

Handläggare:
Saga Wingård

Datum:
2018-05-02

Diarienummer:
PBN 2015-002019

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Plantan, Uppsala kommun

Utökat förfarande

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en byggnad med biograf och möjlighet till restauranger i bottenplan och att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	15
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2017-03-23
Beslut om planuppdrag	2015-11-19
Beslut om samråd	2017-03-23
Samråd	2017-04-05 - 2017-05-17

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	2
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	2
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING.	3
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	9

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet pågick mellan den 5 april och 17 maj 2017. Ett informationsmöte hölls den 24 april hos Uppsala kommun på Stationsgatan 12. Mötet hade endast två besökare. Sammanlagt har 15 yttranden inkommit varav 3 utan erinran. Länsstyrelsen har i juli 2016 gjort bedömningen att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Remissinstanser utan erinran:

LFV

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Dagvattenutredningen har kompletterats
- Genomförandekapitlet har kompletterats
- Planbestämmelse angående inglasat hörnparti har förts in på plankartan
- Viss justering av höjder och gränser på plankartan, på initiativ av byggherren
- Bestämmelse angående dörruppslag har förts in på plankartan

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Brf Svanen

Övriga:

Länsstyrelsen, Föreningen Vårda Uppsala, Handelskammaren, privatperson i Luthagen, Uppsala Vatten och Avfall

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.

En sammanfattning av inkommande yttranden redovisas nedan, med förvaltningens kommentarer efter varje yttrande.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.

Övriga synpunkter

Gestaltning och volym

Kvarteret Plantan ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården C40A Uppsala stad. Planområdet ligger inom det område som markerats som "Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer" enligt kommunfullmäktigebeslut 1988.

Eftersom biografbyggnaden bygger igen den upphöjda gård som idag finns och därmed bygger för det student- och forskarhotell som angränsar fastigheten är det extra viktigt att gestaltningen och de volymer som tillkommer gestaltas väl. Att på detta sätt bygga igen kvarterens mitt är nytt och med få undantag främmande för stadens normala kvartersstruktur med hus utmed gatorna.

Länsstyrelsen anser att volymer med en så mycket större skala än den befintliga bebyggelsens förändrar skalan i det befintliga stadsrummet. Missionskyrkans skulpterade klockstapel av Olof Hellström kommer att delvis bli skymd av den nya byggnaden.

Det är positivt att hörnbygganden enligt illustration föreslås vara i ett glasat parti. Det är önskvärt att ha en planbestämmelse som säkerställer detta. I och med att byggnaden föreslås kragas ut en meter 4 meter över allmän plats på två ställen är det också där önskvärt att de inte sluter sig mot gatan utan har offentliga glasade utrymmen i största möjliga mån som lämpligen anges i planbestämmelse.

Potentiellt förorenat område och vattenskydd

I planhandlingarna står det att pålning kommer att ske och passera grundvattennivån och planområdet är inom yttre vattenskyddsområde. Pålning och schaktning inom planområdet kan därmed innebära risk för spridning av föroreningar till grundvatten. Länsstyrelsen upplyser att i de fall det finns ett misstänkt förorenat område inom aktuellt verksamhetsområde är det angeläget att detta beaktas. Om en åtgärd medför risk för ökad spridning och exponering av föroreningar ska samråd och i vissa fall anmälan ske till tillsynsmyndigheten (i detta fall kommunens miljöförvaltning). Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening i samband med en åtgärd.

Dagvatten

Enligt Uppsala läns klimatanalys, Framtidens klimat i Uppsala län, SMHI 2015, kommer nederbörd och även kraftiga regn att öka i framtiden, med detta ökar även risken för översvämning. Dagvattenutredningen tar inte hänsyn till att nederbörd i form av regn förväntas öka i framtiden. Ofta räknar man med en klimatfaktor på 1,25, då skyfall generellt väntas öka med 25%. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring detta.

Förvaltningens bedömning

En bestämmelse angående att entrépartiet ska glasas in har förts in på kartan. Övrig föreslagna inglasning bedöms dock inte som möjlig. Pålägg kräver dispens från vattenskyddsområdets bestämmelser, vilket byggherren är informerad om. Dialog har förts med Miljöförvaltningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en karta för översvämningsrisk vid högsta flöde.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan:

Om fastighetsindelningen behöver ändras, måste fastighetsindelningsbestämmelsen fastställd som tomtindelning (akt 0380-44/DR12) upphävas och detta bör då redovisas som en administrativ bestämmelse i plankartan.

Planbeskrivningen:

Det finns ett avtalsservitut (akt: 69/2277) för gångtrafik, det bör framgå i planbeskrivningen om servitutet påverkas.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med sådant avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet.

Befintlig detaljplan har genomförandetid kvar och därför bör det framgå om fastighetsägarna lämnat samtycke till den nya planen samt motivering till varför ny detaljplan tas fram innan genomförandetid för befintlig detaljplan gått ut. Det bör framgå under rubriken "Ekonomiska åtgärder" om detaljplanen är ekonomiskt genomförbar.

