

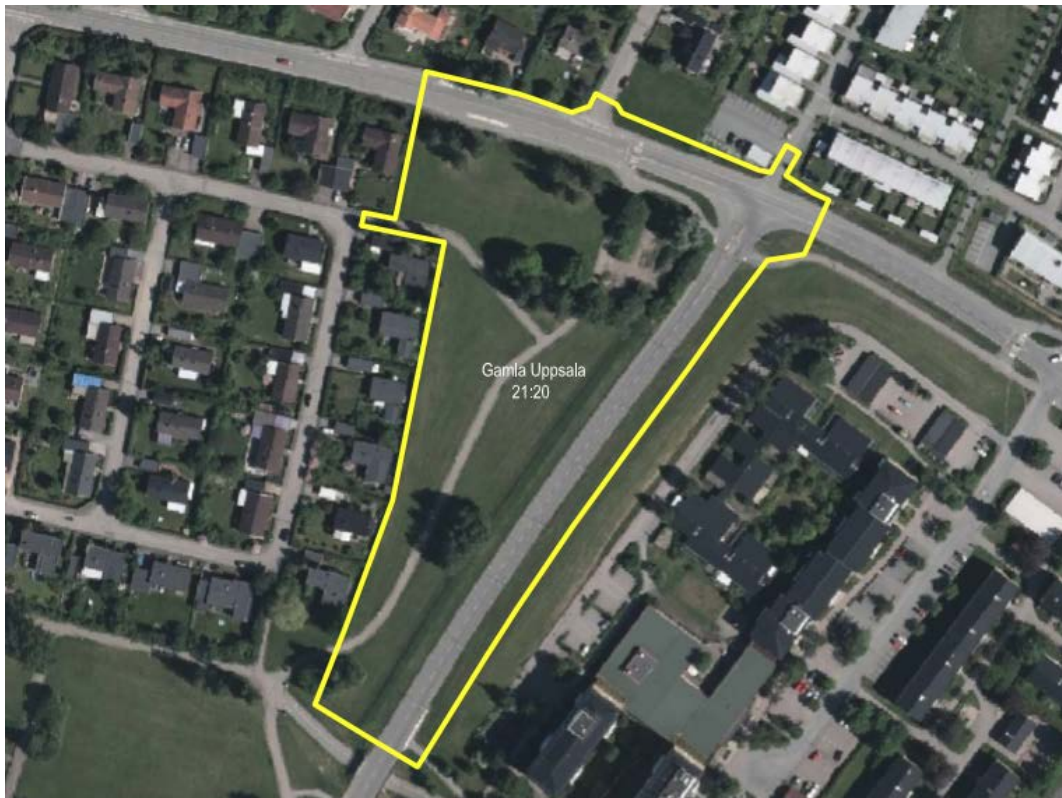
Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Datum:
2017-10-09
Rev. 2017-10-26

Diarienummer:
PBN 2013-000489

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Gamla Uppsala 21:20, del av Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdet markerat med gul linje

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av smålägenheter. Planen medger också centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gatorna.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	94
Beslutsdatum och samrådster	
Beslut om planuppdrag	2013-07-04
Beslut om samråd	2016-06-22
Beslut om miljöbedömning	2016-06-22
Samråd	2016-09-05 – 2016-10-17

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDE	7
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	24

1. Sammanfattning av samrådet

Planförslaget har varit på samråd mellan den 5 september till och med den 17 oktober 2016. Under samrådstiden inkom totalt 94 yttranden, varav 5 utan erinran.

Under samrådstiden anordnades ett informationstillfälle för remissinstanser, sakägare och boende i form av ett öppet hus (drop-in) i Fredrika Bremerskolan, där det fanns möjlighet att ställa frågor om planförslaget. Till detta möte kom nio personer.

Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak exploateringsgraden med tanke på läget i staden, stadsbild, parkmark som tas i anspråk, trafiksäkerhet, barns säkerhet och störningar.

Inkomna synpunkter kommenteras ämnesvis och har delats in i följande rubriker, se nedan

- Översiktsplan
- Stadsbild/Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning
- Park, naturmiljö och friytor
- Alternativa platser att bygga på
- Kulturmiljö
- Trafik och tillgänglighet
- Hälsa, säkerhet och störningar
- Teknisk försörjning
- Service
- Ytvatten och dagvatten
- Genomförande
- Planprocess och samrådsförfarande
- Övrigt

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 11§ miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2014-11-11.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Sammanfattning

Förslaget bör omarbetas vad gäller bebyggelsens utformning och placering. Byggnader i parken, närmast befintlig bebyggelse, bör tas bort och våningshöjder sänkas men förslagets uppdelning i mindre volymer behållas. Genom en sådan justering kommer den nya bebyggelsen att få en bättre anpassning i skala och placering till omgivande bebyggelse, och kommer också att förhålla sig väl till planerad bebyggelse i kvarteret Leopold, samt vara förenlig med kommunens stadsbyggnadsvision om en utveckling mot en mer stadsmässig karaktär.

Ändringar i plankartan

- Planbestämmelsen BC₁ och BC₂ justeras.
- Två parkområden, PARK, tillförs planen. I söder och i nordväst reserveras utrymme för en gång- och cykelvägspassage.

- Ett E-område, *Teknisk anläggning*, för en ny nätstation läggs till i södra delen av planområdet.
- Största bygnadsarea för huvudbyggnad, e_1 , justeras.
- Bestämmelse om största bygnadsarea för komplementbyggnad, e_2 , kompletteras.
- Område med bestämmelsen *Mark får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning* justeras.
- U-områden för vatten och avloppsledningar samt för högspänningskablar läggs till.
- U-område för fjärrvärmeledning justeras.
- Planbestämmelsen, x – *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik* tas bort.
- Bestämmelse gällande *Markens anordnande* kompletteras, n_1 – *Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt innan anslutning sker till det allmänna dagvattennätet.*
- Bestämmelse gällande *Markens anordnande* kompletteras, n_2 – *Buskar ska planteras i anslutning till parkmark.*
- Bestämmelsen *Gård* kompletteras/justeras med: *Bostadsgård ska finnas med planteringar av buskar och träd samt plats för utevistelse. Bostadsgården ska utformas öppet och tillgängligt.*
- Parkering i norr tas bort.
- Bestämmelsen *Körbar förbindelse får inte anordnas* justeras.
- Planbestämmelserna om våningsantal tas bort och ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd. Nockhöjderna motsvarar de våningsantal som redovisas i illustration (3–6 våningar).
- Planbestämmelserna v_2 , om förbindelsegångar, tas bort.
- Planbestämmelserna v_3 , v_4 och v_5 , om öppna passager, tas bort.
- Planbestämmelsen f_1 justeras.
- Läge för busshållplats ändras (befintlig hållplats behålls).

Ändringar i planbeskrivningen

- Bebyggelseförslag justeras (*Planens syfte och huvuddrag, Bebyggelse och gestaltning*).
- Texten justeras så att det framgår att planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken (*Miljöbalken MB*).
- Texten justeras så att den överensstämmer med nu gällande översiktsplan (*Översiktsplan*).
- Information tillförs om när planarbetet startade (*Områdesförutsättningar och förändringar*).
- Förtydligande görs om planområdets läge i förhållande till omgivande parker (*Naturmiljö och park*).
- Texten kompletteras med information om att två parkområden för gång- och cykelvägspassager tillförs (*Naturmiljö och park, Trafik och tillgänglighet*).
- En ny/uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram, som justeras vad gäller klimatfaktorn till flödesberäkningarna. Planbeskrivningen justeras med resultat från utredningen. Planbeskrivningen förtydligas med förutsättningar för dagvatten samt hur dagvattnet ska omhändertas efter Gamla Uppsalagatans ombyggnation (*Ytvatten och dagvatten*).
- Texten kompletteras med information om andelen tung trafik. Gällande hastighet på Gamla Uppsalagatan och Iduns väg justeras (*Trafik och tillgänglighet*).
- Information tillförs om att gatumarken i anslutning till busshållplats vid Iduns väg utvidgas så att det finns plats för att anlägga gång- och cykelväg (*Trafik och tillgänglighet*).

