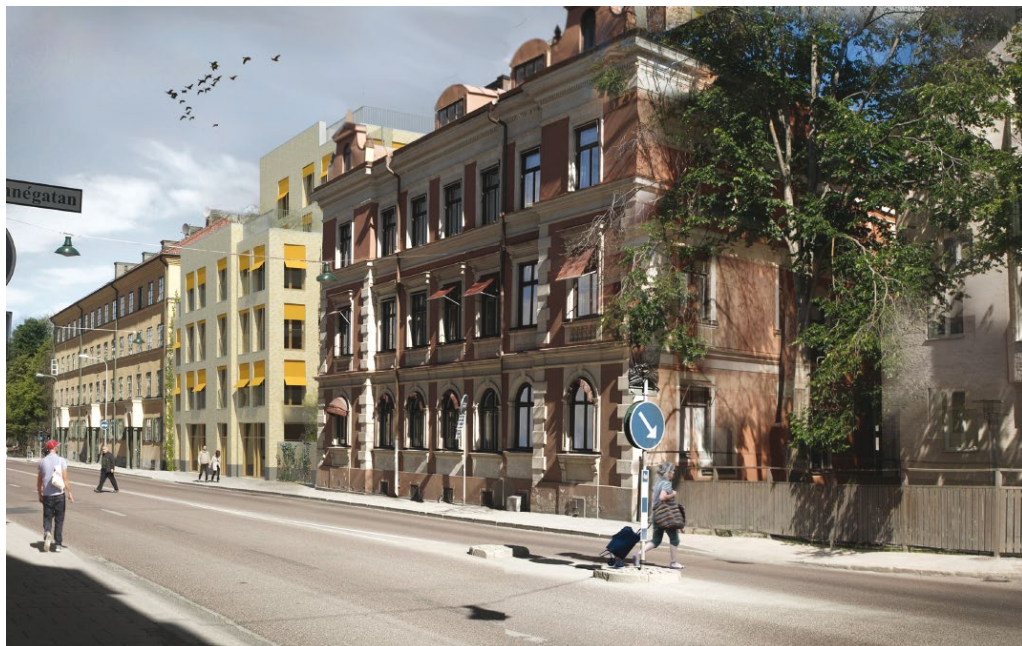


Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2014-06-24Diarienummer:
PLA 2012-020195Handläggare:
Anna Hellgren

Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Bredablick, del av

Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanen innebär i korthet att komplettera kvarteret Bredablick med ett nytt flerbostadshus som till stor del bygger för den knappt 25 meter breda öppning som idag finns mot Kungsgatan. Det nya huset får en större utbredning in på gården än vad som medges i gällande detaljplan. Huset kan vara upp till 15 meter högt mot Kungsgatan och som högst 34 meter högt inne på gården (motsvarar ca 10 våningar).

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	19
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 april 2013
Beslut samråd	13 juni 2013
Samråd	17 oktober 2013-28 november 2013

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av Väj dokumentrubrik	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Väj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	7
Översikt över inkomna samrådsyttranden	15

Sammanfattning av Välj dokumentrubrik

Detaljplan för del av kvarteret Bredablick har tagits fram som en så kallad byggherreplan, där byggherren tar fram ett planförslag som sedan underställs plan- och byggnadsnämnden för beslut. Beslut om samråd togs 14 juni 2013. Samråd om detaljplanen hålls mellan 17 oktober 2013 och 28 november 2013.

Ett samrådsmöte hölls 12 november 2013 i matsalen på Stationsgatan 12, klockan 18-19.30. På samrådsmötet deltog plan- och byggnadsnämndens ordförande, byggherrens plankonsult samt ytterligare representanter för byggherren och Uppsala kommun samt ett 15-tal besökare.

I foljebrevet som följde med handlingen samrådshandlingen angavs ett tidigare datum som slutdatum för samrådet. Därför gjordes ett tydliggörande av samrådstiden genom ett nytt foljebrev som skickades ut till samrådsinstanserna. Där tydliggjordes att det var 2013-11-28 som var slutdatum för samrådet. Flera samrådsinstanser har begärt förlängd remisstid.

Under samrådstiden har 19 skriftliga synpunkter inkommit. Inkomna samrådssynpunkter behandlar till stor del den nya föreslagna volymens påverkan på stadens siluett och ljusförhållanden och gårdsmiljön inne i kvarteret. Yttranden lyfter också bland annat luftkvaliteten på Kungsgatan, att tillkommande lägenheter blir kraftigt bullerutsatta, att det finns risk för översvämning och att tillgängligheten till den nya byggnaden är beroende av de kringliggande fastigheter.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 13 december 2021.

Beslut efter samrådet

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 13 mars 2014 att samrådsredogörelse daterad den 24 februari 2013 med direktiv till justering av planförslaget detaljplan för kvarteret Bredablick läggs till handlingarna och att uppdra till kontoret att i samarbete med exploatören och deras arkitekt gå igenom vad som saknas inför granskning av planen.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade också att höjden på huset ska kvarstå i granskningen samt att frågorna kring parkering och renhållning ska avtalas innan planen antas.

