

Handläggare:
Saga WingårdDatum:
2018-08-13Diarienummer:
PBN 2015-002019

Utlåtande

Detaljplan för kvarteret Plantan

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. Detaljplanen syftar också till att befintligt parkeringsgarage under mark kan vara kvar.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	10
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om behovsbedömning	2017-03-23
Beslut om planuppdrag	2015-11-19
Beslut om samråd och granskning	2017-03-23
Samråd	2017-04-05 – 2017-05-17
Granskning	2018-05-08 – 2018-06-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen	2
Sammanfattning av ändringar i förslaget	2
Översikt över inkomna granskningsyttranden	5

Sammanfattning av granskningen

Granskningen pågick mellan den 8 maj till och med 5 juni 2018. Sammanlagt har tio yttranden inkommit varav fem 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:

Räddningsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, IP Only, Vattenfall eldistribution AB, Svenska Kraftnät

Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Syftet med detaljplanen har justerats för att tydliggöra att planen medger parkeringsgarage i källaren.
- Bestämmelsen f₁ har justerats språkligt.
- Bestämmelsen e₁ har förtydligats.
- Redaktionella ändringar för att förtydliga plankarta och planbeskrivning.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Brf Svanen

Övriga:

Föreningen Vårda Uppsala, Uppsala Vatten och Avfall AB

Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

Inkomna granskningsyttrande har sammanfattats och besvarats nedan. Länsstyrelsen yttrande bifogas även i sin helhet.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet har beaktats.

Länsstyrelsen påpekar att utifrån planens syfte bör det även framgå att planen medger parkeringsgarage. Planbestämmelsen som styr markens användning/utnyttjandegrad e_1 , bör därför kompletteras med att parkering får endast ske i källarplan. Planbestämmelsen f_1 behöver ses över språkligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planens syfte har kompletterats för att även inbegripa parkeringsgaraget under mark. Planbestämmelsen e_1 har förtydligats.

Kommunala lantmäteriet

Kommunala lantmäteriet påpekar att plankartan och planbeskrivningen bör ha samma namn. Lantmäteriet anser att Kungsgatan bör skrivas ut i kartan, för att man lättare ska kunna orientera sig.

Det saknas beskrivning av bestämmelserna f_5 och e_1 i planbeskrivningen.

Eftersom genomförandetiden inte har gått ut ännu så bör det enligt lantmäteriet motiveras tydligare varför man väljer att ändra planen.

Uppgifter om tomtindelningen (038-44/DR12) bör finnas med under rubriken "Tidigare ställningstaganden" samt upplysningen om att tomtindelningen inte kan upphävas i och med den här detaljplanen.

Lantmäteriet påpekar att det bör stå att ett avtalsservitut kan bildas och inte att det ska bildas för de utstickande delarna, eftersom det också kan lösas på andra sätt. Det bör påpekas att om ändringar i fastighetsindelningen ska ske i framtiden behöver tomtindelningen upphävas.

Det bör även enligt lantmäteriet framgå under rubriken "Ekonomiska åtgärder" om detaljplanen är ekonomiskt genomförbar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Namngivningen av handlingarna har setts över. Kungsgatan har skrivits ut i grundkartan. Planbeskrivningen har justerats utifrån lantmäteriets synpunkter.

BRF Svanen

BRF Svanen önskar att lastintaget mot Klostergatan flyttas till en annan gata. De har redan idag problem med lastbilar som står på tomgång samt kylaggregat som bullrar vid transporter till H Centrum och kvarteret Plantan. Fasaden på BRF Svanens gårdshus har skadats av påbackningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen kan innebära en viss ökning av inlastningstrafiken på Klostergatan jämfört med dagens situation, främst till följd av att flera lokaler som idag är tomma inom kvarteret Plantan. En flytt av inlastningszonen till S:t Olofsgatan har inte bedömts som möjlig. Garagets bjälklag tål inte den typen av transporter, och det innebär också passage över en vältrafikerad cykelbana. Inlastningszonen byggs

om, vilket innebär färre backningsrörelser då endast mindre bilar ges plats att backa in. Ett påbackningskydd bekostas av Uppsala akademiförvaltning.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten vidhåller behovet av minsta utjämningsvolym bör regleras i plankartan. De menar att lagstöd finns för bestämmelser om fördröjningsvolym för dagvatten under rubriken markens anordnande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelse om minsta utjämningsvolym har inte förts in på plankartan. Lagstöd saknas då det i detta fall inte rör sig om markens anordnande utan fördröjning på tak. Hela fastigheten är idag bebyggd. Befintliga grönytor på takgården saknar skydd även i gällande plan.

Föreningen Vårda Uppsala

FVU ser till stora delar positivt på detaljplanen och den illustrerade arkitektoniska lösningen för fastigheten. FVU uppskattar också att behovet av cykelparkering blivit bättre tillgodosett i det nuvarande planförslaget.

Däremot beklagar FVU att fasaderna mot student- och forskarhotellet i vinkelbyggnaden inte har förbättrats. FVU hoppas att denna brist kommer att åtgärdas under bygglovsprocessen. Genom förslaget bedömer FVU att den vegetationstäckta ytan som går att nås av boende och besökare minskas inom kvarteret. Det räcker inte med gröna tak för att kompensera minskade gårdar. FVU anser att den kvalitativa vegetationen i innerstaden är av så stor vikt att den inte får minskas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Frågan om hur utrymmet mellan student- och forskarhotellet utformas mer exakt hänvisas till bygglovsskedet.

Uppsala 13 aug 2018

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Saga Wingård
planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Inkommit med yttrande
Myndigheter	
Länsstyrelsen	2018-05-16
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-05-28
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Svanen	2018-05-21
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag	
Räddningsnämnden	2018-05-30
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-05-31
Uppsala Vatten och Avfall AB	2018-06-05
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	2018-05-25
Ledningsägare	
Svenska Kraftnät	2018-05-22
IP Only	2018-05-31
Vattenfall Eldistribution AB	2018-06-01