- Parkerings- och cykelbehov justeras utifrån nya riktvärden för parkering och tydliggörande hur kvartersgatan kommer att fungera med in- och utfart samt utformning av denna (*Trafik och tillgänglighet*).
- En ny/uppdaterad bullerutredning och solstudie har tagits fram. Planbeskrivningen justeras med resultat från utredningarna (*Hälsa och säkerhet, Planens genomförande, tekniska åtgärder*).
- Redovisningen av luftkvaliteten i området kompletteras, och inkluderar hur den föreslagna bebyggelsen påverkar situationen och kumulativa effekter av planerad bebyggelse i närområdet (*Hälsa och säkerhet*).
- Information tillförs om att det krävs en förstärkning av befintliga nätstationer för el för att kunna försörja de nya byggnaderna, varför ett område för elnätstation planläggs (*Teknisk försörjning*).
- Information tillförs om att den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet samt information om anslutningsavgift (*Teknisk försörjning*).
- Information tillförs om att eftersom bullervallen provtagits och föroreningar påträffats ska samråd ske med kommunens miljöförvaltning i god tid före exploatering (*Planens genomförande, organisatoriska åtgärder*).
- Justering om att det finns befintliga vatten-, avlopp- och dagvattenledningar inom planområdet. Övrig kompletterande och förtydligande information från ledningsägare tillförs (*Planens genomförande, organisatoriska åtgärder*).
- Information tillförs om att ett tillstånd sannolikt kommer att villkoras med att fornlämningar ska undersökas arkeologiskt (*Planens genomförande, organisatoriska åtgärder*).
- Information kompletteras om att dagvatten även ska renas lokalt och inte bara fördröjas innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet (*Planens genomförande, organisatoriska åtgärder*).
- Information tillförs om att det finns behov av ny brandpost, hur räddningsvägar och uppställningsplatser ska anordnas samt vilka brandregler som gäller för bebyggelse som är högre än 11 meter (fyra våningar) (*Planens genomförande, tekniska åtgärder*).
- Förtydligande görs om att ett avtalsservitut mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och berörda fastigheter ska tecknas för att säkerställa befintliga ledningar (*Planens genomförande, ekonomiska åtgärder*).
- Planens konsekvenser för *Rekreation och friluftsliv* och *Barnperspektiv* förtydligas (*Planens konsekvenser, Rekreation och friluftsliv/Barnperspektiv*).

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

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare

Privatpersoner, 13 yttranden

Övriga för kännedom

Kommunala lantmäterimyndigheten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Idrott- och fritidsnämnden

Äldrenämnden

Kulturnämnden

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd
Handelskammaren i Uppsala län
Föreningen Vårda Uppsala
Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsförening
Gamla Uppsala församlingsråd
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall AB Heat Nordic
Telia Sonera Skanova Access AB
Övriga boenden, 61 yttranden

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning

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

Översiktsplan

Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsodlarsförening anser att en omklassning av grönområde/park till bostadsmark motverkar syftet av översiktsplan 2010 genom att:

- Bebyggelsen och inte minst parkeringsplatser kommer in på villaområdet.
- Bebyggelsen inte planeras så att intrånget på befintlig bebyggelse bli minimal. Nordsidan av Iduns väg får en abrupt övergång med 7-våningsfasader mot Iduns väg.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd anser att förslaget inte stämmer med intentionerna i översiktsplanen och löften om att bevara park- och rekreationsområden.

Synpunkter från övriga boende:

- Är det hänsynfullt och acceptabelt att ”intensivare markanvändning” drabbar människor som redan valt ett boendalternativ med ”mindre intensiv markanvändning”? På vilket sätt visas hänsyn till ”platsens karaktär”? På vilket sätt tillförs kvalitet för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur behålls eller stärks?
- Område som visar ”Stadsväven” stämmer inte överens med områden som visar kommunala kulturmiljöer och kommunala kulturmiljöer/kärnområden eftersom dessa områden överlappar varandra. ”Stadsväven” ligger också inom område som redovisar riksintresse för kulturmiljö. I översiktsplanen står att vid förtätning ska man ta hänsyn till kringliggande bebyggelse och karaktär. Området gränsar direkt till ett villaområde med enplanshus. Det högsta huset ska uppföras med sju våningar. Detta överensstämmer inte med hänsyn till områdets karaktär.

Förvaltningens bedömning

Översiktsplanen är kommunens samlade strategi för hur mark- och vattenområden och den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras i ett långsiktigt perspektiv. Översiktsplanen är inte bindande, enbart vägledande. I översiktsplanen vägs och prioriteras olika allmänna intressen mot varandra.

Enligt den nya översiktsplanen från 2016 ingår det aktuella området i ”stadsbygd” (jämfört med tidigare ”stadsväv”) och i stadsstråket *Nybystråket*. Stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Stråken och hållplatslägena längs dessa ska - tillsammans med innerstaden, stadsnoderna och stadsdelsnoderna - bidra till att många får hög tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Stråken har olika förutsättningar och utveckling av stråken kommer att behövas succesivt under perioder fram till år 2050. De flesta av stråken har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. Planområdet ligger i norra änden och i direkt anslutning till stråket, varför en intensivare markanvändning i det aktuella området är motiverad. Inom nära cykelavstånd (4 kilometer) från Resecentrum ska särskilt beaktas möjligheten till större omvandlingar för tillägg av bebyggelse. Utöver att fler bostäder tillkommer ska samtidigt förändringar bidra till att säkra närhet till rekreations- och friytor samt andra vardagsnära

funktioner. Den föreslagna bebyggelsen innebär att norra delen av det centrala grönstråket i Nyby omvandlas till kvartersmark för bostäder. Eftersom Nyby har god tillgång till ett flertal andra parker och grönytor inom promenadavstånd, bedöms den föreslagna förändringen acceptabel ur ett rekreations- och friytehänseende.

Stadsstråken är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stadsstråken har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. Detaljplanen ger utrymme för att förändra Gamla Uppsalagatans gatussektion till en stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringar samt gång- och cykelbana på båda sidor om körbanan. Slutsatsen är att en utveckling av bostäder och gatumiljö inom aktuellt område är förenlig med gällande översiktsplan.

Stadsbild/Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Handelskammaren i Uppsala län tillstyrker förslaget, som innebär ett välbehövligt tillskott av omkring 177 mindre lägenheter som på ett välavvägt sätt utnyttjar området. Den föreslagna exploateringen är en naturlig komplettering av bebyggelsen. Husen skulle ställvis kunna utföras högre och tätare.

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på att förtäta detta område.

Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsodlarförening påpekar att Gamla Uppsalagatan är en entréväg som många turister använder för att besöka Gamla Uppsala sevärdheter. Det är viktigt att gatan ger ett bättre intryck än okänsligt placerade husfasader och 1,1 meter höga plank för att dölja parkeringar. De anser att förslaget till ny bebyggelse längs Gamla Uppsalagatan och öster om nuvarande gång- och cykelväg i nordsydlig riktning ska behållas, och att förslagen bebyggelsen väster om densamma ska utgå. Det ger följande fördelar:

- Man slipper en kostsam flyttning av fjärrvärmeledningen som belastar skattebetalare (abonnenter).
- Det blir en mjukare övergång från den småskaliga bebyggelsen.
- Den sparade grönytan blir större.
- En gatumiljö längs Iduns väg som lyfter stadsdelen Gamla Uppsala genom en mjuk övergång till Gamla Uppsalagatans framtida stadsgateintryck.
- En trivsam boendemiljö för nuvarande och framtida invånare.
- Varför beskrivs villabebyggelsen som ”småskalig”?

