

Handläggare:
 Elin Eriksson
 Jenny Andreasson

 Datum:
 2016-08-08

 Diarienummer:
 PLA 2013-020002

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl. Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Stråket ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. Tillsammans med en betydande del verksamhetslokaler i bottenvåningen ska detta skapa ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

Samrådsyttrandet	
Totalt antal inkomna	26
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2015-09-24
Beslut om planuppdrag	2013-12-12
Beslut om samråd	2015-09-24
Samråd	2015-12-14 – 2016-02-08

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING.	5
<i>Bebyggelsegestaltning</i>	5
<i>Användning</i>	6
<i>Friytor</i>	6
<i>Trafik (bil och kollektivtrafik)</i>	7
<i>Trafik(cykel)</i>	8
<i>Hälsa (luft)</i>	8
<i>Hälsa (buller)</i>	9
<i>Hälsa (markföroreningar)</i>	10
<i>Vatten (dagvatten och grundvatten)</i>	10
<i>Tillgänglighet</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Genomförande</i>	12
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	15

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes under perioden 14 december till 8 februari 2015/2016. Ett samrådsmöte hölls den 19 januari i stadsbyggnadsförvaltningens lokaler på Stationsgatan 12. Närvarande var Jenny Andreasson och Annika Danielsson från stadsbyggnadsförvaltningen, samt Erik Pelling och Therez Olsson från plan- och byggnadsnämnden. Totalt kom 6 personer som bor och/eller är verksamma i anslutning till planområdet. Den fråga som främst diskuteras var avsmalningen av Gamla Uppsalagatan.

Sammanlagt har 26 samrådsinstanser yttrat sig. Tre stycken är sakägare, varav en är privatperson.

En behovsbedömning, daterad 2014-07-09, har upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan, enligt samrådsyttrande 2014-10-07.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar föranledda av synpunkter i samrådet:

- Möjligheten till att ordna källargarage för en stor del av planområdet tas bort, där det uppstådda bilbehovet istället ska lösas i parkeringshuset.
- Bestämmelsen om hörnavskärning, v₇, läggs till för ytterligare ett hörn på parkeringshuset.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om vikten av att anordna skugga inom skolgården
- Sektionsskiss över Vattholmavägen förtydligas med separata mått för gång och cykel.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det vid förskolorna bör finnas plats för cykelkärror och lådcyklar, och att det ska finnas väderskydd för cyklarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av eventuella kumulativa effekter på luftmiljön som kan uppstå, samt hur planen förhåller sig till kommunens åtgärdsprogram för luft.
- En omarbetad bullerutredning tas fram till granskningen. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ytterligare möjliga åtgärder för att sänka bullernivån.
- En omarbetad dagvattenutredning tas fram till granskningen. Planbeskrivningen uppdateras med den senaste beskrivningen av ytvattenförekomsten och MKN för grundvatten. Plankartan kompletteras även med en upplysning om att en möjlig lösning för fördröjning av dagvatten redovisas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen uppdateras med rätt markägoförhållanden. Genomförandebeskrivningen uppdateras med ett förtydligande kring fastighetsreglering av transformatorstationen samt med en beskrivning av hur kostnaderna för ledningsflytten ska regleras.

Ändringar föranledda av andra diskussioner under bearbetningen av förslaget inför granskning:

- Sektionen för Gamla Uppsalagatan smalnas av med 0,5 meter. Avsmalningen sker av den södra gång- och cykelvägen, som i och med avsmalningen blir 4,5 meter bred.
- Intill noden vid korsningen Kantorsgatan/Gamla Uppsalagatan skapas en platsbildning genom att byggrätten minskas mot Gamla Uppsalagatan, vilket skapar en yta som går att möblera. Krav på lokal i bottenvåningen preciseras i det läget.
- Parken söder om Kantorsgatan lyfts ur granskningshandlingen. Planläggning för den delen kommer fortsättningsvis att drivas i en egen detaljplanprocess.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:
Privatperson

Övriga för kännedom:
Handelskammaren
Cykelfrämjandet

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.

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

Bebyggelsegestaltning

Handelskammaren anser att högre hushöjder borde kunna tillåtas, t.ex. i planområdets norra del eftersom mark i centrala lägen är en icke förnybar resurs som måste utnyttjas optimalt. Man ställer sig frågande till spridningen av lokaler i bottenvåningen, och anser att det mest naturliga vore att samla sådana kring en nod som ger ökad kommersiell potential, t.ex. vid infarten vid det föreslagna parkeringshuset.

