

Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos

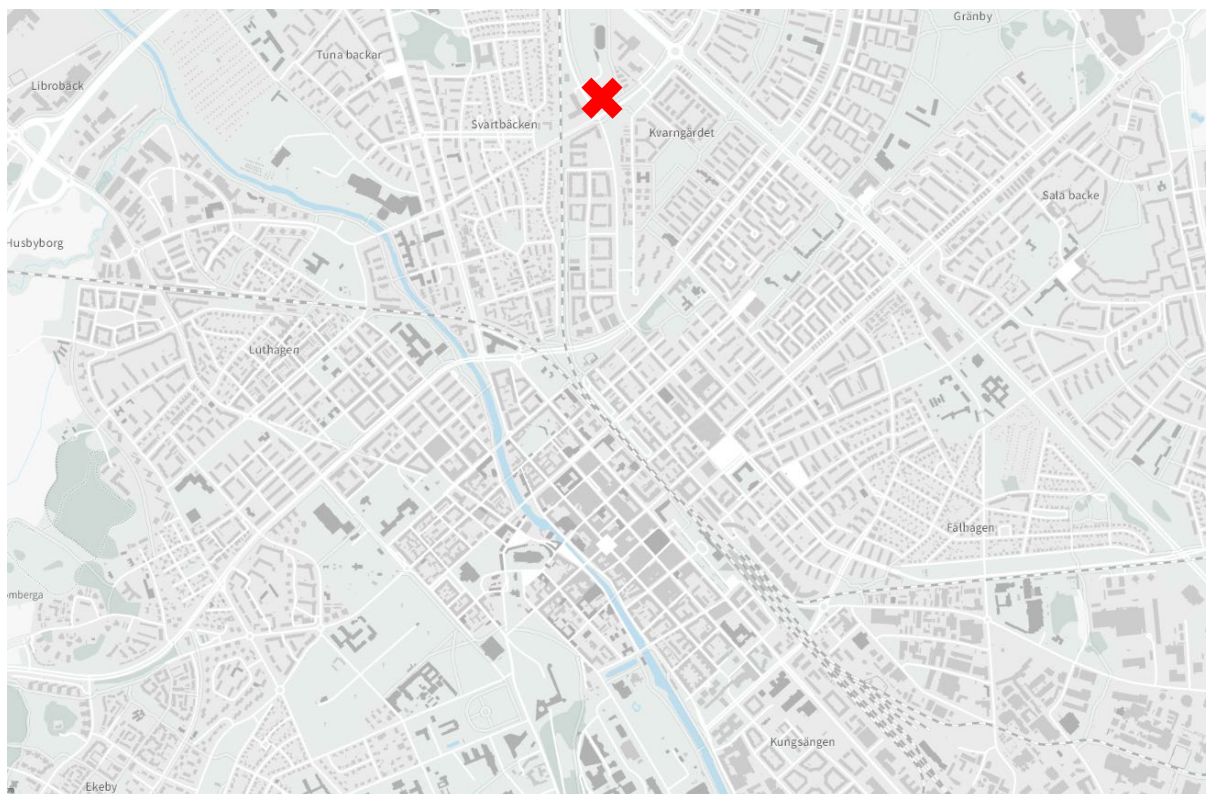
 Datum:
2021-05-07

 Diarienummer:
PBN 2015-001910

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Kaplanen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med ett rött kors.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende med fyra våningsverk. Vidare syftar planen till att underlätta områdets framtida kvarterstruktur och värna arkitekturkvalitet i närheten av Uppsala moské. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga bostäder samt att i byggnadens bottenvåning uppföra centrumändamål.

Samrådssyttrenden	
Totalt antal inkomna	21
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2015-11-19
Beslut om samråd och granskning*	2017-06-01
Samråd	2017-09-25 - 2017-11-07

* se *Sammanfattning av samrådet* om datum för beslut om granskning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samrådsyttranden	10

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 25 september och 7 november, 2017. Ett informationsmöte hölls i kommunens lokaler på Stationsgatan 12 den 16 oktober 2017.

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om granskning 2017. Eftersom planen har varit vilande och inkluderar en rad nya ställningstagande, anser förvaltningen att ett nytt beslut om granskning behövs.