Sammanfattning av förslag till justeringar av förslaget inför granskning

Byggnad, stadsbild och riksintresse

- Höjden på huset kvarstår i granskningen, enligt plan- och byggnadsnämndens beslut.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att ny byggnad inte skall ha balkonger mot gatan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en analys som beskriver det som ses som värdet i riksintresset och stadssiluetten och hur detta påverkas av ett genomförande av planförslaget. Kompletterande siktstudier görs för att belysa byggnadens påverkan på riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden från ytterligare strategiska platser i stadsmiljön.

Friytor

- Planbeskrivningen förtydligas med redovisning av hur kvarterets båda innergårdsdelar kommer att bilda samfällad anläggning mellan fastigheterna. Genomförandedelen kompletteras med beskrivning av ansvar för genomförande och drift av dessa gårdsanläggningar.
- Planbestämmelse om mark- och vegetation, som syftar till att säkerställa kvalitet utanför planområdet, tas bort från plankartan.

Miljö och hälsa

- Kompletterande utredningar tas fram för luftkvalitet (miljökvalitetsnormer för luft), översvämningsrisk, risker med hänsyn till farligt gods på järnvägen. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av dessa utredningar och om det bedöms nödvändigt justeras planförslaget inför granskningen. Nödvändiga skyddsåtgärder regleras med planbestämmelse och eventuella konsekvenser av föreslagna skyddsåtgärder beskrivs i planhandlingen.
- Beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar fördjupas.
- Vem som har ansvar för efterbehandling och anmälan av markföroreningen inom planområdet förtydligas i planbeskrivningen
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om att oljeavskiljare krävs för att ansluta det underjordiska garaget till det allmänna spillvattennätet.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur en lösning med vanliga sopkärl kan fungera på platsen.
- Boverkets allmänna råd (2008:1) om buller i planeringen beaktas i planförslaget. Varje lägenhet ska, i bullerutsatt läge ska ha minst hälften av boningsrummen mot en tyst/ljuddämpad sida. Detta säkerställs med planbestämmelse.
- Bestämmelse om ljudnivåer inomhus tas bort från plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med att Länsstyrelsen i samrådet har tagit ställning till behovsbedömningen och gör samma bedömning som kommunen, att planen inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Trafik och tillgänglighet

- Planförslaget förtydligas när det gäller trafiksituationen i och omkring kvarteret, och redovisar lösningar för sophämtning och tillgänglighet för utryckningsfordon samt möjlig samordning med pågående detaljplanering för ny bostadsbebyggelse vid Mikaelplan. Beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar fördjupas.
- Genomförandedelen av planbeskrivningen förtydligas när det gäller avtal för Skolgatans ombyggnad och samfällad angöring för sophämningsfordon. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av huvuddragen i nytt inbördes avtal mellan fastigheterna i kvarteret.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av hur tillgång och avtal kring gemensamma parkeringslösningar för fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:6 och 5:2 säkerställs och vilka/hur många p-platser som avses. Parkeringar ska anordnas enligt kommunens (nya) parkeringsnorm.
- Trafik och tillgänglighetsfrågor som kan säkras i planen eller kopplas till exploateringsavtalet beskrivs tydligare

- Planens genomförandeavsnitt kompletteras med hur byggstörningar normalt hanteras och beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar fördjupas
- Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av planens konsekvenser ur ett barnperspektiv samt en uppskattning av hur förskole- och grundskolebehovet ser ut i området.

Teknisk försörjning

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vilka som har ledningar i planområdet. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av vilka av de befintliga ledningarna som ska flyttas och att exploitören ansvarar för kostnader och formell hantering av ledningsflyttar.
- Planhandlingen kompletteras med en redovisning av hur elförsörjningen kan lösas om ett E-område inte kommer till stånd i den pågående detaljplaneläggningen av Mikaelplan.

Formalia och övrigt

- Planbeskrivningen kompletteras med en tydlig redovisning av hur planförslaget förhåller sig till olika riktlinjer i översiktsplanen och vilka avvägningar som görs i planförslaget utifrån dessa.
- Planbeskrivningen förtydligar innehållet i bestämmelsen högsta totalhöjd för ny bebyggelse. Solstudier granskas och kompletteras till planbeskrivningen.
- I granskningshandlingen förtydligas innebörden av och motiven till alla planbestämmelser som finns på plankartan. Genomförandefrågorna förtydligas och de föreslagna förändringar som inte kan säkerställas på grund av att de ligger utanför planområdet tas bort ur planförslaget, alternativt beskrivs de avtal som tecknas.

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter

Brf Bredablick

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom

Hyresgästföreningen

Föreningen Vårda Uppsala

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
--

Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa kraftigt kortade och sammanställda ämnesvis (stadsbild, miljö och hälsa, trafik och tillgänglighet, barnperspektiv och skola, teknisk försörjning, formalia och övrigt). Förslag till justeringar och kompletteringar av planförslaget som framkommit vid kontorets granskning av handlingarna redovisas också här, förutom justeringar av redaktionell karaktär.

