen
- Cykelparkering lyfts ur källaren till markplan
- Den föreslagna angöringen på Gamla Uppsalagatan tas bort och angöring sker istället på fastighetsmark

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd påpekar att det går en snabbcykelled genom området, och att det ställer krav på separering av cykel- och gångtrafik för att undvika konflikter och olyckor.

Kollektivtrafikförvaltningen UL påpekar vikten av att in- och utfarter lokaliseras så de inte påverkar framkomligheten för busstrafiken. Angöring och kantstensparkering bör heller inte lokaliseras till det kapacitetsstarka kollektivtrafiknätet.

Förvaltningens ställningstagande

Den nya gatukopplingen har som syfte att tillgängliggöra bostäderna och de planerade förskolorna. Gatan kommer att bli en del av Kapellgårdens gatunät, som i huvudsak består av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap förutom ett par enstaka återvändsgator. Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Förvaltningen finner inte att det finns särskilda skäl till att det skulle vara enskilt huvudmannaskap för just denna gata i Kapellgården.

Hur gator och gång- och cykelvägar utformas, med exempelvis upphöjda passager, beslutas av gatu- och samhällsmiljönämnden. Cykelparkering ryms både i källaren och i markplan. Det är inte rimligt att lokalisera samtliga cykelparkeringar i markplan, då det skulle innebära en alldeles för stor inskränkning på bostads- och förskolegårdarna. Den föreslagna strukturen bygger på att byggnaderna inom planområdet angörs från allmänna gator och att gårdarna hålls bilfria för att uppnå en god och säker bendemiljö, vilket framförallt är viktigt ur ett barnperspektiv. Angöringsfickor längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen finns därför till för att nå entréer i planområdets norra och östra delar. In- och utfarten kan utformas med att endast höger in och höger ut tillåts för den nya gatans koppling mot Vattholmavägen. På så vis bedöms inte utfarten påverka köbildningen på Vattholmavägen.

Hälsa – buller, vibrationer och markföroreningar

Länsstyrelsen påpekar att planområdet är lokaliserat i ett mycket bullerutsatt läge, och man anser att det är angeläget att alla rimliga åtgärder vidtas för att reducera buller från framför allt spårtrafik och vägtrafik. Enligt bullerutredningen är den slutna kvartersformen en förutsättning för att kunna erhålla ljuddämpad sida, men även att de byggnader som ligger närmast spåret i båda kvarteren är minst lika höga som de intilliggande i kvarteret. Länsstyrelsen anser

att det är väsentligt att bebyggelsens utformning följs upp i det fortsatta arbetet för att säkerställa en god ljudmiljö.

Länsstyrelsen anser även att det är viktigt att den bullerskärm som kommunen planerar att uppföra längs med spåret, konstrueras på ett sådant sätt att bästa möjliga ljudreduktion erhålls vid de exponerade fasaderna. Kommunen bör redovisa hur bullerskärmen kan utformas för att reducera den ekvivalenta ljudnivån i högre omfattning än vad som anges i bullerutredningen (från 67 dBA till 65 dBA). För att bättre kunna bedöma vilken ljudnivå som kommer att råda i markplan på innergårdarna ska kommunen även komplettera bullerutredningen med kartor som visar ljudutbredningen på 2 meters höjd över mark efter att bulleravskärmande åtgärder vidtagits. Kartorna ska visa såväl den ekvivalenta som den maximala ljudnivån. Vidare ska kommunen klargöra om de prognosticerade uppgifterna i bullerutredning för spårtrafik 2030 tar hänsyn till det högre trafikflöde som blir följden av att spårkapaciteten ökar efter att tunneln och dubbelspår i Gamla Uppsala byggts klar.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att kompensera de höga bullernivåerna genom att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö inomhus och ställa krav på att ljudklass A, eller åtminstone ljudklass B, uppnås inomhus. I planbeskrivningen bör kommunen tydligt redovisa vilken ljudklass som eftersträvas sam följas upp i bygglovsskedet.

Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets rapport *Gör plats för barn och unga (2015:8)* där det framgår att det är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalenta dagsvärde på gården, och menar att kommunen bör ange detta i planbeskrivningen och även reglera det med planbestämmelse.

Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets allmänna råd 2008:1 där de skriver att störningsupplevelsen ökar vid exponering av flera bullerkällor, och att störningen ökar än mer och det samtidigt förekommer vibrationer. Länsstyrelsen anser att största möjliga hänsyn ska tas och att kommunen bör sträva efter lägsta möjliga vibrationsnivåer. Länsstyrelsen rekommenderar att byggnadstekniska åtgärder vidtas för att nå ner till en vibrationsnivå under 0,3 mm/s.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker att de mest bullerutsatta delarna av byggnaden mot järnvägen ska användas för bostäder och förordar att de delarna av huset istället ska utgöras av kontorslokaler. Man påpekar att den samlade ljudmiljön inte är god och att det kommer krävas ordentligt bullerskyddade fasader för att klara bullervärden inomhus. En förutsättning för att ha bostäder i detta område är att det finns en ljuddämpad sida. Man påpekar att den föreslagna portiken kommer påverka gårdens ljudmiljö negativt, och man anser att portiken ska tas bort för att inte riskera att trafikbuller kommer in på gården.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd påpekar att tillgången till friyta nära bostaden är begränsad, och att balkongen då blir en nödvändig tillgång för äldre med svårighet att röra sig. Man anser därför att buller och luftföroreningar särskilt måste belysas och åtgärdas.

Trafikverket påpekar att det inte framkommer i bullerutredningen om bullerskärm krävs på bron för att klara bullernivåer. Om skärm krävs måste kommunen beställa en utredning från Trafikverket som måste utreda om banans lastprofil störs av bullerskärmen. Om skärm ska uppföras på bron genomförs det av Trafikverket men exploateringen får ta kostnaden för utredning och uppförande.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun menar att människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för bullerstörda områden och bör inte bo i bullerstörda hus, och att de bullernivåer som finns i riktvärdena ska följas för alla bostäder.

Länsstyrelsen upplyser om att marken inom planområdet kan vara förorenat på grund av tidigare markanvändning, och att föroreningsituationen bör undersökas.

Förvaltningens ställningstagande

Bullerutredningen kompletteras med ett PM som visar ljudutbredningen 2 meter över mark. PM:et beskriver även den inverkan som portiken kommer att ha på ljudmiljön på innergården. Resultatet visar att bullernivåerna, trots portik, i huvudsak kommer att vara under 50 dBA. Förvaltningen anser att planbestämmelsen v_1 räcker för att säkerställa att ljudnivån på innergårdarna kommer vara låga. Bestämmelsen innebär att bebyggelsen måste utformas så att bostäderna får tillgång till tyst- eller ljuddämpad sida, vilket indirekt innebär gårdar med låga ljudnivåer. Kraven som detaljplanen ställer på ljudnivåer vid fasad, samt BBRs krav på ljudnivåer inomhus säkerställer att ljudmiljön inom planområdet är acceptabel. Planbeskrivningen förtydligas med vilka prognosticerade trafikmängder för spårtrafik som använts. Detaljplanen kan inte ställa krav på ljudnivåer inomhus då detta regleras via Boverkets byggregler, BBR. Bestämmelsen b_1 ändras så att vibrationsnivåerna inte får överstiga 0,3 mm/s.

Enligt bullerutredningen kommer det krävas en bullerskärm på bron för att klara bullernivåerna. Förvaltningen utreder förutsättningarna för detta i samarbete med Trafikverket.

Planområdets norra del är sanerad där åtgärdsålet känslig användning bedöms ha uppnåtts enligt beslut av miljöförvaltningen (dnr 2016-002082-MI). En markmiljöundersökning har genomförts för den södra delen av planområdet. Rapporten visar att halterna inom området ligger under gränsvärdet för känslig användning, vilket innebär att ingen sanering krävs. Rapporten läggs till granskningshandlingen.

Luft

Miljö- och hälsoskyddsnämnden efterlyser en bättre beskrivning av att områdets utbyggnad inte kommer att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålet frisk luft. Man påpekar att de angivna trafiksiffrorna som använts vid beräkningar inte överensstämmer med de siffror trafikplanerare i kommunen uppgett. Det bör därför göras en noggrannare luftkvalitetsutredning för området. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beskriver även vilka normvärden och riktvärden för luft som inte får överskridas.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft. Länsstyrelsen anser att frågor som rör luftkvaliteten ska integreras tidigt i planprocessen.

Förvaltningens ställningstagande

En luftmiljöutredning kommer att tas fram till granskningsskedet. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft.