Under samrådstiden har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav 9 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak parkering i området, idrottsbullen och spilljus. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen buller.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2017-11-08.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar i plankartan

- Markanvändning på fastigheten Kvarngärdet 64:2 ändras från *D₁ Vård- och omsorgsboende* till *D₁BPC Vård- och omsorgsboende, Bostäder, Parkering, Centrum*.
- Markanvändningen på kvartersmark som planeras tillföras till fastigheten Kvarngärdet 64:3 har ändrats från *ZD₁ Verksamheter, Vård- och omsorgsboende* till *JC Industri, Centrum* så att markanvändningen överensstämmer med resten av fastigheteten.
- Vändplanen på gatemark vid slutet av Sportfältsvägen har minskat sin storlek.
- Utfartsförbud på kvartersmark på fastigheten Kvarngärdet 64:1 utgår.
- Byggnadens placering inom fastigheten tydliggörs: Byggnaden ska placeras mot Sportfältsvägen och gång- och cykelvägen öster om planområdet. Resten av fastigheten är nu prick- eller korsmarkerad. Planbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, med beteckning *p₁*, och planbestämmelse om att huvudbyggnad ska i huvudsak placeras enligt planbeskrivningens illustrationer, med beteckning *p₂*, utgår.
- En del av fastigheten Kvarngärdet 64:2 förs över till kommunens gatufastighet Kvarngärdet 1:4. Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, med beteckning *x₁*, utgår.
- Planbestämmelse om största exploatering för huvudbyggnad anges inte längre i byggnadsarea. Bruttototalarea används i stället.
- Komplementbyggnads byggrätt ändras från 50 till 100 kvadratmeter.
- En planbestämmelse om att bottenvåning får användas för centrumändamål, med beteckning *e₃*, läggs till.
- Flera utformningsbestämmelse läggs till: Fasaden ska vara i tegel med inslag av trä (*f₂*); ventilationsdon, skorsten och andra installationer ska gestaltas som en del av takutformningen (*f₃*); lägenheter får endast finnas på de nedersta fyra våningarna över mark (*f₄*) och bullerskydd ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet (*f₅*).
- En placeringsbestämmelse läggs till: Byggnad ska placeras med långsida mot gata (*p₁*).
- En bestämmelse om störningsskydd läggs till på gården: Bullerskydd med en höjd av 3,5 meter ska uppföras mot väster (*m₁*).
- Bestämmelser om att marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten, med beteckning *n₁*, och om att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten, med beteckning *b₁*, utgår.
- En bestämmelse som möjliggör parkering på korsprickad mark läggs till (*n₁*).
- Nivå på färdigt golv för lägenheter regleras till minst +10,2 meter över angivet nollplan genom planbestämmelse med beteckning *b₁*.

Ändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen använder nu en uppdaterad mall.
- Detaljplanens syfte har uppdaterats.
- Avsnittet om bebyggelse och gestaltning har uppdaterats enligt fastighetsutvecklarens uppdaterade förslag.
- Avsnittet om trafik och tillgänglighet har uppdaterats enligt fastighetsutvecklarens uppdaterade förslag.
- En ny utredning om spilljus från Lötens IP samt åtgärder för att ta hand om spilljuset har inkluderats.
- Bedömning om idrottsbuller enligt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser* har inkluderats.

Ändringar i utredningar

- Dagvattenutredningen omfattar nu hela planområdet, inklusive gatumark.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

	Samråd	Granskning	Adress
Islamiska föreningen	X		
Sport- och Rekreationsfas- tigheter	X		
Castellum	X		

Övriga för kännedom:

	Samråd	Granskning	Adress
Länsstyrelsen	X		
Miljö- och hälsoskydds- nämnden	X		
Äldrenämnden	X		
Uppsala Vatten och Avfall	X		
Lantmäteriet	X		
Svenska kyrkan	X		
Brandförsvaret	X		
Vattenfall värme	X		
Privatperson 1	X		

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en så god överblick som möjligt har dessa sammanställts yttrandevis.

Länsstyrelsen

Buller

Om olägenhet bedöms föreligga kan krav på begränsningar eller förbud ställas. Enligt utredningen som var med i samrådsutskicket 2017 skulle antalet störande matcher beräknas minska, vilket minskar riskerna för olägenhet i form av buller.