Stadsbild och riksintresse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen påpekar att riksintresset för kulturmiljövården nämns i handlingen, men en analys av planens påverkan på riksintresseområdet saknas. En 34 meter hög byggnad bryter mot strukturen i kvarteret och längs Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden på ett sätt vars lämplighet med hänsyn till riksintresseområdet, är tveksam. Länsstyrelsen understryker att kvarteret ingår i en del av staden med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I planen ska även beskrivas hur den föreslagna byggnaden relaterar till och hur den kommer att påverka upplevelsen av denna del av Kungsgatan. Länsstyrelsen menar att en analys och redovisning av den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer är en förutsättning för att detaljplanens påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövården ska vara möjlig att bedöma.

Brf Bredablick önskar en begränsning av hushöjder till 17-18 meter samt en begränsning av huskroppens utbredning in i kvarteret. Motiv till begränsningen är insyn, försämrade ljusförhållanden och att förslaget ses som ett avsteg från ÖP.

Handelskammaren tillstyrker planförslaget med invändningen att gråskala bör undvikas i den historiska stadskärnan.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta framför synpunkterna att planförslaget är för högt. Plan- och byggnadsnämndens minoritetsförslag i samband med samrådsbeslutet (maximalt 6 vån) bedöms av föreningen vara bättre. Föreningen framför risker för negativa konsekvenser på Linneträdgårdens fond och upplevelse av för små och slutna innergårdar.

Föreningen Vårda Uppsala är positiva till måttlig förtätning inom kvarteret men anser att exploateringsgraden är för hög. Detta motiveras av kraftig försämring (dessutom osakligt beskrivet i planhandlingen) av gårdsmiljö, solinfall och dagsljus. Hushöjden i kvarterets inre delar anses vara för hög utifrån att det är ett riksintresse och utifrån hur områdets utveckling beskrivs i översiktsplanen.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Plan- och byggnadsnämnden tog den 13 mars beslut om att höjden på huset ska kvarstå i granskningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en analys som beskriver det som ses som värdet i riksintresset och stadssiluetten och hur detta påverkas av ett genomförande av planförslaget. Kompletterande siktstudier görs för att belysa byggnadens påverkan på riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden från ytterligare strategiska platser i

stadsmiljön. För dessa platser görs kompletterande fotomontage som presenteras i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras också med redovisning av från vilka nyckelplatser som undersökts och där huskroppen inte påverkar upplevelsen av stadsmiljön.

Med hänsyn det jämna fasadlivet och uttrycket hos omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör ny bebyggelse inte ha utskjutande balkonger mot Kungsgatan. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att ny bebyggelse inte skall ha balkonger mot gatan.

Friytor, tillgång till utemiljö i kvarteret

Yttranden från remissinstanser och medborgare

En studie av gårdsmiljön bör göras för att redovisa hur alla fastigheter inom kvarteret ska få en utevistelsemiljö av god kvalitet, till exempel att gårdsmiljön ska ha goda solförhållanden och att gården inte ska vara störd av för mycket angöringstrafik. Detta gäller både bostadsgårdar och skolgård i kvarteret. Detaljplanen kan inte säkerställa förändringar utanför planområdet, till exempel de gemensamma gårdarna.

För att boende i kvarteret ska ha tillgång till gårdsyta som ligger på en annan fastighet måste avtal tecknas mellan fastighetsägarna i kvarteret. I samrådshandlingen beskrivs en tänkt upprustning av gårdsytor som inte ligger inom planområdet, och alltså inte kan knytas till planens genomförande om inte särskilda avtal mellan fastigheterna tecknas.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planbeskrivningen förtydligas med redovisning av hur kvarterets båda innergårdar kommer att bilda samfällad anläggning mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6 respektive mellan 5:1, 5:6 och 5:2 för utevistelse, cykelparkeringar och angöring till entréer. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av ansvar för genomförande och drift av dessa gårdsanläggningar. Ett samverkansavtal mellan de olika fastighetsägarna bör tecknas, som kan ligga till grund för bildande av gemensamhetsanläggning i genomförandeskedet.

Planbestämmelse om mark- och vegetation, som syftar till att säkerställa kvalitet utanför planområdet, tas bort från plankartan och ersätts av avtal mellan fastigheterna enligt ovan.

Miljö och hälsa

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen gör bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen påpekar dock att:

- Luftutredning bör göras där även kumulativa effekter bör beaktas. Riskerna kan vara större än det nu redovisade underlaget från förslag till ny detaljplan för Mikaelplan.
- Översvämningsrisken bör beaktas. En riskutredning bör göras, skyddsåtgärder utredas, regleras och konsekvenserna av skyddsåtgärderna ska belysas.