Dagvatten

Uppsala Vatten påpekar även att möbleringen av gatusektionen inte får försvåra åtkomsten av ledningar. Planteringar får inte innehålla träd som kan skada VA-ledningar, samråd om

detta behöver ske med Uppsala Vatten. Man påpekar att planområdet inte ska bidra till en ökad belastning av föroreningar i Fyrisån, och att rening behöver ske innan avledning till planerat utjämningsmagasin. I den framtagna dagvattenutredningen menar man att det saknas platsspecifika åtgärder för rening av dagvatten medan fördröjningsalternativ finns preciserade. Man upplyser om att lokalt omhändertagande av dagvatten går att genomföra även om de underliggande marklagren är täta. Den föreslagna placeringen av dagvattenmagasinet ligger långt från möjlig anslutningspunkt i gåfartsgatan. För en robust dagvattenhantering bör pumpning av dagvatten undvikas.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa status och MKN för både vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån och grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, samt hur ökad belastning eller risk för belastning av föroreningar påverkar möjligheterna att nå MKN. Länsstyrelsen saknar en tydlig redovisning av hur föroreningsmängder i utgående dagvatten förändras vid genomförande av planen och hur detta påverkar statusen för både yt- och grundvatten. Man saknar även konkreta förslag på lokala reningsåtgärder med lämplig placering i planbeskrivningen, och anser att lösningar som exempelvis gröna tak, växtbäddar och permeabla ytor för fördröjning, avdunstning och infiltration bör övervägas. Vidare menar Länsstyrelsen att det är viktigt att titta på effekten av skyfall i området och att vattnet har någonstans att ta vägen vid kraftig nederbörd.

Förvaltningens ställningstagande

Hur gatan möbleras är inte färdigprojekterad och den exakta utformningen beslutas av gatu- och samhällsmiljönämnden. Dagvattenutredningen kompletteras med ett förtydligande kring föroreningsmängder i utgående dagvatten, vilka åtgärder för rening av dagvatten som krävs, nya placeringar av dagvattenmagasin samt en karta som visar effekten av skyfall. Planbeskrivningen kompletteras med status för MKN för grundvatten.

Tillgänglighet

Omsorgsnämnden samt Äldrenämnden påpekar att det är angeläget att alla aspekter på tillgänglighet beaktas i detaljplanen, särskilt att anslutningen till kollektivtrafik och parkeringsplatser planeras så att tryggheten i trafikmiljön säkerställs. Nämnderna påpekar även att särskilt utmärkta handikapparkeringsplatser ska finnas anordnade i närheten av entréerna till byggnaderna.

Omsorgsnämnden anser att de planerade cykelparkeringarna i anslutning till entréerna bör utformas på sådant sätt att de inte sväller ut, och därmed hindrar framkomligheten för personer med till exempel synnedsettningshinder. Nämnden vill också framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för att möta upp det framtida behovet av boendeplatser inom framför allt socialpsykiatri/LSS.

Äldrenämnden understryker även vikten av att trafikrörelserna inom planområdet sker på de gåendes villkor, i den mån biltrafik tillåts bör detta ske genom exempelvis gåfartsgator.

Äldrenämnden påpekar vikten av äldres tillgänglighet till småparker respektive stadsdelsparker, med tydliga, trygga och tillgänglighetsanpassade gångstråk och övergångsställen. Man vill också understryka vikten av att snabbcykelleden tydligt avgränsas mot intilliggande gångstråk.

Äldrenämnden ser positivt på den beredskap för vård- och omsorgsboende som möjliggörs inom planområdet, eftersom man inom den närmaste tiden står inför ett växande behov av sådana boendeformer.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun anser att alla nya byggnader ska vara tillgängliga för alla funktionshindergrupper.

Förvaltningens ställningstagande

Tillgänglighetsfrågor bevakas i bygglovet och regleras av Boverkets byggregler, BBR. För att kunna nå bostäder och förskola måste biltrafik få finnas inom området. Men exakt hur gatan kommer att utformas beslutas av gatu- och samhällsmiljönämnden, som också bevakar att gatan utformas på trafiksäkert sätt. Handikapparkering kan finnas i parkeringsgaraget med närhet till hiss upp till lägenhetsplanen. Målet är att gårdarna ska vara bilfria för att uppnå en god och säker boendemiljö, vilket framförallt är viktigt ur ett barnperspektiv.