Förvaltningens bedömning

Tomtindelningen kan inte upphävas på grund av att den täcker ett större område än planområdet. Genomförandekapitlet i planbeskrivningen har kompletterats, med information om detta, samt angående exploateringsavtalet och genomförandetiden.

Brf Svanen

Brf Svanen äger bostadshuset på andra sidan Klostergatan. Gårdshuset från 1860 ligger nära inlastningszonen. Huset är vibrationskänsligt och känsligt för yttre skador från transporter. Problem förekommer redan idag. Trafiken och antalet fotgängare bedöms öka till följd av förslaget.

Brf Svanen kommer med en kravlista till byggherren:

- att garaget på S:t Olofsgatan byggs om så att alla varutransporter och sophämtning kan ske till och från S:t Olofsgaraget. Inga transporter till och från Klostergatan. Undantag för Bring (CityMail)
- att inga soptunnor får ställas ut på Klostergatan. Gäller även sopor från Dragarbrunnscity (Aspholmen)
- att noggranna mätningar och besiktningar görs före och efter bygget för att dokumentera eventuella skador och sprickor. Gäller även huset mot Kungsgatan. Brf Svanen vill vara med när detta görs.
- att sätta förbud för genomfart på Klostergatan till Kungsgatan.

- att ett kraftigt men stilenligt räcke sätts upp runt vårt gårdshus, både mot Klostergatan och vid garagenedfarten under Dragarbrunnscity
- att få fönstren putsade under byggtiden pga byggdamm.

Förvaltningens bedömning

Dessa krav regleras inte i detaljplan. Dialog mellan BRF Svanen och byggherren samt kommunen förs separat. Inlastningen byggs om vilket innebär att inget behov av att ställa ut sopkärl från kvarteret Plantan kommer att finnas i framtiden. Uppsala vatten och avfall AB ser också över lösningar som innebär att behovet att ställa ut sopkärl från hotell- och kontorsverksamheten i kvarteret Svanen kan fås bort. En kantsten och pollare för att förhindra påkörning bekostas av byggherren.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU)

Föreningen Vårda Uppsala ser positivt på detaljplanen och den illustrerade arkitektoniska lösningen för fastigheten. De nedbrutna volymerna och variationen i fasadmaterial kan leda till en positiv förbättring av stadsmiljön. Särskilt tilltalande är glasfasaden mot Dragarbrunnstorg. Det är dock väldigt viktigt att de övriga stora ytorna utan fönster ges en tilltalande detaljering och finish.

Föreningen Vårda Uppsala är oroad över att växtlighet försvinner när den upphöjda gården minskas och att utsikten från student- och forskarhotellet blir mycket tråkig.

FVU anser att befintliga cykelparkeringsplatser på Dragarbrunnsgatan och Klostergatan inte kommer att räcka till.

Förvaltningens bedömning

Bestämmelsen hög arkitektonisk kvalitet gäller även baksidan mot student- och forskarhotellet. En bestämmelse om växtlighet på tak och terrass finns. Viss cykelparkering löses i källaren. Ett projekt pågår om att öka antalet cykelparkeringar i stadskärnan i stort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att det finns en planbestämmelse som säkerställer att delar av byggnaden får grönt tak. Hur stor del av taket som behöver vara grönt för att fördröja och rena motsvarande mängder dagvatten, eller mer än vad som görs idag, framgår inte av dagvattenutredningen. Nämnden anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en beräkning och motivering till hur stor del av taket som bör vara grönt.

Planbeskrivningen bör även kompletteras med att koppar och zink samt dess legeringar inte ska förekomma i tak- och fasadplåt.

Nämnden förutsätter att byggnaden kommer att isoleras på så sätt att verksamheten inte påverkar boende i närområdet i form av störande buller.

Nämnden delar uppfattningen om att fler cykelparkeringsplatser kommer att behövas när biografen byggs.

Om markföroreningar påträffas under byggfasen ska det anmälas till miljöförvaltningen.

Förvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har justerats. Planbeskrivningen har kompletterats med en beräkning av hur mycket dagvatten som måste fördröjas för att inte försämra jämfört med nuläget. Den delen av taket som genom planbestämmelse styrs till att ha växtlighet är inte tillräcklig. Exakt utformning av dagvattenhanteringen beslutas i senare skede och bör inte styras i detalj av

detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med att koppar och zink samt dess legeringar inte ska förekomma i tak- och fasadplåt.

Biografen isoleras väl för att oönskade ljud inte ska störa biobesökarna.

Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvaret påpekar att där avståndet mellan byggnadskroppar understiger åtta meter kommer det krävas en brandteknisk utredning och eventuellt tekniska åtgärder för att säkerställa erforderligt skydd mot brandspridning mellan byggnader uppnås i enlighet med kraven i Boverkets byggregler. Sådana tekniska åtgärder kan påverka hur fasaden kan utformas.

Förvaltningens bedömning

Byggherren har anlitat en brandkonsult och är informerad om kraven i Boverkets byggregler.