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boende

I flera yttranden framkommer att stadsbilden påverkas negativt och att det inte passar med samma typ av bebyggelse som i stadskärnan, samt att siktlinjer in mot innerstaden skymms. I många yttranden framkommer att en bebyggelse i sju våningar inte passar in så nära den småskaliga bebyggelsen i området och i några yttranden hänvisas till att den ursprungliga tanken med områdets planering är bättre än förslaget. Några få yttranden tycker det ser fint ut eller att det kan göras mer stadsmässigt. Några yttranden anser att de två huskroppar som ligger närmast villabebyggelsen på Snorrevägen ska utgå och några att det behöver bli en mjuk övergång till befintlig bebyggelse. Synpunkter om att bebyggelsen bör vara max två våningar framförs. I några yttranden påpekas att studentbostäder bör lokaliseras mer centralt och att områdets demografi kommer att ändras. Några yttranden anser att den föreslagna bebyggelsen inte är estetiskt tilltalande. I ett yttrande framförs synpunkten att gatumiljön inte blir stadsmässig på grund av förgårdsmarken. En synpunkt framförs om att tryggheten för barn kommer att försämrats med höga hus.

Förvaltningens bedömning

Bebyggelsens placering och variation i volymer, som möjliggör både utvidgningar i gatuumrummen och öppningar in mot gården, var en av anledningarna till att förslaget vann den markanvisningstävling för små hyreslägenheter som kommunen genomförde 2013. Målsättningen är att den föreslagna bebyggelsen tillsammans med planerad bebyggelse i kvarteret Leopold ska bidra till en ökad stadsmässighet i form av bostäder med möjlighet till viss centrumverksamhet. De planerade bostäderna kommer inte vara avsedda för någon specifik målgrupp, som till exempel studenter.

För att säkerställa en god utformning av bebyggelsen ställs krav i planen på att byggnadernas bottenvåningar mot gatorna ska utformas så att de upplevs som öppna och tillgängliga med entréer och fönster som skapar liv och variation i fasaderna. Tanken är att den planerade bebyggelsen ska bidra till ett levande stadskvarter och öka Gamla Uppsalagatan och Iduns väg som stadsgator.

Exploateringen kommer att medföra att en viss siktlinje mot staden och domkyrkan kommer att gå förlorad. I översiktsplanen redovisas kommunens ställningstaganden till utpekade riksintressen och vissa andra intressen av nationell betydelse. I Uppsala kommun finns 18 områden av riksintresse för kulturmiljövården. För riksintresseområdet Uppsala stad finns särskilt värdefulla siktsektorer markerade. Planområdet ingår inte i någon av dessa värdefulla siktsektorer.

Fler bostäder och möjlighet till viss centrumverksamhet innebär att fler människor kommer att röra sig i området, och detta bedöms bidra till ett ökat stadsliv, att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid samt till att underlaget för service ökar i området. Omvandlingen av Gamla Uppsalagatan till en stadsgata kommer att ytterligare bidra till att området närmast gatan blir tryggare för bland annat barn att vistas i.

Med småskalig villabebyggelse menas att bebyggelsen har en lägre våningshöjd och mindre volymer.

Planen säkerställer en förgårdsmark på 2 meter närmast gatorna i syfte att skapa ett mellanrum mellan husen och gång- och cykelbanan. Utrymmet inom förgårdsmarken behövs bland annat för att dörrar inte ska öppnas direkt ut i gång- och cykelbanan, för ledningar samt också för att det ska finnas möjlighet till bland annat cykelparkering närmast entréerna. Detaljplanen ger också utrymme att förändra Gamla Uppsalagatans gatusektion till en stadsgata.

Detaljplanens föreslagna omvandling till stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringar på båda sidor om körbanan kommer att bidra till en mer tillgänglig och trivsam miljö för gång- och cykeltrafikanter samt en mer inbjudande entréväg till Gamla Uppsala.

Förändringar:

- Förslaget bör omarbetas vad gäller bebyggelsens utformning och placering. Byggnader i parken, närmast den befintliga bebyggelsen, bör tas bort. Våningsantal bör minskas men förslagets uppdelning i mindre volymer behållas. Genom en sådan justering kommer den nya bebyggelsen att få en bättre anpassning i skala och placering till omgivande bebyggelse, och kommer också att förhålla sig väl till planerad bebyggelse i kvarteret Leopold,

samt vara förenlig med kommunens stadsbyggnadsvision om en utveckling mot en mer stadsmässig karaktär.

Park, naturmiljö och friytor

Idrotts- och fritidsnämnden påpekar att när grönstråket försvinner blir det sämre förutsättningar för spontan idrott och fysisk aktivitet i området. Forskning visar att närhet till platser för fysisk aktivitet har ett tydligt samband till i vilken omfattning man ägnar sig åt motionsaktiviteter. Bortfallet av parkmark ska enligt planen uppvägas av planområdets närhet till Nybyparken samt att inom Nyby och Gamla Uppsala finns tillgång till fler parker och grönområden. Detta förutsätter dock att resurser tillförs som ökar kvaliteten och tillgängligheten med inriktning på spontan idrott och fysisk aktivitet i dessa områden. Det är rimligt att dessa resurser bekostas av exploatören.

Äldrenämnden anser att om parkmarken bebyggs bör kompensatoriska åtgärder i närområdet övervägas. Tillgång till grönområden har en potentiellt positiv påverkan på människors psykiska och fysiska välbefinnande. Detta gäller inte minst äldre personer. Forskning har visat att 300 meter utan trafikerade vägar eller barriärer är en gräns för hur långt människor är beredda att gå till ett grönområde för att det ska nyttjas regelbundet. För äldre människor är sannolikt denna gräns ännu lägre.

Föreningen Vårda Uppsala informerar att området är en grön lunga och ett område där barn som bor i husen intill kan leka på oömma gräsmattor. Området är överblickbart och tryggt. Korta promenader kan företas, med eller utan hund, sittning på parkbänk kan ske, med eller utan dagstidning. Det är en plats där grannar träffas spontant och man kan andas fritt i en öppen och angenäm miljö. Vidare påpekar de att planområdet utgör ett av många områden de senaste åren, där uppskattade och välfungerande grönområden tas i anspråk för bebyggelse och detta utan närmare analys av grönområdenas värden, dolt bakom orden att "läka stadsväven". Precis som om naturen vore en olägenhet eller något ont och inte tvärtom en fantastisk tillgång att ta vara på i den bebyggda miljön för människors hälsa och välbefinnande.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd anser att den friyta som detaljplanen förutsätter bebyggd måste bevaras. UPS kräver därför att detaljplanen inte antas. De anser att även om annan parkmark finns inom måttligt avstånd från bostadsentréer så är det viktigt med väl utformade bostadsnära friytor för den som inte kan röra sig fort eller långt. Den redan beslutade förtätningen i kvarteret Leopold kräver ökad park- och rekreationsmark samt vacker utsikt från lägenheterna, vilket det nuvarande långsträckt grönområdet kan erbjuda.