Upplandsmuseet anser att detaljplanen kan genomföras utan större negativ påverkan på befintliga stadsmiljövärden. Museet vill dock reservera sig mot att exploateringen till delar kan upplevas som något hög i förhållande till befintlig bebyggelse inom kvarteret Organisten och Diakonen.

Försvarmakten påpekar att då detaljplanen endast är begränsad till antal våningar och inte en högsta totalhöjd bör det förtydligas att detaljplanelagt område ligger inom stoppområde för höga objekt. Objekt som överstiger 45 meter kommer att medföra påtaglig skada på riksin-tresset för totalförsvarets militära del med avseende på Uppsala flygplats.

En privatperson anser att förslaget innebär att de nya husen kommer placeras för nära de befintliga husen i kv. Kantorn, och att avståndet bör ökas för att bibehålla en god boendemiljö. Deras innergårdar har redan försvunnit i och med nybyggnationen på gården. De som bor i studentrum har bara ett fönster och det är ett stort intrång på privatlivet när nya hus byggs så nära att man alltid måste ha neddragna persiennier. Personen anser att förslaget på 5-7 våningar skulle göra att de befintliga byggnaderna mer inklämda och instängda, och föreslår att eventuell nybyggnation ska vara max ett våningsplan högre än det befintliga. En park på avstånd kompenserar inte den kraftiga förtätningen.

Förvaltningens bedömning

Enligt översiktsplanen 2010 ska Gamla Uppsalagatan utvecklas till ett stadsstråk mellan Svartbäcksgatan och Heidenstams torg. För att uppfylla syftet med ett stadsstråk ska hela sträckan vara intressant i ögonhöjd, varför lokaler ska spridas ut längs stråket. Dock finns tanken om en nod vid parkeringshuset beskriven i samrådsförslaget. I granskningsförslaget ska beskrivningen av noden förtydligas. Vid noden kommer en platsbildning föreslås, och intill noden kommer planen ställa krav på lokal i bottenvåningen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt. Det är dock högst osannolikt att byggnaderna kommer överstiga 45 meter inom planområdet. 45 meter innebär i snitt 15 våningar, vilket är mer än det dubbla antalet våningar som detaljplanen medger.

Byggnadshöjderna är satta utefter en avvägning mellan att:

- inte misshushålla med marken
- skapa attraktiva och behagliga offentliga rum
- Skapa goda boendemiljöer, både för nya och befintliga bostäder.

Förslaget innebär en förtätning av bostadsbebyggelse på mark som i nuläget används som markparkering. Förtätningen sker med andra ord inte på mark som räknas som vistelseyta för de befintliga bostäderna. De långsidor som möter de befintliga husens långsidor hamnar på ett avstånd av cirka 25 till 37 meter, med både bostadsgård och gata emellan. Ett av de nya husens gavel kommer hamna 16 meter från de befintliga bostadshusens långsidor. Förvaltningen bedömer att avståndet mellan befintlig bebyggelse och den planerade bebyggelsen är tillräcklig för att rummet mellan husen ska upplevas rymligt. Förtätning innebär att fler kan bo centralt i staden, med god tillgång till den infrastruktur som redan finns på plats. Förtätning kan dock ske på bekostnad av de befintliga bostadshusens utsikt eller ljusförhållanden. I detta fall kommer bostadshusen i kvarteret Kantorn inte att skuggas av den planerade bebyggelsen, enligt de solstudier som tagits fram.

Användning

Äldrenämnden vill framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för att möta upp det framtida behovet av boendeplatser för äldre, och ställer sig därför positiva till att planen möjliggör ett vård- och omsorgsboende.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att det behövs en övergripande strategi för hela boendekedjan för äldre. Man anser att det fattas ett grepp om de som gärna vill flytta till en lägenhet som är mindre än den man har eller flytta från villa.

UPS påpekar även att behovet av lokaler för föreningsmöten till priser som även en pensionärsförening eller hobbyförening kan ha råd med är en viktig förutsättning för att skapa den händelserika miljö som planen sägs syfta till.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör för cirka 450 lägenheter. Byggherrarna avser att bl.a. bygga mindre lägenheter. Användningen bostäder, B, möjliggör exempelvis seniorbostäder och specialbostäder för äldre. Inom planområdet finns även användningen vård, D, som möjliggör exempelvis äldrevård. En strategi för boendekedjan för äldre kan inte hanteras i en detaljplan som denna.