- Bullerriktlinjerna från Boverkets allmänna råd bör följas. Kommunen ska motivera varför riktvärdet för buller endast krävs för ett fönster per boningsrum.
- Riskutredning för farligt gods bör göras.

Miljö och hälsoskyddsnämnden påpekar att:

- Luftutredning krävs för att säkerställa att MKN för PM10-partiklar och kväveoxid klaras.
- Bullersituationen måste hanteras för de sex lägenheter mot Kungsgatan samt de två översta våningsplanen i den höga husdelen. Där klaras inte förutsättningar för avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd.
- Befintlig markförorening i form av höga blyhalter ska hanteras (efterbehandlas och anmälas till miljökontoret) i god tid innan byggstart.
- Översvämningsrisken har inte hanterats i planförslaget.
- Parkeringsgaraget ska ansluta till oljeavskiljare.
- Avståndet mellan parkeringsplats och fönster i bostadsrum bör vara minst 15 meter eller motiveras av tex tillgänglighetsskäl.

Uppsala Vatten och Avfall upplyser om att planområdet ingår i Uppsala Vattens och Avfalls verksamhetsområde samt att lokal tryckstegring kan komma att behövas. Uppsala Vatten och Avfall påpekar också att den redovisade avfallshanteringen bygger på en metod som endast finns på försök. Avfallshantering med traditionell metod måste finnas som alternativlösning för planområdet.

Skolfastigheter framför att miljökvalitetsnormen för luft kan överskridas om kvarteret omsluts. Dagsljusmiljön kan försämrats och medföra otillräckligt ljussläpp i skollokalerna.

Brandförsvaret framför att kartering från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap visar att flerfamiljshuset ligger inom översvämningskänsligt område. Känslig utrustning för byggnadens drift ska inte placeras i källaren och byggnadens nivåer ska anpassas så att utrymning kan ske.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta påpekar att planförslaget kan medföra ökat buller, sämre luftkvalitet på Kungsgatan samt för höga bullernivåer från järnvägen i höghusets övre plan.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur miljökvalitetsnormer för luft hanteras i planförslaget. En luftkvalitetsutredning tas fram som beskriver påverkan på bostadsmiljön längs med Kungsgatan för befintliga och tillkommande planerade bostäder längs gatan. Utredningen ska även ta hänsyn till kumulativa effekter. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen och om det visar sig nödvändigt justeras planförslaget utifrån resultatet inför granskningen. I planförslaget ska också resultatet av utredningarna redovisas under planens konsekvenser där det är relevant (exempelvis planförslagets påverkan på luftkvaliteten på Kungsgatan).

Översvämningsrisken hanteras i det fortsatta planarbetet. En utredning tas fram som belyser översvämningsrisken i området, hur en eventuell översvämnings påverkar planområdet, samt vilka skyddsåtgärder som kan göras. Skyddsåtgärder kan vara att begränsa vilken verksamhet som är tillåten i källarplan och i bottenplan. Nödvändiga skyddsåtgärder regleras med planbestämmelse och eventuella konsekvenser av skyddsåtgärderna beskrivs i planen inför granskningen.

Risker med hänsyn till transporter av farligt gods på järnvägen hanteras i det fortsatta planarbetet och en riskanalys tas fram. Slutsatserna från analysen kan innebära kompletterande planbestämmelser för skyddsåtgärder, eller andra justeringar av planförslaget inför granskningen.

I granskningshandlingen fördjupas beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar enligt den kompletterande PM från geokonsult efter samrådsskedet.

Det förtydligas i planens genomförandedel och i exploateringsavtal kopplat till detaljplanen vem som har ansvaret för efterbehandling och anmälan av markföroreningen inom planområdet.

Uppsala vatten och avfall, och miljö- och hälsoskyddskontoret som tillsynsmyndighet, kräver att underjordiska garage förses med oljeavskiljare. Detta regleras inte med planbestämmelse, men planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om att oljeavskiljare krävs för att ansluta garaget till det allmänna spillvattennätet.

Uppsala vatten och avfall kan inte (i dagsläget) hämta hushållsavfall med den lösning med nedsänkta kärl som beskrivs i samrådshandlingen. Granskningshandlingen kompletteras därför med en beskrivning av hur en lösning med vanliga sopkärl kan fungera i den händelse planerade undermarksbehållare inte kan genomföras. Tillräcklig yta ska finnas för att klara förvaring och en säker hämtning av avfallet enligt arbetsmiljöverkets krav.