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boende

Ett stort antal yttranden vänder sig mot att värdefull och väl utnyttjad parkmark tas i anspråk för bebyggelse och en mängd funktioner i parken återopas som skäl till att inte bygga i den; lek- och spelplats, plats för olika åldrar att vistas i, ljus och grönska, grön lunga för närboende i alla åldrar, mötesplats, spontana aktiviteter, rekreation och välmående, hundpromenader, motionsrundor med mera. Flera boende skriver om att det inte är bra att bebygga parkmark i ett område som har begränsat antal grönområden. Förslag framförs att park borde sparas mellan ny bebyggelse och befintliga villakvarter samt att del av Nybys centrala grönstråk förstörs.

Förvaltningens bedömning

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i den del av *Stadsbygden* som ligger inom nära cykelavstånd från Resecentrum (cirka 4 kilometer) som har en särskild potential för bebyggelseutveckling, och som bidrar till att skapa närhet med cykelavstånd mellan ett stort antal av stadens målpunkter. Kommunens målsättning innebär att delar av grönområden kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Det aktuella grönområdet utgör norra delen av ett grönstråk i Nyby, som har som huvudsaklig funktion att koppla samman olika grönområden och gång- och cykelvägar. Eftersom Gamla Uppsalagatan anges som *stadsstråk* i översiktsplanen kan antas att den sammanhängande grönskan i nordsydlig riktning på sikt försvinner. Därför är det viktigt att bevara och förtydliga gröna kopplingar vid de planskilda korsningarna, och i kommande exploateringar förstärka dessa som gröna platser. Den befintliga gång- och cykelvägen inom planområdet kommer att flyttas till gatuområdet för Gamla Uppsalagatan, som ett led i omvandlingen till en stadsgata. Planen ger förutsättningar för att anlägga en stadsgata med trädalléer, kantstensparkeringar samt gång- och cykelbanor på båda sidor om körbanan. Gång- och cykelvägens funktion som en ”grön länk” som binder samman norra Uppsala i riktning mot centrala Uppsala behålls därmed. Den planerade lokalgatan inom kvartersmarken kan om markägaren medger detta komma att utgöra en alternativ gång- och cykelväg.

Förslaget bör omarbetas, där viss bebyggelse bör tas bort i parken, närmast den befintliga bebyggelsen i väster, så att en ”grön lunga” skapas mellan den nya och den befintliga bebyggelsen. Den ”gröna lungan” kommer att ingå som bostadsgård till den nya bebyggelsen. Inom bostadsgården ska finnas planteringar med träd och buskar, gångvägar och kvartersgata. Under förutsättning att bostadsgården utformas med ett öppet och tillgängligt uttryck, kommer bostadsgården även att kunna vara tillgänglig som passage för allmänheten. Inom planområdet finns några enstaka dungar av buskar och träd som kommer att försvinna i samband med att området bebyggs. Förvaltningen bedömer att bostadsgårdens ”gröna lunga” tillsammans med planerade trädalléer längs Gamla Uppsalagatan kommer att bidra till att denna del av Nyby har fortsatt god tillgång till grönska.

I närområdet, cirka 100 meter sydväst om planområdet, ligger Nybyparken, som har tillgång till både planare och mer kuperade öppna grönytor samt delar med park- och lekutrustning. Yrsaparken, som ligger cirka 500 meter väster om planområdet, har tillgång till fotbollsplaner. På östra sidan av Gamla Uppsalagatan finns två parker, Gunilla Lindbergs park, som ligger cirka 150 meter sydost om planområdet och den större Kastellparken, cirka 400 meter sydost om planområdet. Förvaltningen bedömer att det finns god tillgång på parker inom denna del av Nyby och den föreslagna förändringen är därmed acceptabel ur ett rekreations- och friytehänseende. Vad gäller finansiering av åtgärder för ökad kvalitet och tillgänglighet samt kompensatoriska åtgärder så bedöms den typen av åtgärder inte nödvändiga för detaljplanens genomförande enligt plan- och bygglagen.

Förändringar

- Planbeskrivningen förtydligas om planområdets läge i förhållande till omgivande parker. Planhandlingen kompletteras med att två parkområden, PARK, tillförs planen. I söder och i nordväst reserveras utrymme för en gång- och cykelvägspassage.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende konsekvenser för *Rekreation och friluftsliv* och *Barnperspektiv*.

Alternativa platser att bygga på

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boende

Ett antal förslag till alternativa lägen för bebyggelsen framförs; i kransorterna, nära Willys, utanför redan bebyggda områden, mellan Fornby och snötippen, åkrar och andra grönområden, på andra sidan av Gamla Uppsalagatan med mera.

Förvaltningens bedömning

Översiktsplanen anger Uppsala kommuns inriktning när det gäller områden som är möjliga att utvecklas för bostäder och andra verksamheter inom en tidshorisont fram till år 2050.

Översiktsplanen innehåller avvägningar på övergripande nivå för hur olika områden bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv. Varför det aktuella området, som ingår i "stadsbygd", är möjligt att bebygga kan läsas mer under rubriken "översiktsplan". I översiktsplanen pekas också ut större utvecklingsområden i staden samt också prioriterade tätorter, som till exempel Jälla, där bland annat Lindbacken ingår.

På andra sidan Gamla Uppsalagatan finns redan en fastställd detaljplan, som medger bostadsbebyggelse med varierande placering och fasadgestaltning i två till fem våningar.

När det gäller byggande på åkermark slås det fast i miljöbalkens kapitel 3, 4 § att jordbruk är av nationell betydelse. Vidare anges att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att det krävs tillståndsprövning enligt kulturminneslagen inför arbeten i områdets norra del, där det finns en fornlämning. Ett tillstånd kommer sannolikt att villkoras med att fornlämningen ska undersökas arkeologiskt.

Synpunkt från övrig boende

Eftersom området är ett fornminnesområde som varit bebyggt sedan bronsåldern, borde det få vara fortsatt fredat från bebyggelse.

Förvaltningens bedömning

När fornlämningar berörs av exploatering beslutar länsstyrelsen om vilka arkeologiska insatser som krävs, hur arbetet ska genomföras samt vem som ska utföra det. För den aktuella planen har en arkeologitredning tagits fram som visar att det finns fornlämningar inom planområdet. I den fortsatta processen meddelar länsstyrelsen om tillstånd kommer att medges samt vilka ytterligare utredningar och åtgärder som krävs, se ovan.

Förändringar:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om att ett tillstånd sannolikt kommer villkoras att fornlämningar ska undersökas arkeologiskt.

Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på att planen främjar ett hållbart resande genom att säkerställa gång- och cykelstråket mot centrala Uppsala och iordningställa ett stort antal cykelparkeringar.

Uppsala Vatten och Avfall AB informerar om avfallshämtning, som enligt detaljplan ska ske vid kvartersgata inom kvarteretsmark. Denna transportväg behöver utformas så att den klarar tung trafik. Vid enkelriktad trafik så ska vägen vara minst 3,5 meter bred, och om trafik tillåts i båda riktningarna ska denna vara minst 5,5 meter.

Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsförening informerar om att Iduns väg och Gamla Uppsalagatan har en skyltad hastighet på 50 km/tim.

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boende

En mängd synpunkter framförs om att gatunätet i området och korsningarna på Österleden redan är kraftigt belastat och kommer att bli än mer belastat på grund av den planerade byggnationen i kvarteret Leopold. Ytterligare fler bostäder och butiker kommer att förvärra situationen än mer. Flera skriver om att området är olycksdrabbat och att en ökad trafik kan försämra trafiksäkerheten. Synpunkter framförs att gatunätet i omgivningen inte klarar den ökade belastningen som den föreslagna bebyggelsen medför. Synpunkter framförs att det inte är bra att grönytan blir parkering eftersom barn kommer att passera den på väg till och från bussen.