Markavvattning

Området ingår i markavvattningssamfälligheten CK 270 Gränby-Uppsala dikningsföretag år 1937. Länsstyrelsen har tidigare skrivit i sitt yttrande för detaljplan för Lötens sportfält, daterat den 20 oktober 2014, om att hela dikningsföretaget är bebyggt och borde läggas ned då syftet med samfälligheten upphört och vattenanläggningarna med största sannolikhet ändrats eller lagts igen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Buller

Antalet störande matcher är något högre idag än vad prognosticerades 2017, vilket är en förutsättning för kommunens bedömning.

Bedömning om idrottsbuller har gjorts enligt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser*. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet till de framtida boende inom planområdet. Hela bedömning finns tillgänglig i planbeskrivningen.

Markavvattning

Stadsbyggnadsförvaltningen undersöker om markavvattningssamfälligheten finns fortfarande och lägger ned den i så fall.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Buller

För att klara riktvärdet för verksamhetsbuller under kvällar och helger om 45 dBA ekvivalent ljudnivå föreslår bullerutredningen olika åtgärder i fasaden som vetter mot Lötens sportfält, eftersom riktvärdet överskrids vid ett flertal lägenheter.

Planbeskrivningen anger inga åtgärdsförslag för att dämpa bullret från fotbollsplanen utan menar att ljudnivån bedöms vara acceptabel i detta fall, eftersom Boverkets vägledning inte är framtagen för ljudstörningar som uppkommer från sportaktiviteter eller mänskligt buller.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelser ska införas för att garantera att behövliga bullerdämpande åtgärder genomförs vid fasad och vid uteplats. Eftersom lägenheterna kommer att vara enkelsidiga och de som är riktade mot fotbollsplanen inte kommer att kunna få någon ljuddämpad sida utan att åtgärder genomförs. De boende räknas till en känslig grupp och utan bullerdämpande åtgärder anser nämnden att det inte kan anses vara en god ljudmiljö för de boende.

Även om Boverkets vägledning inte var framtagen för ljudstörningar som uppkommer från sportaktiviteter eller mänskligt buller 2017, så finns det rättspraxis som visar att den typen av störning ska bedömas utifrån industribuller riktvärdena. Ett exempel är MÖD 2014 med målnummer M9761-13. Där matcher på en fotbollsplan var orsak till klagomål och industririktvärdena överskreds. Resultatet av domen blev kraftiga begränsningar i användningen av fotbollsplanen i tid och ingen träning för seniorer.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagen dagvattenlösning inte uppfyller målen i kommunens dagvattenprogram om en robust dagvattenhantering som även berikar stadslandskapet. Nämnden anser att utomhusytorna bör tydligare planeras med växtlighet för att säkerställa en svalare miljö, eftersom de som bor på ett vårdboende utgör en riskgrupp för värmeböljor. Nämnden saknar en beskrivning av hur dagvattnet som kommer från gatan och parkeringen kommer att renas och fördröjas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Buller

Bedömning om idrottsbuller har gjorts enligt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser*. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet till de framtida boende inom planområdet. För att genomföra bedömningen har Stadsbyggnadsförvaltningen hämtat in synpunkter från Miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndigheten gällande bullerstörningar. Detaljplanen möjliggör markanvändning vård- och omsorgsboende och vanliga bostäder.

I projektet för markanvändning bostäder är alla lägenheter genomgående. Även om industririktvärdet, som är mer restriktivt, skulle tillämpas för idrottsbullret skulle lägenheterna klara riktvärdet eftersom de har tillgång till en tyst sida. Sovrum skulle då i första hand placeras på den tysta sidan, vilket är mot fasaderna syd- och nordost. Bullernivån på gårdsytorna har trafik som källa och sänks till lämpliga nivåer genom ett bullerskydd.

I projektet för markanvändning vård- och omsorgsboende är alla lägenheter enkelsidiga. Om industririktvärdet, som är mer restriktivt, skulle tillämpas idrottsbullret skulle de lägenheterna som vetter mot fotbollsplanen (24 av 80 stycken) inte klara riktvärdet, eftersom bullret vid fasaden är 2 till 4 dB(A) högre än riktvärdet. Bullernivån på gården har trafik som källa och sänks till lämpliga nivåer genom ett bullerskydd.