I granskningshandlingen tydliggörs hur Boverkets allmänna råd (2008:1) om buller i planeringen beaktas i planförslaget. Dessa riktlinjer innebär bland annat att varje lägenhet ska, i bullerutsatt läge, över 55 dB(A) ekvivalentnivå, ha minst hälften av boningsrummen mot en tyst/ljuddämpad sida, 50 dB(A) ekvivalentnivå. Detta ska inför granskningen säkerställas med planbestämmelse. Detta kommer att ställa krav på husets utformning och lägenheternas planlösningar i bygglovskedet. De illustrationer av byggnaden mot Kungsgatan som ses i samrådshandlingen bedöms inte uppfylla riktlinjerna. Planförslagets byggrätt är dock flexibel och kan inrymma olika utformningar av byggnaden för att tillgodose att en god ljudkvalitet uppnås för bostäderna. Alternativt kan planen medge att centrumändamål, kontor uppförs mot Kungsgatan, och bostäder endast mot gård. Ljudnivåer inomhus styrs i första hand av aktuella byggregler i bygglovskedet och bör inte regleras i detaljplanen. Bestämmelse om inomhusljudnivåer tas bort från plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med att Länsstyrelsen i samrådet har tagit ställning till behovsbedömningen och gör samma bedömning som kommunen, att planen inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Trafik och tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Nämnden för hälsa och omsorg påpekar att tillgänglighetsfrågorna till stor del prövas i bygglovsprocessen men önskar ändå att planen bättre anpassas till att det ska vara lätt att ta sig till och från planområdet och lätt att ta sig till kollektivtrafik. Nämnden påpekar också att handikapplatser ska finnas i anslutning till entréer, säkra övergångsställen och säkra gång- och cykelvägar ska finnas.

Äldrenämnden lämnar i stort samma synpunkter som Nämnden för hälsa vård och omsorg men trycker särskilt på tillgänglighetsfrågorna ur ett äldreperspektiv.

Det kommunala bostadsbolaget Skolfastigheter lämnar synpunkten att tillfart till bostadshusets garage inte kan gå över skolgården. Skolverksamheten måste fungera även under byggtiden. Trafiksäkerheten under hela etableringstiden bör utredas. Alla aspekter på tillgänglighet, bland annat till och från skolan från Kungsgatan, måste beaktas.

Gatu- och samhällsmiljönämnden poängterar att angöring för räddningstjänst och avfallshanteringen ska belysas tydligare i planbeskrivningen. Nämnden påpekar även att genomförandefrågor (till exempel ansvar för att bygga vändplan) ska vara klargjorda innan antagande. Dessutom bör trafiksituationen på Skolgatan (med stora cykelmängder) och Kungsgatan vid ett genomförande av både ny detaljplan för Mikaelplan och Bredablick ska vara klargjorda.

Brandförsvaret påpekar att flerfamiljshuset ska göras åtkomligt från Skolgatan via gården för brandförsvarets räddningsfordon.

Brf Bredablick skriver att det ska säkerställas att kringliggande hus inte skadas på grund av byggnation. Föreningen påvisar känsliga grundläggningsförhållanden i området och risk för ekonomisk skada för boende omkring.

Föreningen vill även att det ska säkerställas att både de nya boende och befintliga boende har parkeringsplatser. Motivet till att nybyggnationen ska ordna parkeringsplatser är att förtätningen förväntas innebära ökad belastning även på gemensamma gator till exempel på grund av tillfälliga besökare.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planförslaget kompletteras inför granskningen med en tydligare redovisning av tänkt trafiksituation i och omkring kvarteret och hur den planerade utveckling inom kvarteret Bredablick samordnas med pågående detaljplanering för ny bostadsbebyggelse vid Mikaelplan.

Genomförandedelen kompletteras med tydligare skrivning om innehåll i exploateringsavtal kring Skolgatans ombyggnad med vändplan och samfärd angöring för sophämtningsfordon, samt med beskrivning av kostnadsfördelning mellan parterna. Avtal förhandlas fram inom ramen för pågående parallell planprocess för Mikaelplan.

Planbeskrivningen kompletteras också med redovisning av en godtagbar angöring för fordonstrafik för transporter till och från fastigheterna i kvarteret och för utryckningsfordon. Sophämtningslösning med angöring och vändmöjlighet för hämtningsfordon redovisas i kompletterande skrivning och illustration.

Plan- och byggnadsnämnden tog den 13 mars beslut om att frågorna kring parkering och renhållning ska avtalas innan planen antas.

Parkeringsbehovet för bostäder ska i första hand lösas på den egna fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm. Planhandlingen uppdateras med Plan- och byggnadsnämndens nya parkeringsnorm från december 2013. Varje fastighetsägare ansvarar för att lösa parkeringsbehovet på den egna fastigheten även om gemensamma lösningar kan hittas tillsammans med grannfastigheter om detta följs upp i avtal. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras till granskningen med beskrivning av hur tillgång och avtal kring gemensamma parkeringslösningar för

fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:6 och 5:2 säkerställs och vilka/hur många p-platser som avses.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av huvuddragen i nytt inbördes nyttjanderättsavtal för gården (se Friytor ovan) som även reglerar samfällad angöring och sophämtning för fastigheterna Dragarbrunn 5:4 (Skolfastigheter), 5:1, 5:5 och 5:6 (inom planområdet).

De åtgärder som planen bidrar med för en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister och god tillgänglighet till kollektivtrafik, beskrivs tydligare. Ansvaret för att åtgärderna, som kan tillkomma som en följd av exploateringen, blir genomförda ska framgå av exploateringsavtalet.