Förvaltningens bedömning

När det gäller synpunkter som berör trafiksituationen utanför planområdet arbetar Uppsala kommun kontinuerligt med att förbättra trafikläget i Uppsala i stort, bland annat genom att arbeta för att fler ska gå, cykla och åka kollektivt. På grund av de trafikmängder som råder i området har åtgärder nyligen utförts på Edith Södergrans väg, som ett led i att avlasta Bärbyleden. Kommunen har tagit del av synpunkterna och tar med sig dessa inför framtida planering.

Enligt översiktsplanen ingår Gamla Uppsalagatan i *Nybystråket* (se även under rubriken *Översiktsplan*). Utpekade stråk kommer att behöva utvecklas successivt under perioder fram till 2050 och de har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. De är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Planområdet ligger i norra änden av Nybystråket, varför en högre exploatering i det aktuella området är motiverad. Detaljplanen ger förutsättningar för en omvandling till stadsgata, vilket överensstämmer med översiktsplanens inriktning. En förprojektering för gestaltningen av gatorna inom planområdet har påbörjats. Inom detta projekt ingår bland annat att se över befintliga och nya övergångsställen, utformning av ytor för trädalléer, kantstensparkeringar och gång- och cykelbanor på båda sidor av körbanan.

I den trafikbulerutredning som tagits fram i samband med planarbetet framgår trafikflöden för Iduns väg och Gamla Uppsalagatan. Trafikflödena som har använts har tagits fram i samråd med kommunen och är en jämkning mellan dagens siffror och prognosen för år 2030. Detta då trafikmängden enligt prognosen för år 2030 ligger betydligt lägre än dagens trafikmängder respektive de värden som angavs vid markanvisningen.

Med start hösten 2015 införs successivt nya hastigheter i Uppsala kommun. För vägarna i anslutning till planområdet kommer en hastighetssänkning från 50 till 40 km/h att ske, troligtvis under 2018. Syftet är att skapa en trygg och säker gatumiljö som är tillgänglig för alla. Förutom ökad trafiksäkerhet ska de nya hastigheterna resultera i ökad tillgänglighet och bättre samspel mellan cyklister, gångtrafikanter, bilister och kollektivtrafik. Att sänka farten från 50 till 40 kilometer i timmen minskar stoppsträckan med sju meter och en kollision kan på det viset undvikas. Genom att sänka hastigheten kan 15 till 20 liv i Sverige räddas varje år. Uppsala kommun anlägger sällan övergångsställen av trafiksäkerhetsskäl. Övergångsställen finns i

första hand för att ge gående en chans att ta sig över hårt trafikerade gator, vilket främst är en framkomlighetsåtgärd och inte en trafiksäkerhetsåtgärd. Kraven för att lägga ett övergångsställe vid en gata är i huvudsak tre (3) stycken:

1. Det ska vara så pass mycket trafik på gatan att det är svårt att ta sig över utan stöd av ett övergångsställe.
2. Det ska finnas en tydlig efterfrågan att kunna gå över just där. Det ska finnas målpunkter på båda sidor av gatan.
3. Inga andra övergångsställen ligger i närheten. Övergångsställen får inte ligga för nära varandra.

Arbetet med övergångsställen bygger på den forskning som finns kring olyckor på övergångsställen och hur övergångsställen används av gående och cyklister. Vid ett målat övergångsställe är det många som går rakt ut utan att se sig för och litar på att bilar stannar, medan vid en tydlig gångpassage är uppmärksamheten bättre och passagen blir därmed säkrare. Förvaltningen är medveten om att många känner sig tryggare på ett övergångsställe. Men verkligheten visar att det är tvärtom, att man helt enkelt känner en falsk trygghet. Förvaltningen har fått i uppdrag av gatu- och samhällsmiljönämnden att se över samtliga övergångsställen där kommunen är väghållare, ibland annat i Uppsala tätort. Det finns drygt 1 400 markerade övergångsställen och dessa är nu inventerade. Det har inom förvaltningen påbörjats ett arbete med att vidta åtgärder i form av farthinder vid markerade övergångsställen som ska vara kvar, samt att några övergångsställen har tagits bort.

Parkeringsbehovet bör studeras utifrån kommunens nya riktlinjer. Om det är möjligt bör den norra parkeringsplatsen utgå från förslaget, vilket innebär en infart mindre från Iduns väg och därmed en ökad trafiksäkerhet för bland annat barn vid Iduns väg i anslutning till planområdet.

Förändringar:

- Andelen tung trafik kompletteras och gällande hastighet på Gamla Uppsalagatan och Iduns väg justeras i planbeskrivningen.
- Parkerings- och cykelbehov justeras i planbeskrivningen utifrån nya riktvärden för parkering och tydliggörande hur kvartersgatan kommer att fungera med in- och utfart samt utformning av denna. Parkering i norr tas bort i plankartan.

Hälsa, säkerhet och störningar

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det är motiverat med avsteg från huvudregeln i Boverkets allmänna råd (2008:1) om buller i planeringen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planhandlingarna med en luftkvalitetsutredning som även inkluderar kumulativa effekter av planerad bebyggelse i närområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att delar av husen kommer att utsättas för bullernivåer över de rekommenderade maxnivåerna och efterfrågar en alternativ placering av husen, t.ex. att flytta in husen från gaturummet. De anser att planen bör innehålla en beskrivning av luftkvaliteten i området och hur föreslagen bebyggelse påverkar situationen.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd anser att det inte kan finnas någon fördel att göra en harmonisk stadsdel mera "stadsmässig" med en trång skuggad gata där man ser in i varandras lägenheter jämfört med att ha utsikt över och tillgång till en park. Den nuvarande

låga villabebyggelsen väster om vägen skymms och skuggas av den föreslagna bebyggelsen liksom även flerfamiljshusen öster om vägen.

Föreningen Vårda Uppsala anser att det är en mycket tät exploatering som förstör utsikten och förmörkar tillvaron för den närmaste låghusbebyggelsen.

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boende

Flera yttranden handlar om försämrad trafiksäkerhet för barn på grund av ökad trafik och skymd sikt som följd av parkerade bilar. Buller och avgaser lyfts fram som ett problem på grund av ökad trafik. En mängd yttranden menar att den nya bebyggelsen kommer att skugga befintliga hus och trädgårdar. Flera yttranden handlar om att deras köksfönster är vänt mot en föreslagen bilparkering. Några yttranden tar upp risken för oväsen till följd av ung målgrupp i det nya boendet. I ett yttrande framkommer att de kommer att få strålkastarljus in i köket. I ett yttrande tas risken upp för sprickbildning på grund av vibrationer vid byggnation. En synpunkt om störningar under byggtiden framförs.

Förvaltningens bedömning

Eftersom planområdet enligt översiktsplanen ingår i både stadsbygd, där bebyggelsekompletteringar kan ske, och i direkt anslutning till ett stadsstråk, innebär det att området längs Gamla Uppsalagatan på sikt kommer att få en ökad befolkning samt en mycket god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk, vilket främjar ett hållbart resande. Mot bakgrund av detta finns goda möjligheter att biltrafiken inte kommer att öka inom området. Gamla Uppsalagatans karaktär, som idag är en matargata för bilar, innebär en otrygg miljö för bland annat barn att vistas i. En omvandling till stadsgata syftar till att skapa en miljö som gynnar framför allt gång- och cykeltrafikanter. Att förändra en matargata till en stadsgata innebär att vägrummet omvandlas till ett gaturum som ska generera stadsliv. Det ska vara enkelt att ta sig över gatan samtidigt som det ska vara möjligt att mötas vid gatan.