Bedömningen är en sammanvägning av de faktorerna som Boverkets vägledning föreslår samt den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden. Att bullervärdet vid fasaden är bara 2 till 4 dB(A) högre än riktvärdet för industribuller anses vara en viktig faktor i bedömningen, eftersom det innebär att bullervärdet inomhus skulle vara på en låg nivå. Förvaltningarna rekommenderar fastighetsutvecklaren att använda försiktighetsprincipen genom att projektera byggnaden för att uppfylla ljudklass B inomhus kopplat till ljud från yttre källor. Detta är en rekommendation eftersom kommunen inte kan ställa ett sådant krav vid detaljplanläggning. Hela bedömning finns tillgänglig i planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats och omfattar nu hela planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationsplaner och en beskrivning av gården.

Islamiska föreningen

Föreningen har lämnat två yttrande där den ställer sig mycket negativa till planen, ett av yttranden kom med en namnsamlingsbilaga med över 400 signaturer.

I sitt första yttrande, som inkom 2017-11-06, anser föreningen att äldreboendeverksamheten bredvid moskén (1) kan skapa konflikter på grund av rörelser utanför moskén vid olika tillfällen, (2) begränsar Moskéns aktivitet, (3) kan leda till en brist på parkering, (4) ses som ett hot för Moskén och (5) kan öka islamofobin. Yttrandet kom med en namnsamlingsbilaga med över 400 signaturer.

I sitt andra yttrande, som inkom 2017-11-07, anser föreningen att bebyggandet av fastigheten skulle ”de facto innebära att Moskén förhindras att fungera som en samhällsfunktion”. Föreningen anser att planen kommer att försämra tillgängligheten till moskén och argumenterar att fastigheten anses av moskéns besökare ha ett direkt samband till moskén, eftersom besökarna använder fastigheten som parkering.

Föreningen anser att äldreboende inte är en lämplig användning av fastigheten och hade ställt sig för byggandet av en koranskola på fastigheten i stället. Detta står i linje med stiftelse Kultur och Integrations stadgar, där det står att tomten endast får användas för att bygga en koranskola i anslutning till moskén. Föreningen påpekar att moskén kommer i en snar framtid att införa publika böneupprop som skulle höras från vårdverksamheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att de markanvändningarna som planen föreslår är förenliga med moskéns aktivitet.

Som svar till föreningens första yttrande, anser förvaltningen (1) att ett vård- och omsorgsboende, eller ett bostadshus, borde inte skapa konflikter på grund av rörelser vid moskén. Planen medger en förlängning av Sportfältsvägen, vilket kommer att tydliggöra trafiksituationen och göra det lättare att förstå vilka område är gatumark och vilka är kvartersmark; (2) att uppförande av ett vård- och omsorgsboende, eller ett bostadshus inte innebär någon risk att moskéns aktiviteter begränsas, eftersom dessa sker på egen fastighet och kan inte anses vara en källa till störning för den kommande byggnaden; (3) genomförande av detaljplanen borde inte leda till en brist på parkering, eftersom den nya byggnaden kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom egen fastighet. Detaljplanen medger en förbättring av parkeringsmöjligheter i området. Förlängning av Sportfältsvägen möjliggör uppförandet av nya parkeringsplatser framför den nya byggnaden och mellan gatan och fotbollsplanen, på Sportsfastigheters fastighet. Förvaltningen är dock medvetet att fastigheten Kvarngärdet 64:2 har tidigare informellt används som parkering av besökare till moskén och Lötens IP, men varje verksamhet ska lösa sin parkering inom egen fastighet. (4-5) Att den nya byggnaden inte borde ses som ett hot mot moskén, eller öka islamofobin. Uppförandet av ett vård- och omsorgsboende, eller ett bostadshus, bredvid moskén borde inte skapa särskilda konflikter.

Som svar till föreningens andra yttrande anser förvaltningen att bebyggandet av fastigheten inte kan anses innebära att Moskén hindras fungera som en samhällsfunktion, eftersom båda markanvändningar anses vara kompatibla. Besökarna till moskén använder inte längre fastigheten Kvarngärdet 64:2 som parkering, eftersom den är stängd med ett stängsel. Planområdet är samtidigt relativt centralt och bra kopplad till kollektivtrafik och cykelnätverk.