Samlingslokaler ingår i användningen centrum, C, som detaljplanen medger. Lokalhyran bestäms av fastighetsägaren och kan inte regleras i en detaljplan.

Friytor

Länsstyrelsen påpekar vikten av att lek- och uteplatser samt skolgårdar anordnas med skugga för att minska barns exponering för UV-strålning.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att tillgången till närliggande markytor för utevistelse i anslutning till det planerade särskilda boendet måste säkras. Man frågar hur den närliggande Kapellgårdsparken anpassas till de äldres behov av rörelse och vila, samt hur förbindelsen mellan planerat vårdboende och parkmarken är tänkt att lösas.

Förvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en text som beskriver vikten av att skolgårdar anordnas med skugga. Enligt framtagna solstudier kommer förskolegården att få både sol och skygga. Inom kvarteret som möjliggörs för vård- och omsorgsboende ska det finnas en gård för utevistelse. Eftersom trapphusen i huvudsak ska vara genomgående kommer gårdarna vara lättillgängliga för de boende, då man slipper gå ut på gatan för att nå innergården. I Kapellgårdsparken finns bland annat bänkar för vila både i skuggiga lägen och soliga, öppna gräsytor, en lekplats och ett utegym. Kapellgårdsparken har inte utformats för att vara exkluderande utan har anpassats för alla åldrar. För att ta sig från planområdet till Kapellgårdsparken kan man bland annat gå längs gångvägen söder om den planerade förskolan.

Trafik (bil och kollektivtrafik)

Gatu- och samhällsmiljönämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att följande hänsyn tas:

- Studera möjligheten att skapa en attraktiv bytespunkt enligt förslag till ny översiktsplan för Uppsala som främjar snabba och enkla byten.
- Studera förutsättningarna för en god sikt där bebyggelsen och gaturummet sammanstrålar. Där en god sikt inte kan säkras behövs hörnavskärningar.
- Ta bort den föreslagna möjligheten att angöra med sopbil från Vattholmavägen och istället utforma angöringen vid Djäknegatan.
- Ta bort möjligheten att byta ut parkeringshuset mot garage under hus.

Handelskammaren avstyrker förslaget av en avsmalning av Gamla Uppsalagatan, med enfilighet och busshållplatser som stoppar upp all trafik. Man anser att bussfickor är ett bättre alternativ.

Aspholmen fastigheter AB påpekar att det är viktigt att hållplatslägena för bussar placeras på ett sådant sätt att eventuella bilköer inte blockerar in- och utfarter.

Förvaltningens bedömning

Frågan om bytespunkt för kollektivtrafiken intill korsningen Gamla Uppsalagatan/Vattholmavägen har utretts efter samrådet, där man har kommit fram till att frågan inte har någon påverkan på aktuellt planområde.

Hörnavskärningar har setts över och föreslås för ett ytterligare hörn mot korsningen Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan. Angöringsfickan längs Vattholmavägen är inte enbart till för sopbil utan finns även till för att angöra bostäderna som ligger längs vägen. Angöring för sopbil via Djäknegatan kommer att studeras, samtidigt som angöringsfickan längs Vattholmavägen föreslås finnas kvar.

Möjligheten till parkeringsgarage under mark kommer att tas bort för en stor del av planområdet. Istället ska parkering lösas i parkeringshuset, som kommer ägas av en privat fastighetsägare. Övriga fastighetsägare får sedan via parkeringsköp lösa det parkeringsbehov som åläggs fastighetsägaren i samband med bygglovsprövningen. Möjligheten till garage föreslås dock fortfarande finnas kvar under mark för de två nordligaste byggnaderna, som uppskattningsvis rymmer cirka 90 bostäder. Efter samrådet har förutsättningarna för parkeringshuset förändrats då byggherrarna önskar utnyttja *hela* bottenvåningen som en lokal, vilket stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på. Det innebär dock att antalet parkeringsplatser i parkeringshuset blir färre än vad man tidigare räknat med, och att parkeringshuset inte kan täcka hela planområdets parkeringsbehov enligt den nu gällande normen.