I samband med att ny bebyggelse planeras för ett område ingår att utreda trafikbuller så att bebyggelsen också uppfyller gällande förordning om trafikbuller. I samband med att vägarna i anslutning till planområdet kommer att sänkas till 40 km/h samt Gamla Uppsalagatans omvandling till stadsgata, bedömer förvaltningen att denna del av Nyby på sikt kommer att få en förbättrad trafik- och bullernivå.

Översiktsplan 2016 stödjer en utveckling mot en mångfald av olika boendetyper, bland annat står det så här: ”Se till att det blir en mångfald på stads-, tätorts och kommunnivå, så att inte platser eller områden blir för lika varandra. Sträva efter en bebyggelse med blandning i olika skalor, upplåtelseformer och verksamhetstyper”. Förvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen med små hyreslägenheter är i linje med översiktsplanens vilja. Planen har en hög ambition vad gäller bebyggelsens och platsens utformning för att åstadkomma en trevlig miljö för både boende och kringboende. En omvandling av det aktuella grönstråket till bostäder med möjlighet till viss centrumverksamhet samt en omvandling av Gamla Uppsalagatan till stadsgata innebär en ökad vitalisering av området som bedöms leda till att fler människor kommer att röra sig längs gatorna samt bidra till att området kommer att upplevas som tryggare att passera kvälls- och nattetid.

Samhällsutveckling innebär ofta störningar under byggtiden, men de är tillfälliga. Byggherrens etablering och risker för störningar under byggtiden regleras inte i detaljplanen utan hanteras i samband med bygglövsansökan. För att mildra olägenheterna för de kringboende är det

viktigt att byggherren informerar om olika byggskedan samt tider för leveranser, avstängningar med mera. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska efterföljas.

I planen ställs krav på att parkeringsplats ska ramas in av buskar/träd för att skapa en grön inramning mot omgivningen. För att hindra störande ljus från bilstrålkastare medges i planen möjlighet till uppförande av plank på 1,1 meter mot de sidor som vetter mot befintlig bebyggelse.

Förändringar

- En ny/uppdaterad bullerutredning och solstudie har tagits fram. Planbeskrivningen justeras med resultat från utredningarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av luftkvaliteten i området, och inkluderar hur den föreslagna bebyggelsen påverkar situationen och kumulativa effekter av planerad bebyggelse i närområdet.

Teknisk försörjning

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar att inget E-område finns inom planområdet. Om rätten till detta tryggas på annat sätt, bör det framgå av planbeskrivningen.

Uppsala Vatten och Avfall AB informerar att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Uppsala Vatten har befintliga ledningar i nordvästra och södra planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB informerar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall kommer till följd av expansionen i området behöva schakta och förlägga nya högspänningskablar inom planområdet. Med anledning av detta behöver ett område (alternativt prickmarken utökas) med 2 meters bredd ritas in i plankartan. Vattenfalls lågspänningskabel korsar planområdets nordvästra del, och behöver flyttas om planen ska genomföras i sitt nuvarande utförande. Det krävs förstärkning av befintliga nätstationer för att kunna försörja de nya byggnaderna. Ett område för nätstation behöver reserveras inom planområdet. En flytt utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. I den södra delen av planområdet korsas området av en signalkabel. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Vattenfall AB Heat Nordic informerar att det är viktigt att byggherren kontakter dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall under byggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Det förutsätts att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala kommun.

Telia Sonera Skanova Access AB informerar att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som de så långt som möjligt önskar behålla i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Räddningsnämnden anser att det finns behov av att komplettera brandpostnätet i detaljplaneområdet. Längsta avstånd till närmaste brandpost från uppställningsplats för brandfordon uppgår till 160 meter. Detta gäller i den nordöstra delen av planområdet. Förslagsvis kan brandpost placeras i anslutning till korsningen Iduns väg och Gamla Uppsalagatan. Att räddningsvägar anordnas i sådan omfattning att brandförsvarets fordon kan ställa upp maximalt 50 meter från byggnads angreppsväg (normalt entrén). Brandförsvaret bedömer att detta uppnås om den genomgående gårdsytan mellan bebyggelsen från norr till söder utförs som räddningsväg. För den högre bebyggelsen, där lägenheter är belägna högre än 11 meter (vanligen fjärde våningen) är det nödvändigt att anordna räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon för att brandförsvarets stegutrustning ska kunna utgöra alternativ utrymningsväg. Räddningsvägar behövs i sådan omfattning att varje lägenhet kan nå. Alternativ till att brandförsvarets utrustning utgör alternativ utrymningsväg är att trapphusen utförs som Tr2-trapphus. Planbestämmelse v₂ anger att förbindelsegångar ska placeras minst 3 meter ovan mark, samt placeras och utformas så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter. Brandförsvaret vill förtydliga att det krävs minst 4 meters fri höjd om en förbindelsegång är placerad ovan en räddningsväg för att brandförsvarets fordon ska kunna passera.

Synpunkter från övriga boende

- Är starkt emot planförslaget eftersom det finns översvämningsrisk i husen på grund av undermåligt avloppssystem i området.
- Alla andra funktioner i Gamla Uppsala är inte dimensionerade för en sån här utökning inklusive transporter och vägar, service och omsorg.

Förvaltningens bedömning

För närvarande finns inga problem med översvämningsrisk inom området. På grund av att det finns en begränsad kapacitet i dagvattenledningen i Gamla Uppsalagatan, är det viktigt i samband med utbyggnad av området att dagvatten tas omhand på ett lämpligt sätt.

Området har tillgång till goda kollektivtrafikförhållanden och närhet till butiker, skolor och annan service.

Förändringar:

- Planbeskrivningen justeras med att det finns befintliga vatten-, avlopp och dagvattenledningar inom planområdet.
- U-områden för vatten och avlopp samt för högspänningskablar läggs till i plankartan.
- Information tillförs planbeskrivningen om att det krävs en förstärkning av befintliga nätstationer för el för att kunna försörja de nya byggnaderna. Ett E-område, *Teknisk anläggning*, för en ny nätstation läggs till i plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med att planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet samt information om anslutningsavgift.

- Planbeskrivningen kompletteras med att det finns behov av en ny brandpost, hur räddningsvägar och uppställningsplatser ska anordnas och vilka brandregler som gäller för bebyggelse som är högre än 11 meter (fyra våningar).

Service

Kulturnämnden informerar att det uppstår ett ökat behov av lokaler för barn- och ungas fria tid, när det byggs både i kvarteret Leopold och inom planområdet. Planen måste därför ta hänsyn till hur lokalbehoven för kultur och fritid ska tillgodoses.

Gamla Uppsala församling anser att det bör byggas aktivitetslokaler i husen.

Synpunkter från övriga boende

- Det ska byggas närmare 400 lägenheter på andra sidan Gamla Uppsalagatan. Hur är tanken om det blir skolbarn? Var finns platserna, hur ska skolfrågan lösas?
- Skolorna i området räcker inte till för det stora tillflödet av elever som blir följden.
- Infrastruktur med avseende på förskolor, skolor etc. kommer inte att mäkta med stor inflyttning.
- Affärer som funnits i området har ju slagit igen under åren som större kedjor byggts i närheten. Varför skulle de bära sig nu?

Förvaltningens bedömning

Fredrika Bremerskolan kommer att byggas ut med 200–240 skolplatser för förskoleklass till årskurs 6. Samordning ska ske med lokal för fritidsklubb Löten.