Stiftelse Kultur och Integrations sålde fastigheten 2015. Den nya ägarens intentioner är att bygga ett vård- och omsorgsboende, alternativt bostäder.

Sport- och Rekreationsfastigheter AB

Sport- och rekreationsfastigheter anser att bullret från bollplanerna och spilljus från planbelysningen gör det olämpligt att ha lägenheter orienterad mot norr. Bolaget pekar dessutom på vändplans radie, som anses inte klara en fullstor buss.

Sportfastigheter kräver:

- att ersättning för markinlösen motsvarar kostnaden för anläggandet av 60 talet parkeringsplatser söder om konstgräsplanen alternativt att kommunen eller exploatören bygger motsvarande parkeringsplats
- att utfart från parkeringsplats ovan får ske till tillfartsväg på ett rationellt sätt.
- att eventuella bullerdämpande åtgärder, i samband med uppförandet av omsorgsboendet eller senare, utförs på fastigheten Kvarngärdet 64:2 samt ombesörjs och bekostas av exploatören
- att eventuella åtgärder till följd av spilljus från planbelysning, befintlig sådan eller ny i senare skede, i samband med uppförandet av omsorgsboendet eller senare utförs på fastigheten Kvarngärdet 64:2 samt ombesörjs och bekostas av exploatören.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Att byta Lötens IP:s armaturer är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen och bekostas av fastighetsutvecklaren. Ett belysningsprojekt har tagits fram, och enligt det kan Lötens IP:s armaturer

bytas och riktas in så att spilljuset på den kommande byggnaden minskas till rimliga nivåer, samtidigt som ljuskvalitet på fotbollsplanen inte försämras.

En bedömning av idrottsbullen har gjorts enligt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser* har gjorts. Enligt den bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet till de framtida boende inom planområdet.

Vändplanens storlek har reviderats. En studie av hur trafiken kan ordnas i området har gjorts på helhetsnivå. Studien inkluderar den södra delen av Sportsfastigheters fastighet Kvarngärdet 1:32, och finns med i planbeskrivningen. Den medger ett större antal parkeringsplatser i den södra delen av Kvarngärdet 1:32, uppställningsplats för två boggibussar och möjlighet för de att lämna besökare på Lötens IP:s entré och vända på ett trafiksäkert sätt. Markinlösningen av en del av Kvarngärdet 1:32, som ska föras över till kommunens gatufastighet Kvarngärdet 1:4, regleras av ett exploateringsavtal som ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Äldrenämnden

Äldrenämnden avråder från byggandet av ett vård- och omsorgsboende. Detta på grund av att det redan finns ett överskott av vård- och omsorgsboende platser i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samrådsyttrande skickades 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen har hämtat in synpunkter från äldreförvaltningen för att se om deras yttrande fortfarande gäller. Äldreförvaltningen har meddelat att det finns ett överskott av vård- och omsorgsboende platser i området, men att det kommer att finnas behov för vård- och omsorgsplatser på kommunnivå. Det anses att vård- och omsorgsboendeplatser kommer att behövas.

Fastighetsutvecklaren vill i första hand bygga ett vård- och omsorgsboende, men planen tillåter även vanliga bostäder.

Uppsala Vatten och Avfall

Uppsala Vatten anser att planbestämmelser med beteckning b_1 och n_1 bör innefatta utjämnings- och reningsfunktionen av dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Uppsala Vatten anser att planen behöver säkerställa att gatans dagvatten kan renas och fördröjas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen innefattar nu hela planområdet. Planbestämmelser b_1 och n_1 har utgått från plankartan.