Kommunen har som mål att arbeta för hållbart resande och minskad biltrafik. Det ställnings-tagandet innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras före biltrafiken. Framkomligheten för kollektivtrafiken ska därför underlättas, varför man i underlagsutredningen "Gamla Uppsalagatan – program för gaturum" föreslår en så kallad enkel klackhållplats för bussarna. Eventuella köbildningar ser inte förvaltningen som en stor risk. Trafikflödet för Gamla Uppsalagatan är relativt lågt vilket gör att biltrafik och kollektivtrafik bedöms kunna samsas i samma körfält. Om det skulle bildas kö bakom en buss som står stilla vid en hållplats gäller blockeringsregeln, som innebär att bilister ska planera och anpassa sin hastighet så att man inte behöver stanna där man hindrar korsande trafik.

Trafik(cykel)

Gatu- och samhällsmiljönämnden anser att separata mått för gång, cykel och träd i föreslagna sektion till Vattholmavägen ska redovisas, samt att placering av cykelparkeringar ska redovisas på illustrationer.

Cykelfrämjanden i Uppsala (CFU) anser att mycket i förslaget är bra, men att det finns några detaljer som kan förändras eller läggas till:

- Att vägen till förskolan på kantorsgatan blir säker. T.ex. att föräldrar som lämnar barn får en avlämningsplats på t.ex. Djäknegatan. Man anser att det vore bra att göra denna del av Kantorsgatan till en cykelgata. Förskolan som ska ligga vid Djäknegatan ska också få en bra avlämningsplats.
- Vid förskolorna ska det finnas plats för cykelkärror och lådcyklar, och det ska finnas väderskydd för cyklarna.
- Det vore bra om cykelbanan och gångbanan längs Gamla Uppsalagatans södra sida skiljs åt med träd.

Förvaltningens bedömning

Sektionsskissen för Vattholmavägen görs om till granskningshandlingen enligt gatu- och samhällsmiljönämndens yttrande.

Kantorsgatan fungerar som angöringsgata till bostäderna i kvarteret Kantorn, varför den inte kan göras om till en cykelgata. Stadsbyggnadsförvaltningen ser att man hellre separerar biltrafiken från cykeltrafiken än att man separerar gångtrafiken från cykeltrafiken ur trafiksäkerhetssynpunkt. Ett annat skäl är att hela sektionen för Gamla Uppsalagatan kan vara smalare om man inte separerar cykelbanan och gångbanan. Gamla Uppsalagatan är utpekad som ett stadsstråk i översiktsplanen. Genom att smalna av Gamla Uppsalagatan främjas stadsliv längs med och, i framtiden, tvärs över gatan. Planbeskrivningen kompletteras med information om att det vid förskolorna bör finnas plats för cykelkärror och lådcyklar, och att det bör finnas väderskydd för cyklarna.

Hälsa (luft)

Länsstyrelsen anser att kommunen ska bedöma ifall halter av kvävedioxid och partiklar uppmätta 2013 är relevanta framåt i tiden samt redogöra för om det kan finnas någon risk för kumulativa effekter som kan uppstå som följd av tillkommande bebyggelse i närområdet. Man anser även att kommunen bör tydliggöra hur planeringen inom detaljplaneområdet bidrar till genomförandet av kommunens åtgärdsprogram för luft.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd finner inte hur att man har belyst hur förutsättningarna för luft förändras med den tillkommande bebyggelsen.

Förvaltningens bedömning

Som planbeskrivningen i samrådsförslaget lyfter fram är trafikflödet längs Gamla Uppsalagatan lågt, och värdena ligger långt under miljö kvalitetsnormen för luft. Trafikflödena är idag knappt 7000 fordon per dygn och förväntas inte öka markant inom överskådlig framtid, varför halterna av kvävedioxid och partiklar uppmätta 2013 bedöms vara relevanta framåt i tiden. Gamla Uppsalagatan är i översiktsplan 2010 samt i förslaget till den nya översiktsplanen utpekad som ett stadsstråk. I stadsstråk ska gatornas båda sidor nyttjas effektivt och intensivt och bidra till ett stadsliv längs gatan. Kumulativa effekter kan uppstå ifall den andra sidan av gatan bebyggs. Vi vet dock inte när omvandlingen kommer ske eller hur den sidan av Gamla Uppsalagatan kommer utformas. Därför bör luftmiljön utredas när planerna på den andra sidan av Gamla Uppsalagatan blir aktuellt. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring detta. Planbeskrivningen kompletteras även med ett tydliggörande om hur planeringen inom detaljplaneområdet bidrar till genomförandet av kommunens åtgärdsprogram för luft.