Närliggande skolområdet Gränby–Liljefors ska utvecklas med bland annat fler skolplatser. Här ingår även att tillgodose behovet av lokaler för skolbarnomsorg (fritids och fritidsklubb) samt idrott. Kulturnämnden har beslutat att ett nytt kulturcentrum ska skapas i befintliga lokaler med utgångspunkt i befintlig verksamhet i Gränby. Detta uppdrag utreds tillsammans med utvecklingen av skolområdet.

Ytvatten och dagvatten

Länsstyrelsen påpekar att belastningen av de förorenande ämnena från dagvattnet måste minska för att miljökonsekvensnormerna (MKN) för Fyrisån ska uppnås. Länsstyrelsen anser därför att samtliga dagvattenåtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen ska genomföras, även de s.k. Rain Gardens vid parkeringsytorna. Det står missvisande i planbeskrivningen att planen inte berör MKN enligt 5 kap miljöbalken.

Miljö och hälsoskyddsnämnden ser positivt på de föreslagna dagvattenlösningarna men efterfrågar planbestämmelser som säkerställer att de föreslagna eller liknande lösningar för rening kommer att genomföras.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas. Dagvattnet från planområdet avrinner till Fyrisån, en vattenförekost som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Dagvattenhanteringen från det planerade området ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån till år 2021 uppnås. Området utgörs idag till större delen av en grönyta så hårdgörandegraden ökar vid exploatering, vilket ger högre dagvattenflöden med behov av rening. Uppsala Vatten ser

positivt på förslagen med svackdiken och Rain Gardens för fördröjning och rening av dagvattnet. Klimatfaktorn som använts vid flödesberäkningar har felaktigt satts till 1,20 och ska vara 1,25 enligt Svenskt Vattens publikation P110, vilket medför högre dagvattenflöden än beräknat. Detta gör att volymerna som måste renas och fördröjas är större än beräknat och måste korrigeras. Plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse under *Markens anordnande*: ”Dagvattnet ska fördröjas och renas lokalt innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.” I dagsläget hanteras gaturvattnet från Gamla Uppsalagatan till stor del lokalt i den naturmark som finns på båda sidorna av gatan. Där tillåts dagvatten att infiltreras och renas. Vid omvandling av gatan till stadsgata behöver reningen och fördröjningen upprätthållas så att föroreningsmängderna inte ökar. Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende hur dagvattnet ska omhändertas efter gatans ombyggnation.

Kommunala lantmäterimyndigheten säger att bestämmelse om fördröjning av dagvatten saknas på plankartan, trots att det på sidan 14 i planbeskrivningen står angivet att dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt innan anslutning sker till det kommunala dagvattennätet.

Synpunkter från övriga boende

- Eftersom området ligger inom vattenskyddsområde ska det inte belastas av hög utan snarare av mindre exploatering. Detaljplanens beskrivningar av de extra åtgärder som krävs avslöjar grovt att omfattningen på den föreslagna byggnationen är direkt olämplig för områdets beskaffenhet.
- Är starkt emot planförslaget eftersom dagvattens kvalitet minskar, vilket får negativ inverkan på Fyrisån. Fyrisåns ekologiska status är idag måttlig.
- Hur löses dagvattnet i området? Ansluter man till redan gamla ledningar? Är dessa dimensionerade för detta och finns ingen risk för störningar eller problem för de redan anslutna?
- Att bebygga och asfaltera det tänkta området gör att mark som sväljer regn minskas väsentligt i området.

Förvaltningens bedömning

För områden inom kommunen som pekats ut som vattenskyddsområde (inre och yttre) finns särskilda skyddsföreskrifter som måste följas i samband med att ny bebyggelse uppförs. I dagvattenutredningen, som tagits fram i samband med planen, beskrivs hur dagvatten ska tas omhand, renas och fördröjas inom planområdet. Berörda myndigheter, bolag och nämnder i vattenfrågor har både i samrådet och granskningen av planen möjlighet att lämna sina synpunkter på detta.

Förändringar

- Planbeskrivningen justeras så att det framgår att planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.
- En ny/uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram, som justeras vad gäller klimatfaktorn till flödesberäkningarna. Planbeskrivningen justeras med resultat från utredningen. Planbeskrivningen förtydligas med förutsättningar för dagvatten samt hur dagvattnet ska omhändertas efter Gamla Uppsalagatans ombyggnation. Plankartan kompletteras med en planbestämmelse under *Markens anordnande*, n₁ – *Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt innan anslutning sker till det allmänna dagvattennätet.*

Genomförande

Kommunala lantmäterimyndigheten säger att om mark ska säkerställas för allmänhetens tillgänglighet bör den planläggas som allmän plats och inte som kvartersmark med "x". "x"-områden tryggar inte automatiskt rätten till marken, utan servitut måste bildas för att trygga rätten. För att ett servitut ska kunna bildas måste det vara av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Det är inte säkert att en prövning kommer att resultera i bedömningen att servitutet är av väsentlig betydelse.

Länsstyrelsen informerar att eftersom bullervallen provtagits och föroreningar påträffats ska samråd ske med kommunens miljöförvaltning i god tid före exploatering.

Uppsala Vatten och Avfall AB informerar att det står felaktigt i planbeskrivningens genomförandedel att det inte finns några genomgående vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom det område som får bebyggas. Detta stämmer inte och behöver korrigeras. Befintliga ledningar inom planområdet behöver säkerställas med u-områden samt behöver servitut tecknas för ledningarna. Komplettering behövs om att dagvattnet även ska renas lokalt och inte bara fördröjas innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet.

Förvaltningens bedömning

Förändringar

- Planbestämmelsen, x – "Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik" tas bort i plankartan.
- I planbeskrivningens genomförandedel tillförs information om att eftersom bullervallen provtagits och föroreningar påträffats ska samråd ske med kommunens miljöförvaltning i god tid före exploatering.
- Kompletterande och förtydligande information från ledningsägare tillförs genomförandedelen i planbeskrivningen.
- Genomförandedelen i planbeskrivningen justeras om att det finns befintliga vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom planområdet.
- Förtydligande tillförs genomförandedelen i planbeskrivningen om att ett avtalsservitut mellan Uppsala Vatten och Avfall och berörda fastigheter ska tecknas för att säkerställa befintliga ledningar.
- Genomförandedelen i planbeskrivningen kompletteras med att dagvattnet även ska renas lokalt och inte bara fördröjas innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet.

Planprocess och samrådsförfarande

Länsstyrelsen anser att det bör framgå av planbeskrivningen när planarbetet påbörjades och vilken lag som tillämpas vid framtagande av planen.

Gemensamt yttrande av 44 personer, alla är inte sakägare, anser att dessa byggnationsplaner berör hela området och anser att det inte kan var en demokratisk process att planera 177 bostäder i ett villaområde, som endast sju husägare inbjuds till samråd till. De personer som undertecknat skrivelsen kräver ett nytt samråd som går ut till alla som bor i området.

Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsodlarförening undrar varför inte planen skickas ut till alla berörda (i sin helhet eller en sammanfattning för att spara resurser). På sändlistan saknas Gamla Uppsala Hembygdsförening och Gamla Uppsala villa- och trädgårdsodlarförening.

Sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga boenden.

Många yttranden framför att informationen om samrådsförslaget har varit bristfällig och att de känner sig berörda av planen eftersom de bor nära området. Några anser att samrådstiden ska flyttas fram och i ett yttrande framförs kravet att det ska ordnas ett nytt samråd där alla som påverkas ska bjudas in. I ett yttrande framförs att eftersom allmän plats tas i anspråk är man sakägare automatiskt. I några yttranden påpekas att lokala intresseföreningar saknas på sändlistan.