Castellum

Castellum anser att en gemensamhetsanläggning på deras fastighet är en bra lösning så länge fastighetsägaren på Kvarngärdet 64:2 och Castellum, som äger Kvarngärdet 64:3 kan enas om ersättning och driftskostnaderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samrådsyttrande skickades 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen har kontaktat Castellum för att se om deras yttrande fortfarande gäller, vilket det gör. Skapandet av gemensamhetsanläggning görs vid sidan av planläggning, men kan vara ett krav i bygglovsskedet, om den behövs för att lösa parkeringsbehovet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att u-området är otydlig och bör flyttas eller förstoras, samt att det kan vara lämpligt att sätta en markreservart på plankarta med beteckning g om en gemensamhetsanläggning ska bildas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

U-området berör endast en liten del av detaljplanen. Den är en del av kommunens gatufastighet Kvarngärdet 1:4, som ska genom planläggning bli kvartersmark. U-området behöver inte vara större än så. Inget markreservat för gemensamhetsanläggning finns på plankartan eftersom det inte är säkert att en gemensamhetsanläggning kommer att behövas i genomförande av detaljplanen. Bostadsförslaget behöver ingen gemensamhetsanläggning.

Svenska kyrkan

Kyrkan tycker inte att den aktuella platsen är den mest lämpade med tanke på trafiksituationen runt området samt Lötens sportfält och all verksamhet där som även den kan generera hög ljudnivå.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen medger en förlängning av Sportfältsvägen, vilket kommer att tydliggöra trafiksituationen i området. Idrottsbullret har bedömts enligt Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser*, och Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bullernivån från Lötens IP inte utgör en risk för olägenhet till de framtida boende inom planområdet.

Privatperson 1

En privatperson som brukar använda Diöshallen anser att det finns inte tillräckligt många parkeringsplatser i området. Personen anser att området borde få bättre gångvägar och belysning, eftersom det upplevs osäkert under kvällstid. Personen anser att byggnaderna i området är för höga och storskaliga, och att det inte borde byggas högre än tre våningar i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nya byggnaden kommer att lösa sitt parkeringsbehov inom egen fastighet, samtidigt som detaljplanen medger en förlängning av Sportfältsvägen, vilket kommer att tydliggöra trafiksituationen i området. Däremot är det svårt för Stadsbyggnadsförvaltningen att förbättra gångvägar och belysningen utanför planområdet i samband med detaljplanen. Byggnadens gestaltning har förändrats sedan samrådet. Den har en fyra våningsverkan i båda flyglar, och bedöms ha en lämplig skala för området.

Brandförsvaret

Befintlig brandpost i Sportfältsvägen ska vara kvar. Skulle ändringar behöva göras som påverkar brandpostens placering vill brandförsvaret vara delaktiga i eventuell omplacering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunens projektledare för anläggning har informerats om detta.

Vattenfall värme

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsutvecklaren har informerats om detta.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
 detaljplanechef

Carlos Ruiz-Alejos
 planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande		Fullständiga namn privatpersoner
	Samråd	Granskning	
Myndigheter			
Kommunala lantmäterimyndigheten	2017-11-08		
Länsstyrelsen	2017-10-24		
Trafikverket	2017-10-24		
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)			
Sport- och Rekreationsfastigheter AB	2017-11-06		
Castellum	2017-11-02		
Islamiska föreningen i Uppsala (två yttrande)	2017-11-07 2017-11-06		
Hyresgästföreningar			
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2017-10-10		
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera			
Äldrenämnden	2017-11-07		
Kulturförvaltningen	2017-10-05		
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden	2017-11-14		
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Svenska kyrkan Gamla Uppsala församling	2017-11-01		
Ledningsägare			
Skanova	2017-10-03		
Vattenfall AB Heat Nordic	2017-11-06		
Vattenfall Eldistribution AB	2017-10-13		
Svenska Kraftnät	2017-11-07		
Trafik			
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	2017-11-07		
Övriga			
Brandförsvaret	2017-10-27		
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-11-07		
Upplandsmuseet	2017-10-30		
Privatperson 1	2017-09-28		



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Plan- och bostadsenheten
Katja Saranka
010-22 33 289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(3)

2017-11-08

Dnr: 402-6024-17

Plan- och byggnadsnämnden
Uppsala kommun
E-post:
SBF.planadministrator@ uppsala.se

Samråd om detaljplan för Kvarngärdet 64:2, Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende, i fyra våningar med cirka 70 lägenheter, inom en oexploaterad fastighet inom stadsdelen Kvarngärdet. Vidare innebär förslaget att Sportfältsvägen förlängs och avslutas i en ny vändplan. Den befintliga vändplanen övergår till kvartersmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