Handelskammaren

Handelskammaren ser positivt på förslaget. Med variationer i färg, form och materialval kan en tilltalande gestaltning tillföra nya plusvärden i stadsbilden. Med den föreslagna exploateringen och markanvändningen ökas attraktiviteten i nordöstra delen av city, vilket kan bidra till att utvidga och förstärka folkliv och rörelse i innerstaden.

Handelskammaren menar att utrymme för uteserveringar bör kunna samsas med cykelparkeringar.

Förvaltningens bedömning

En avvägning har gjorts mellan de olika funktioner som ska rymmas runt byggnaden. Eftersom arkaden byggs in försvinner utrymme för de gående, som måste ersättas. Behovet av cykelparkeringar är stort vid en målpunkt som biografen. Byggherren kan överväga att skapa uteserveringar i arkaden eller ha öppningsbara fönster mot gatan.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ligger även inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmåsarna, gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Planbestämmelsen f₂ som reglerar gröna tak bör omformuleras för att förtydliga funktionen av utjämning av dagvatten. Planbestämmelsen omfattar en mindre yta än vad som föreslås i dagvattenutredningen. Det måste säkerställas att det är tekniskt möjligt att uppnå samma utjämningsvolym i de gröna taken på denna yta.

Det behöver också säkerställas att tillräcklig plats finns för avfallsutrymmet eftersom den aktuella verksamhetstypen genererar en stor mängd avfall

Förvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har kompletterats. Bestämmelsen angående gröna tak är i första hand en utformningsbestämmelse. Det är inte möjligt att reglera storlek på grönt tak för att klara dagvattenhanteringen med hjälp av planbestämmelser. Dagvattenutredningen visar på behovet av dagvattenhantering och visar på flera olika metoder att uppnå detta inom aktuell fastighet.

Avfallshanteringen har studerats närmare inför granskning och har stämts av med Uppsala vatten och avfall AB.

Vattenfall AB Heat Nordic

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärme- och kylanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Förvaltningens bedömning

Informationen angående ledningarna lämnas vidare till byggherren.

IP-Only AB

IP Only AB har inget att erinra angående den planerade detaljplanen. Företaget har kanalisering och fiberkabel inom på bifogad karta markerat område.

Förvaltningens bedömning

Informationen angående ledningarna lämnas vidare till byggherren.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet enligt bifogad karta. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Förvaltningens bedömning

Informationen angående ledningarna lämnas vidare till byggherren.

Privatperson i Luthagen

Personen anser att arkaderna inte bör byggas in, i synnerhet inte mot Dragarbrunnsgatan, eftersom antalet personer som rör sig i området förväntas öka till följd av planen och att staden växer. Hon är orolig över att all yta för gående försvinner om arkaden byggs in. Hon är även orolig över om antalet cykelparkeringar kommer att räcka till.

Utanför SF-biografen på Västra Ågatan är det ofta blockerat med bilar på grund av biljettköp, trots att det är parkeringsförbud från norr och stannförbud från söder. Hon undrar varför detta inte tas höjd för i planen på Dragarbrunnsgatan eller Klostergatan?

Trafikprognosen för översiktsplanen bedöms bygga på en för grov modell för att användas på enskilda gator i innerstaden, såsom det görs i planbeskrivningen. Hon undrar vad som skulle ligga till grund för en fördubbling av trafiken på Dragarbrunnsgatan.

Hon undrar om man vid bedömning av luftkvaliteten har räknat med en fördubbling av trafiken på Dragarbrunnsgatan enligt angiven prognos.

Förvaltningens bedömning

Arkaden tillåts byggas in redan i gällande detaljplan. Detta har bedömts genomförbart även med en biograf på platsen. Cykelställen vid Dragarbrunnsgatan flyttas ut från fasaden för att möjliggöra passage mellan biografen och cykelställen. Dessutom skapas fler cykelställ vid taxizonen.

Befintlig infrastruktur kring biografen har i övrigt bedömts som tillräcklig.

Nya trafikprognoser har tagits fram sedan samrådet, som anger lägre trafiksiffror på Dragarbrunnsgatan. Skillnaderna från föregående prognos (som avsåg trend ÖP 2010) är att

den nya modellen kalibrerats med nya trafikräkningar samt indata från kommunens resvaneundersökning med mera, samt att prognoserna avser styrmedelsnivå 2.

Trafiksiffrorna som redovisades i samrådet låg till grund för bedömningen att ingen luftkvalitetsbedömning krävs. Eftersom trafiksiffrorna beräknas minska i nya prognoserna så ligger denna bedömning fast.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Saga Wingård
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2017-05-18
Lantmäterimyndigheten	2017-05-22
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
BRF Svanen	2017-04-28
Organisationer	
Föreningen Vårda Uppsala	2017-05-17
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2017-05-10
Kommunala förvaltningar	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-05-31
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2017-04-12
Räddningsnämnden	2017-05-01
Övriga	
Handelskammaren	2017-05-17
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-05-15
Vattenfall AB Heat Nordic	2017-05-17
IP Only	2017-04-05
Skanova AB	2017-04-13
LFV	2017-04-05
Privatperson i Luthagen	2017-05-09