Förvaltningens bedömning

Innan en detaljplan skickas ut på samråd beställs en fastighetsförteckning av kommunens lantmäterimyndighet, som anger vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. För den aktuella detaljplanen har en fastighetsförteckning upprättats enligt gängse ordning. Inför samrådet skickades ett följebrev till alla sakägare med information om samrådet och om hur man kan yttra sig. Brevet innehöll även plats och datum för samrådsmötet, det vill säga det informations- och dialogmöte som kommunen normalt brukar anordna under samrådstiden. Följebrevet skickas också till intresseföreningar som är kända av kommunen. Ibland saknas kännedom om intresseföreningar, vilket innebär att de tyvärr inte skrivs in på sändlistan. I den aktuella planen uppdagades detta under samrådet och rättades till så att de fick möjlighet att lämna synpunkter.

I nästa skede, granskningen, har alla som vill möjlighet att lämna in synpunkter. När granskningstiden är slut kommer alla synpunkter återigen att sammanställas och bemötas i ett s.k. granskningsutlåtande och ev. ytterligare justeringar i planen kan då komma att göras. Därefter tas planen upp för beslut om antagande i plan- och byggnadsnämnden. De sakägare som lämnat in synpunkter senast under granskningen har sedan rätt att överklaga detaljplanen. Även de som inte formellt är sakägare är givetvis fria och välkomna att komma in med synpunkter under samrådstiden eller under den kommande granskningsperioden.

Förändringar

- Planbeskrivningen kompletteras med information om när planarbetet startade.

Övrigt

Äldrenämnden ser positivt på planens ambition att till skapa mindre och prisvärda hyresrätter. Förbättrade möjligheter för äldre att flytta kan ha potentiella effekter för matchningsmöjligheterna på arbetsmarknaden. Om möjligheterna ökar för äldre att flytta, ökar rörligheten på bostadsmarknaden, därmed även omsättningen och utbudet av bostadsalternativ för övriga invånare. Detta under förutsättning att hyresnivån på de nybyggda lägenheterna upplevs som rimlig. Av Boverkets kartläggning och forskning som berör äldres flyttpreferenser framgår att äldre personer ofta önskar flytta till en mindre lägenhet, gärna hyresrätt, med små underhållsbehov. I det avseendet tillhör Uppsala de kommuner som också har rapporterat om bristande tillgång i Boverkets kartläggningar.

Idrotts- och fritidsnämnden påpekar att planen saknar en beskrivning av konsekvenserna för idrott och fysisk aktivitet, vilket bör finnas under huvudrubriken ”planens konsekvenser”.

Kulturnämnden vill uppmärksamma plan- och byggnadsnämnden på att ingen barnkonsekvensanalys finns redovisad i planförslaget.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser med stort gillande på byggandet av hyresrätter av enklare snitt med en hyra som unga människor kan betala. Det för att förhindra bostadssegrering.

Sakägare och övriga boenden har framfört en mängd olika synpunkter som inte passar in under rubrikerna ovan och som inte kan sammanfattas på ett relevant sätt. Ett koncentrat av synpunkterna redovisas istället nedan:

- Firman som anlitas för att bygga de aktuella bostäderna håller på att sälja vidare uppdraget till andra bolag, vilket strider mot kommunens regelverk.
- Under byggnadsarbetet finns risk för skador i form av sättningar, sprickor osv i befintliga villor. Vem ska utkrävas skadestånd för det?
- Är byggföretaget som anlitas seriöst?
- Har byggherre redan utsetts för att bygga på allmän platsmark trots att detaljplanen inte vunnit laga kraft?
- Avsaknad av långsiktig ägare är en generell osäkerhetsfaktor som gör att projektet inte är genomförbart.
- Ekonomin kommer att styra om det blir studenter eller andra som ska bo i de nya husen.
- Projektet kommer innebära prisfall för småhusen i området.
- Projektet medför en osäkerhet eftersom byggföretaget själva inte avser förvalta de aktuella fastigheterna. Det blir svårt för grannarna att känna trygghet med att den framtida förvaltningen sker på ett passande sätt. Hyresrätt med låg hyra får förmodligen en högre genomströmning av hyresgäster som kanske har en sämre ekonomi med mera.
- Detaljplanen är helt fel och överensstämmer inte med villaägares boendeinvestering.
- Har Uppsala kommun tänkt lösa in villorna mellan Gamla Uppsalagatan och Snorrevägen? Tror inte folk flyttar ut till "förorter" för att bo i stadsbebyggelse.
- Texten om barnperspektiv borde utgå från *hela* områdets barnperspektiv, inte perspektivet för det fåtal barn som studenter och pensionärer lär inhysa i det nya området. För *hela* området bör barnperspektivet med mindre parkmark, mer trafik och ökat buller beskrivas.
- Planen medför totalt sett en betydande negativ miljöpåverkan.
- Konsekvensbeskrivningen, var hittar man den?
- Hur går det här ihop med en miljövänlig politik? Vem värnar barnens intresse i detta? Det finns ett stort serviceshus i området och massor med barnfamiljer, är ni inte deras representanter också eller är det bara budgetintäkter och minskat parkunderhåll som betyder något när detaljplaner skrivs om? Vi är många som undrar hur många av kommunens samråd som faktiskt har lett fram till att man har lyssnat på kommuninvånarna? Mig veterligt har aldrig något samråd lett fram till att kommunen har ändrat sina planer. Vad säger det om den demokratiska processen när så många känner sig totalt överkörda och ignorerade?
- Bättre planering krävs av kommunen från samhällsmedborgare som pliktskyldigt betalat skatt i alla tider.
- Kanske är det dags att följa Knivsta exempel och för tillbaka Gamla Uppsala till att vara egen kommun igen.
- När ska vi få se något konstruktivt, trevligt och uppskattat i Uppsala? Barnkonventionen kan användas som underlag då denna kräver utrymme för barn.
- Är det klart att kommunen ska bygga? Hur får jag mer information?
- Vi som bor i Gamla Uppsala bör själva få bestämma vad som ska byggas i vårt närområde och framförallt när det sker några meter från våra fönster.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har genomfört en markanvisningstävling för små hyreslägenheter inom fastigheten Gamla Uppsala 21:20. Syftet är att skapa förutsättningar för ett tillskott av prisvärda mindre lägenheter på Uppsalas bostadsmarknad. Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och Junior Living Holding AB. Enligt detta ska samtliga lägenheter upplåtas med hyresrätt och minst 80 % av antalet lägenheter ska vara 50 kvadratmeter eller mindre.

Planområdet ligger i ett område som kan utvecklas mot en intensivare markanvändning, se vidare förvaltningens kommentarer under rubriken *Översiktsplan*. Översiktsplanen stödjer en utveckling mot en mångfald av boendetyper, se vidare förvaltningens kommentarer under rubriken *Hälsa, säkerhet och störningar*.

Förändringar:

- Planbeskrivningen förtydligas med beskrivning av konsekvenserna för idrott och fysisk aktivitet samt ur ett barnperspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
Planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	X
Lantmäterimyndigheten	X
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	13 st
Hyresgästföreningar	
Hyresgästföreningen	X
Kommunala nämnder, förvaltningar mfl	
Idrotts- och fritidsnämnden	X
Kulturnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Räddningsnämnden	X
Äldrenämnden	X
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Gamla Uppsala församlingsråd	X
Gamla Uppsala villa- och trädgårdsförening	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X
Uppsala Handelskammaren	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Övriga	
Telia Sonera Skanova Access AB	X
Svenska Kraftnät	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Vattenfall AB Heat Nordic	X
Trafikverket	X
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	X
Övriga boenden	61 st
Totalt	94 st