Hälsa (buller)

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan vid placering och utformning av byggnaderna och att detta bör utredas vidare i den fortsatta planläggningen. Tekniska lösningar ska användas restriktivt och särskilt om annan placering eller utformning av byggnaderna är möjliga inom ramen för en god helhetslösning. Man påpekar att det inte framgår hur många våningsplan som berörs av buller över 55 db(A) eller hur stor andel lägenheter som kan kräva tekniska lösningar. Man anser även att det behövs ytterligare underlag för att avgöra om de föreslagna bostäderna kan följa den angivna planbestämmelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är acceptabelt att göra avsteg från riktvärden, men att planhandlingen ändå bör kompletteras med en beskrivning av åtgärder som är möjliga att genomföra och åtgärdernas effekt för att minska bullret, exempelvis hastighetssänkning.

Trafikverket ställer frågan om buller från den spårbundna trafiken påverkar bullersituationen i planområdet, och att detta i sådant fall bör framgå av planen. Man anser även att kommunen ska stå för kostnader för bullerdämpande åtgärder om det i framtiden kommer sådana krav.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) påpekar att området är starkt utsatt för buller, och att dessa frågor kräver väl genomtänkta, innovativa lösningar.

Handikappsföreningars samarbetsorgan (HSO) anser att området ska utformas så att det är möjligt för alla funktionshindergrupper att bo och vistas i de planerade bostäderna. Människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för bullerstörda områden och bör inte bo i bullerstörda hus. Man påpekar även att bullernivåer som föreskrivs i lagstiftning och allmänna råd ska följas, och att det här planeras avsteg från dessa.

Förvaltningens bedömning

En omarbetad version av bullerutredningen tas fram till granskningen. Den kommer beskriva hur stort antal lägenheter som kommer kräva tekniska lösningar, vilken effekt lösningarna har på ljudmiljön samt hur de olika våningsplanen berörs av buller. Den kommer även inkludera buller från den spårbundna trafiken. Bullerutredningen kompletteras även med planlösningar och ljudnivåer för samtliga hus för att visa på att de föreslagna bostäderna kan följa planbestämmelsen. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av åtgärder som är möjliga för att minska bullret.

I detaljplanen följs Boverkets allmänna råd, där avsteg får göras från huvudregeln där t.ex. en ny tätare bebyggelse planeras längs kollektivtrafikstråk i större städer. Eftersom detaljplanen uppfyller dessa förutsättningar kan avsteg göras enligt bestämmelsen v₁.

Hälsa (markföroreningar)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att en markteknisk undersökning ska göras innan området exploateras för att upptäcka eventuella markföroreningar.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) påpekar att marken ska ur föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning, och att de förutsätter att en kartläggning av och åtgärder mot radon görs.

Förvaltningens bedömning

Det finns i dagsläget ingen misstanke om att marken inom planområdet är förorenad. Det är därför inte skäligt att i detta skede kräva en markteknisk undersökning. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att en markteknisk undersökning ska göras innan exploatering för att upptäcka eventuella markföroreningar. För förskoletomten kommer en markteknisk undersökning att göras till granskningsskedet.

Vatten (dagvatten och grundvatten)

Länsstyrelsen upplyser om att planbeskrivningen ska uppdateras med den senaste beskrivningen av den ekologiska och kemiska statusen för ytvattenförekomsten Fyrisån-Jumkilsån. Vidare anser man att planbestämmelsen om mark för fördröjning och gemensamhetsanläggning är otydlig och oprecis och att den ska ange den volym som ska fördröjas. Även genomförandebeskrivningen ska kompletteras med detta.

Länsstyrelsen anser även att åtgärder för rening av dagvatten inom området måste utredas och beskrivas ytterligare i planhandlingarna för att visa att normerna följs. Föroreningsmängder/-belastning till recipienten före och efter planens genomförande, med och utan planerade rening åtgärder måste redovisas. Det bör framgå av planhandlingen vilken rening och fördröjningseffekt de föreslagna åtgärderna längs Gamla Uppsalagatan förväntas ha. Man anser att större hänsyn ska tas till klimatförändringens effekter, åtgärder utredas och redovisas i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen påpekar att dagvattenutredningen listar gröna tak som en åtgärd för att minska belastningen till Fyrisån, men åtgärden är inte redovisad i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser miljö kvalitetsnormer för grundvatten ska redovisas samt en bedömning huruvida dessa påverkas och eventuella åtgärder för att normerna ska följas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att gröna tak eller makadammagasin ska anläggas för att minska riskerna för att Fyrisån påverkas av tungmetaller. PVC-material och tappvattenledningar av koppar ska undvikas. Tak- och fasadplåt av koppar och zink (och dess legeringar) ska undvikas.