Störningar under byggtiden regleras inte i planen. Planens genomförandeavsnitt kompletteras med hur byggstörningar normalt hanteras och redovisar en tänkt etableringsplan för hur byggtiden kommer att se ut för ny bebyggelse inom planområdet. I granskningshandlingen fördjupas beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar enligt den kompletterande PM från geokonsult efter samrådsskedet.

Barnperspektiv och skola

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Barn- och ungdomsnämnden ser positivt på planen under förutsättning att tillräckligt med förskoleoch grundskoleplatser kan tillskapas i planens närhet. De framför också att planbeskrivningen bör kompletteras med en konsekvensbeskrivning av planens genomförande ur ett barnperspektiv. Det kommunala fastighetsbolaget påpekar att skolverksamheten riskerar att tappa elevunderlag och/eller hyresgäster vilket i förlängningen kan leda till en avveckling av skolverksamheten och minskning av fastigheternas värde.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av planens konsekvenser ur ett barnperspektiv; hur ett genomförande av planen påverkar utevistelse för skolmiljön, angöring och trygga skolvägar. Planbeskrivningen kompletteras också med en uppskattning av hur förskole- och grundskolebehovet ser ut i området och vilket behov som de planerade bostäderna genererar. Det är inte möjligt eller rimligt att kräva att behovet av förskoleplatser ska tillgodoses inom planområdet, men det är väsentligt för planeringen att veta vilka nya behov som tillkommer inom den centrala staden där det för närvarande råder brist på förskoleplatser. Ett bostadsprojekt av denna storlek, 50-55 lägenheter, alstrar uppskattningsvis ett behov av cirka 10 förskoleplatser.

När komplettering av bebyggelse görs i de centrala delarna av staden är det oundvikligt att grannfastigheter påverkas. Ett genomförande av planen ska dock inte omöjliggöra att skolverksamheten kan fortsätta att bedrivas inom kvarteret. Ett samverkansavtal har tecknats mellan Uppsala kommun skolfastighetsbolag (5:4), HSB (5:5) och byggherren (5:6) för att lösa gemensamma frågor kring utemiljön. (Se även Friytor ovan).

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Telia Sonera Skanova Access AB påpekar att markförlagda kablar påverkas. Skanova påpekar att ledningarna helst behålls i befintligt läge. I annat fall står den som initierar flytten för de kostnader som uppstår.

Vattenfall Eldistribution har ledningar inom och i närheten av planområdet men inga som berörs av detaljplanen. Om ledningar berörs så bekostas flytten av exploatören. En förutsättning för anslutning till kvarteret Bredablick är att ett "E-område" ordnas i angränsande förslag till detaljplan Mikaelplan.

Vattenfall Värme AB beskriver att den planerade bebyggelsen kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät. En urdriftagen ledning ligger kvar i mark inom planområdet. Flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren. Detta regleras via markavtal mellan Uppsala kommun och Vattenfall.

Svenska Kraftnät har inget att erinra

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vilka som har ledningar i planområdet. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av vilka av de befintliga ledningarna som ska flyttas och att exploatören ansvarar för kostnader och formell hantering av ledningsflyttar.

Planens genomförande är beroende av att ett område för en teknisk anläggning planläggs i kvarteret Mikaelplan. Även om den planerade nätstationen vid Mikaelplan är en fungerande och bra lösning finns inga garantier för att kvarteret Bredablick kan ansluta till den, eftersom denna plan inte vunnit laga kraft. För att säkra elförsörjningen till kvarteret Bredablick behöver en nätstation kunna uppföras inom den egna fastigheten, eller på en annan näraliggande fastighet, som ett alternativ. Detta bör i så fall regleras genom avtal. Till granskningen kompletteras planhandlingen med en redovisning av hur elförsörjningen kan lösas om ett E-område inte kommer till stånd i den pågående detaljplanläggningen av Mikaelplan.

Formalia och övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av hur planförslaget förhåller sig till kommunens översiktsplan.

Brf Bredablick har synpunkter på att planhandlingen upplevs innehålla av byggherren vinklad eller begränsad information utifrån hur ex ljusförhållanden ser ut eller vad konsekvenserna blir på kringliggande boende.

Landstinget i Uppsala län är positivt till fortsatt förtätning av stadskärnan.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta önskar att hyresrätter ingår i planen.

Föreningen Vårda Uppsala har synpunkter på att parallella uppdrag har genomförts utan offentlig redovisning, vilket innebär en minskad delaktighet i strid med kommunens styrdokument IVE.

Privatperson 1 meddelar i en skrivelse att om synpunkter inte inkommer från remissinstanser som till exempel från skolfastighetsbolag önskas att byggprojektet ska belysas ur skolmiljösynpunkt, generella kulturvärden och miljöaspekter på bästa tänkbara sakkunniga sätt.

Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget

Planbeskrivningen kompletteras med en tydlig redovisning av hur planförslaget förhåller sig till olika riktlinjer i översiktsplanen. Avgränsningen av den historiska stadskärnan redovisas tillsammans med redovisning av de relevanta riktlinjer som beskrivs för utveckling av innerstaden och stadskärnan. Vilka avvägningar som görs i planförslaget utifrån översiktsplanens riktlinjer utvecklas till granskningshandlingen.

I planbeskrivningen förtydligas innehållet i bestämmelsen om högsta totalhöjd för ny bebyggelse. Solstudier granskas och kontrolleras till granskningshandlingen.

Upplåtelseformen för de tillkommande bostäderna regleras inte i detaljplan. Planförslaget är ett resultat av en privat markägares förslag till utveckling av den egna marken. Denne har, i detta fall, utrett möjliga alternativa lösningar genom att anlita flera arkitektföretag i ett parallellt uppdrag. Den kommunala, formella prövningen av ärendet påbörjades först då markägaren valt ett av förslagen. Det står markägaren fritt att genomföra parallella uppdrag utan redovisning för plan- och byggnadsnämnden och/eller allmänheten.

Som svar på den privatperson som hoppas att skolbolaget ska yttra sig kan sägas att skolbolaget har inkommit med synpunkter och även att skolmiljö-, kulturvärden och miljöaspekter ska belysas ytterligare till granskningsskedet.

Plankartans utformning och innehåll granskas och justeras innan granskning vad gäller layout, tydlighet och innehåll. Till exempel måste alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen vara läsbara på plankartan, om inte grundkartan ska redovisas som en särskild handling.

I granskningshandlingen redovisas också tydligare innebörden av och motiven till de planbestämmelser som finns på plankartan. Genomförandefrågor förtydligas på samma sätt i genomförandekapitlet.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Kontoret för samhällsutveckling

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	
Länsstyrelsen	27 dec 13
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckni ngen)	
Brf Bredablick	28 nov 13
Uppsala kommun skolfastigheter	3 feb 14
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Nämnden för hälsa och omsorg	19 nov 2013
Äldrenämnden	13 nov 2013
Miljö- och hälsoskyddsnämnde n	21 nov 2013
Barn- och ungdomsnämnden	16 dec 2013
Uppsala vatten och avfall	21 nov 2013
Gatu- och samhällsmiljönämnd en	7 jan 2014
Brandförsvaret	4 nov 2013
Landstinget	22 nov 2013
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Handelskammaren i Uppsala län	20 nov 2013
Föreningen vårda Uppsala	28 nov 2013
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	13 nov 2013
Ledningsägare	
Telia Sonera Skanova Access AB	28 okt 2013
Vattenfall Värme AB	28 nov 2013



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Johanna Boman
010-22 33 227
johanna.boman@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013 -12- 27
Diariernr	2012/20195
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(4)

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 Uppsala

Samråd om detaljplan för del av kv Bredablick, Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

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

Kvarteret Bredablick utgör ett rutnätskvarter med bostäder och verksamheter. Kvarteret är inte helt kringbyggt. Mot Kungsgatan finns en knappt 25 meter bred öppning som inrymmer en byggrätt för nytt bostadshus enligt gällande detaljplan. Det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan syftar till att komplettera kvarteret med ett nytt flerbostadshus som bygger för denna öppning och får en större utbredning som ett lamellhus i det inre av kvarterets gårdsrum.

Enligt gällande översiktsplan (Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun, ÖP 2010) ligger planområdet inom stadskärnan, och precis utanför den historiska stadskärnan. Översiktsplanen anger angående stadskärnan bland annat att de viktiga siktlinjerna ska värnas och att byggnationer över kvartersstadens höjder kan tillkomma i form av särskilda märkesbyggnader. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga hur detaljplaneförslaget förhåller sig till översiktsplanens riktlinjer.

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 PBL (2010:900) 11 kap 10§

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset Uppsala stad 40A. Riksintresset nämns i planhandlingen men en analys av planens påverkan på riksintresseområdet saknas.

Inne i kvarteret föreslås en totalhöjd om upp till 34 meter. Detta innebär en byggnadshöjd som bryter mot strukturen inte bara i kvarteret utan också längs Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden på ett sätt vars lämplighet, med hänsyn till riksintresseområdet, är tveksam. Länsstyrelsen anser att kommunen ska analysera och beskriva vilken påverkan en så hög byggnad skulle få på riksintresseområdet. Länsstyrelsen anser att siktstudier längs stadens raka



2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

tillfartsvägar och anslutande infartsvägar bör göras för att redovisa påverkan på upplevelsen av stadslandskapet vid åsens fot med slottet, domkyrkan, Carolina Rediviva med flera för riksintresset intressanta byggander på åsen.

Planområdet ligger inom ett kvarter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som är en del av den bebyggelse med bland annat skolor och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under slutet av 1800-talet. Länsstyrelsen anser att kommunen ska analysera och beskriva hur den föreslagna byggnaden relaterar till och hur den kommer att påverka upplevelsen av denna del av Kungsgatan.