I samband med planläggning av Kvarngärdet 60:1 togs ett program om Gamla Uppsalagatan fram, Program för gaturum, *Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata*. Programmet och planförslaget stödjer den utveckling som beskrivs i översiktsplanen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

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

Övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet – Buller

Den planerade bebyggelsen föreslås få lägenheter som är mindre än 35 m² där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA vid fasad ska klaras enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216)*. I bullerutredning redovisas tre alternativa utformningar av byggnaden. Trafikbullerriktvärdet klaras för samtliga planerade lägenheter vid samtliga tre alternativen, däremot anser Länsstyrelsen att alternativ 1 och 2 verkar ge bäst förutsättningar för att ge bra bullernivåer, inte minst på

POSTADRESS 751 86 Uppsala GATUADRESS Bävrens gränd 17

TELEFON 010-22 33 000 FAX 010-22 33 010

E-POST uppsala@lansstyrelsen.se WEBBPLATS www.lansstyrelsen.se/uppsala



innergården medan alternativ 3 kräver vissa åtgärder i form av skärmar för att klara riktvärdena för uteplats. Länsstyrelsen ställer sig positiv till att det i bullerutredningen redovisas olika kompensationsåtgärder såsom burspråk, vinklade fönster, skärmar osv. till samtliga förslagen för att minska buller både från trafik och andra bullerkällor.

Trafikbullerförordningen gäller inte buller från arenor/fotbollsplaner eller dylikt varför de angiva bullernivåerna i planbeskrivningen inte utgör hinder mot tillsyn enligt miljöbalken angående buller från t ex fotbollsmatcher. Om olägenhet bedöms föreligga kan krav på begränsningar/förbud ställas. Det nämns i utredningen att antalet störande matcher beräknas minska vilket minskar riskerna för olägenhet i form av buller, men det är kommunen som ska bedöma lämpligheten och risk för bullerstörning från arenan i planarbetet. Kommunen bör därför inhämta synpunkter från tillsynsmyndigheten, i detta fall miljöförvaltningen.

Det står beskrivet att det finns strålkastare runt fotbollsplanerna som avger ljussken som syns på håll, det bör dock förtydligas i handlingarna om det finns risk för att de boende kan utsättas för störande ljus från arenan.

Förorenade områden

Länsstyrelsen råder kommunen att kontakta miljöförvaltningen inför ställningstagande över var och hur uppgrävda jordmassor ska transporteras och användas till. Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening i samband med en åtgärd, till exempel en schaktning.

Dagvatten och framtida klimatförändringar

Fastigheten är en del av ett större instängt område och i den dagvattenutredningen som kommunen tagit fram finns förslag på makadammagasin för uppsamling av dagvatten, vilket kommunen även tagit fasta på i planförslaget. Av dagvattenutredningen framgår det även att det är viktigt att ta hänsyn till höjdsättning av fastigheten eftersom vatten vid regn överstigande ledningssystemets kapacitet kan bli stående inom fastigheten. Länsstyrelsen anser därför att en planbestämmelse som reglerar lägsta golvnivå ska införas på plankartan för att minska skadorna på byggnaden.

Länsstyrelsen är mycket positiv till att kommunen har beskrivit att det är viktigt att det finns tillgång till skugga och svalka i de miljöer som de boende kan vistas i. Detta är särskilt viktigt när man planerar ett vård- och äldreboende eftersom äldre och sjuka är riskgrupp vid värmeböljor.

Markavvattning

Området ingår i markavvattningssamfälligheten CK 270 Gränby-Uppsala dikningsföretag år 1937. Länsstyrelsen har tidigare skrivit i sitt yttrande för detaljplan för Lötens sportfält, dnr. 402-5541-2014, daterat den 20 oktober 2014, om att hela dikningsföretaget är bebyggt och borde läggas ned då syftet med samfälligheten upphört och vattenanläggningarna med största sannolikhet ändrats eller lagts igen. Kommunen kan ansöka om detta hos mark- och miljödomstolen.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

3(3)

2017-11-08

Dnr: 402-6024-17

Deltagare

Planhandläggare Johanna Boman har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Sofie Viksten och handläggare klimatanpassning Karin Gustavsson deltagit.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Johanna Boman

Katja Saranka

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@uppsala.se