Uppsala Vatten informerar om att det finns dagvatten- spillvatten- och vattenledningar som korsar den planerade förskolans/skolans gård. Dessa förordas av Uppsala Vatten att kvarstå enligt nuvarande läge, vilket kräver ett 8 meter brett u-område. Detta ska säkras med servitutsavtal vilket ska framgå i genomförandebeskrivningen och ingå i exploateringsavtalet.

Vidare menar man att det krävs åtgärder för rening av dagvatten från kvartersmark, vilket bedöms kunna ske med lokalt omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor i kombination med grönska, t.ex. växtbäddar. Uppsala Vatten anser att det behöver redovisas plats specifika principer för hur dagvattnet inom området planeras att renas och tas om hand, både för

kvartersmark och för allmänna gator. Man påpekar också att det saknas en bestämmelse om dagvatten för skoltomten avseende fördröjning av dagvatten.

Uppsala Vatten informerar om att det finns ett instängt område för dagvatten på Kantorsgatan längs förskolan, där vatten kan komma att stiga vid kraftig nederbörd. Hänsyn ska tas till detta vid den fortsatta planeringen.

Förvaltningens bedömning

Planbeskrivningen uppdateras med den senaste beskrivning av ytvattenförekomsten och miljö kvalitetsnormerna för grundvattnet.

Eftersom Gamla Uppsalagatan föreslås smalnas av kommer avrinningen av dagvatten inte vara lika stor efter ett genomförande av planen. Den nya trädraden föreslås vara planterade i en 4 meter bred zon. I zonen kommer skelettjordar anläggas som renar genom sedimentation av dagvattnets partikelinnehåll. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur förslaget tar hänsyn till klimatförändringens effekter.

Det finns inget stöd i PBL för att reglera materialval eller förbjuda olika ämnen med anledning av påverkan på dagvattnets kvalitet.

Till granskningskedet kommer en uppdaterad dagvattenutredning tas fram, som bland annat visar på lägen för fördröjningsmagasinen och vilken volym som krävs. Detaljplanen säkerställer dessa ytor genom att marken för dessa lägen inte får bebyggas. Marken förses även med ett g i plankartan, som säger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten. På så sätt får alla fastigheter ansvar för fördröjningen, ifall att området delas upp i fler fastigheter. Plankartan kompletteras även med en upplysning om att möjlig lösning för fördröjning av dagvatten redovisas i planbeskrivningen. Eftersom olika lösningar för dagvattenmagasin har olika volymer anser förvaltningen att det inte är lämpligt att reglera volymen i detaljplanen. Detaljplanen har inte som syfte att exakt bestämma vilken lösning för fördröjning och rening som ska väljas, utan säkerställer enbart att det finns plats inom planområdet för att ta hand om och rena dagvattnet. Det kan finnas andra lösningar för fördröjning och rening som inte har beaktats i dagvattenutredningen, och som eventuellt är bättre lösningar än magasin. Detaljplanen bör inte utgöra ett hinder för att fastighetsägaren kan använda andra, kreativa lösningar för dagvattenhantering. Detaljplaner används betydligt längre än under genomförandetiden, och tekniska lösningar som är bra vid tidpunkten för planens upprättande kan vara omoderna när planen ska användas.

Förskoletomten, dvs. parken söder om Kantorsgatan, lyfts ur granskningshandlingen. Planläggning för den delen kommer fortsättningsvis att drivas i en egen detaljplaneprocess där nödvändiga utredningar kommer tas fram.

Tillgänglighet

Äldrenämnden påpekar vikten av att alla aspekter på tillgänglighet beaktas ur ett äldreperspektiv, till exempel att övergångsställen är tillgänglighetsanpassade och att särskilt utmärkta handikappsparkeringsplatser ska finnas anordnade i närheten av entréerna.

Handikappsföreningens samarbetsorgan anser att området ska utformas så att det är möjligt för alla funktionshindergrupper, som syn, hörsel, människor med svag orienteringsförmåga, allergi och överkänslighet mm att bo och vistas i de planerade bostäderna.