Genomförande

Lantmäterimyndigheten påpekar att det under rubriken ”fastighetsrättsliga åtgärder” står angivet att det finns två servitut på Kvarngärdet 56:1 som ska tas bort. Förutom de två officiälservituten finns det även två avtalsservitut som belastar Kvarngärdet 56:1, och ett avtalsservitut som belastar Kvarngärdet 56:6. Man menar att dessa servitut också bör hanteras.

Uppsala Vatten upplyser om att området ingår i ett större utbyggnadsprojekt där bland annat detaljplanen för Kvarngärdet 60:1 ingår och samordning mellan genomförandet av detaljplanerna är viktigt då det planeras för omfattande ledningsflyttar.

Trafikverket påpekar att det krävs ett bevakningsuppdrag för uppförande av bullerskärm i fastighetsgräns mellan järnvägen och planområdet.

Förvaltningens ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om de två avtalsservitut som också behöver hanteras som en följd av detaljplanen. Förvaltningen är medveten om behovet av samordning kring genomförandet av detaljplanerna i området, och har bland annat haft samordningsmöten kring ledningsflyttar och utbyggnad av allmän plats för Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Ett bevakningsuppdrag finns upprättat för uppförande av bullerskärm.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten påpekar att uppställningsplatsen för avfallsfordonet bör ligga i en lastzon och inte i kombination med parkeringsplats. För de föreslagna avfallsutrymmena i illustrationen som ligger längs Vattholmavägen tror man att det eventuellt kan vara svårt att klara max 10 meters dragväg.

Vattenfall AB Heat Nordic påpekar att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

TeliaSonera Skanova Access AB önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekblar förutsättning Skanova att den park som initierar åtgärden även bekostar den.

Uppsala Stadsnät AB påpekar att om kanalisation/fiberkabel behöver flyttas förutsätter man att exploatören bekostar flytten.

Förvaltningens ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av att uppställningsplats för avfallsfordon bör ligga i en lastzon och inte i kombination med en parkeringsplats. Med tänkt sektion för Vattholmavägen är det 8,5 meter mellan angöringszon och fasad, vilket gör det möjligt att klara 10 meters dragväg. I bygglovsskedet kommer placering av avfallsutrymmena vara viktigt att samordna med projekteringen av angöringszonens utformning. Gemomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.

Övrigt

Länsstyrelsen förordar att markavvattningsföretaget Gränby-Uppsala diktningföretag läggs ned.

Kulturnämnden anser att det är nödvändigt att kartlägga, beskriva och analysera barns behov i förhållande till andra intressen i den fysiska planeringen. Kulturnämnden förutsätter därför att planförslaget kompletteras med en barnkonsekvensanalys.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att det fattas en övergripande strategi för hela boendekedjan för äldre.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunen har för avsikt att lägga ner diktningföretaget, men på grund av att processen är lång och komplicerad kommer det troligtvis inte ske innan detaljplanen antas.

Platsen utgörs i nuläget av kontorsbebyggelse och mindre grönytor utan vistelsevärden. Eftersom att platsen inte är ett område som har särskilda värden för barn bedöms inte en barnkonsekvensanalys vara motiverat. I planbeskrivningen finns ett konsekvenskapitel som beskriver planförslagets sociala konsekvenser, bland annat barnperspektivet.

En strategi för boendekedjan för äldre kan inte hanteras inom ramen för en detaljplan som denna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2016-07-05
Lantmäterimyndigheten	2016-06-28
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Trafikverket	2016-06-15
Circle K Sverige AB	2016-06-20
Organisationer	
Hysesgästföreningen i Uppsala- Knivsta	2016-06-11
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2016-06-23
Föreningen Vårda Uppsala	2016-07-01
Handikappföreningarnas samarbetsorgan	2016-07-01
Handelskammaren i Uppsala län	2016-07-04
Kommunala förvaltningar	
Omsorgsnämnden	2016-06-15
Kulturnämnden	2016-06-17
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2016-06-23
Utbildningsnämnden	2016-07-01
Räddningsnämnden	2016-07-01
Äldrenämnden	2016-07-01
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-08-25
Övriga	
Uppsala stadsnät AB	2015-05-19
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2016-05-24
Svenska Kraftnät	2016-05-31
Skanova Access AB	2016-06-02
Vattenfall AB Heat Nordic	2016-07-01
Uppsala Vatten och Avfall AB	2016-06-29