Bebyggelsen i kvarteret Bredablick är i huvudsak uppförd under 1880-talet och kompletterad åren 1939 respektive 1927. Byggnaderna har i de flesta fall bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet. Länsstyrelsen anser att kommunen, för att värna kvarterets kulturhistoriska värden, bör överväga att i detaljplanen reglera den tillkommande byggnadens utformning så att den anpassas till omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen anser att det är särskilt viktigt att fasaden mot Kungsgatan får en utformning som relaterar till omgivande fasader. Länsstyrelsen menar av det skälet att balkonger bör undvikas mot Kungsgatan.

Länsstyrelsen anser att en analys och redovisning av den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer är en förutsättning för att detaljplanens påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövården ska vara möjlig att bedöma.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

I planbeskrivningen anges att planområdets läge invid Kungsgatan innebär att området påverkas av luftföroreningar från trafiken. Vidare hänvisas till den luftkvalitetsutredning som gjorts i samband med planprocessen inom Mikaelplan (kvarteret nordväst om Bredablick).

Länsstyrelsen bedömer att risken för höga halter av luftföroreningar är högre i anslutning till kvarteret Bredablick, än vid Mikaelplan, eftersom gaturummet här är mer slutet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska göra en luftkvalitetsutredning även för kvarteret Bredablick. Hänsyn ska tas till de kumulativa effekter som kan uppstå om föreslagen bebyggelse både i kvarteret Bredablick och längre norrut på Kungsgatan kommer till stånd.

Hälsa och säkerhet – buller

De planerade bostäderna utsätts för höga bullernivåer från Kungsgatan och järnvägen. För flertalet av lägenheterna ligger de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad under 55 dB(A), vilket överensstämmer med Boverkets allmänna råd om buller i planeringen, 2008:1. För de mest bullerutsatta lägenheterna går bullernivåerna för delar av fasaden upp mot 65 dB(A) ekvivalentnivå. Ljuddämpad sida enligt de allmänna råden uppnås inte för dessa lägenheter. En planbestämmelse reglerar att samtliga boningsrum ska ha högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid minst

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013 -12- 27
Diariennr	
Aktbilaga	

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

ett fönster. Detta kan uppnås genom lägenhetsplanering och tekniska lösningar (bullerskärmar vid balkonger och ljudabsorbenter i balkongtak).

Länsstyrelsen anser att Boverkets allmänna råd angående buller ska följas, och att kommunen ska motivera varför riktvärdet för buller endast avses att tillämpas utanför ett fönster per boningsrum.

Hälsa och säkerhet – översvämningsrisk

Planområdet ligger i utkanten av Fyrisåns 100-års flöde och inom det högsta beräknade flödet för Fyrisån. I händelse av ett 100-års flöde beräknas planområdet få ett vattendjup från några centimeter uppemot två decimeter. För det högsta beräknade flödet beräknas vattendjupet vara uppemot en meter.

Länsstyrelsen tog 2006 fram rekommendationer för byggande i översvämningsområden, (rapporten "*översvämningsrisker i fysisk planering - rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse*"). I den anges att i områden som ligger inom 100-års flöde och därmed har stor sannolikhet att översvämmas, bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enklare byggnader såsom garage och uthus. Detta är rekommendationer som gäller när man inte genomför några förebyggande åtgärder för att minska risken för eller minska konsekvenserna av en översvämning. Rekommendationerna säger även att om man ämnar använda mark inom 100-års flöde för bebyggelse bör en riskanalys genomföras och åtgärder vidtas så att konsekvenserna vid höga flöden begränsas. Dessa rekommendationer anger också kommunen i sin översiktsplan, antagen 2010.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken ska hanteras i det fortsatta planarbetet. Det behövs ett resonemang i planen kring vad en översvämningssituation kan innebära för planområdet. Länsstyrelsen anser att en riskanalys ska göras för vad det innebär för bostäder samt för boende, med hänsyn tagen till hälsa och säkerhet, att exploatera enligt planförslaget. Skyddsåtgärder för såväl byggnader som teknisk infrastruktur behöver redovisas, och regleras med planbestämmelser om så är aktuellt och bedöms nödvändigt i förhållande till risken. Konsekvenser av skyddsåtgärderna behöver också beaktas.

Hälsa och säkerhet – risker på grund av transport av farligt gods

Planområdet ligger ca 50-100 meter från Dalabanan, där det förekommer transport av farligt gods. Länsstyrelsen anser därför att en riskanalys ska göras.

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Johanna Boman har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också naturvårdshandläggare Petter Söderberg, miljöskyddshandläggare Ulf Lindblom,



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

4(4)

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

antikvarie Louise Törnvall, arkeolog Tony Engström, handläggare klimat- och beredskapsfrågor Karin von Sydow och beredskapshandläggare Anders Leijon deltagit.

Eva Bergdahl

Johanna Boman

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun

Inom länsstyrelsen: Miljösk, Ke, Esb, Samhutv (2 ex)