Förvaltningens bedömning

Tillgängligheten i ett område är viktigt, och prövas alltid i detalj i bygglovsskedet. Prövningen i bygglovet sker mot Boverkets byggregler, BBR. Hur gatan utformas, med exempelvis taktila ledstråk och tillgänglighetsanpassade övergångsställen, bevakas av gatu- och samhällsmiljönämnden när gatorna projekteras. Området har små nivåskillnader vilket ger goda förutsättningar för en hög tillgänglighet. Detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på orienterbarheten då Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan får en rakare koppling in mot Kapellgårdsparken, vilket gör den visuella kopplingen mellan Gamla Uppsalagatan och Kapellgårdsparken starkare.

Teknisk försörjning

En privatperson påpekar att sopstationerna inom kvarteret Kantorn är överfulla och att de nya bostäderna måste ha bättre dimensionerade faciliteter för återvinning.

Uppsala Vatten AB informerar om de krav som finns för hur hämtställen för avfall ska ordnas.

Vattenfall Eldistribution AB informerar om att man har elanläggning inom planområdet, och att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall AB Heat Nordic informerar om att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. I övrigt skickar Vattenfall med instruktioner till byggherren inför byggfasen.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas man vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter man att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Förvaltningens bedömning

Gällande sopstationerna i kvarteret Kantorn bör den boende kontakta fastighetsägaren angående problemet. För de nya bostadshusen finns standarder och krav för dimensioneringen av hämtställen och sopkärl.

Genomförande

Länsstyrelsen upplyser om att Gränby-Upsala dikningsföretag ska läggas ner då syftet inte längre finns kvar, vilket bör göras innan detaljplanen genomförs.

Uppsala Vatten påpekar att det i genomförandebeskrivningen behöver anges att kostnad av ledningsflytt regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet. Nu står det

felaktigt att kostnaderna regleras mellan Uppsala vatten och fastighetsägaren i ett separat avtal.

Lantmäterimyndigheten påpekar att teckenförklaring saknas för grundkartan, och att det under bestämmelsen ”g” saknas garage som ändamål för gemensamhetsanläggningen. Man påpekar även att en ledningsrätt har bildats för transformatorstationen, och att om transformatorstationen flyttas så bör en fastighetsreglering och upphävning/nybildning av ledningsrätten göras. Man påpekar även att planbeskrivningen har fel angivna markägoförhållanden.

Förvaltningens bedömning

Kommunen har för avsikt att lägga ner dikningsföretaget, men på grund av att processen är lång och komplicerad kommer det troligtvis inte ske innan detaljplanen antas.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur kostnaderna för ledningsflytten ska regleras.

Plankartan uppdateras med en teckenförklaring för grundkartan. Till granskningsskedet kommer majoriteten av källargaragen inte finnas med i förslaget förutom varför bestämmelsen ”g” inte behöver ändras. Det källargarage som möjliggörs kommer med största sannolikhet enbart tillhöra en fastighet. Planbeskrivningen uppdateras med rätt markägoförhållanden, och även ett förtydligande kring fastighetsreglering av transformatorstationen.

Övrigt

Brandförsvaret påpekar att om det finns enkelsidiga lägenheter mot gårdarna kräver det räddningsvägar med tillhörande uppställningsplatser för brandförsvarets höjdfordon för att möjliggöra utrymning.

Statoil påpekar att ny bebyggelse ska hålla riskavståndet på 50 meter till deras verksamhet.

En privatperson påpekar att pålning vid Rikshems pågående nybyggnation gjorde att husen i kvarteret Kantorn skakade dagligen så att man inte kunde läsa eller skriva och ibland inte ens vistas hemma. Dåligt isolerade fönster ledde till höga ljudnivåer och det gick inte att vädra. Personen påpekar även att utomhusbelysning, ljudnivåer och framkomlighet har varit problem, och att det är viktigt att nybyggnationen inte gör området obeboeligt. Personen framhåller särskilt framkomligheten som ett stort problem under byggnationen.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa den elektromagnetiska strålningen runt nätstationen och säkerställa att negativ hälsopåverkan på barn och anställda i förskolan kan undvikas med lämpligt avstånd eller annan åtgärd.

Förvaltningens bedömning

Det finns möjlighet till uppställningsplatser för brandförsvarets höjdfordon på gårdarna. I det fall det inte är möjligt ska brandhusen vara brandsäkra av typen Tr1 eller Tr2, vilket finns beskrivet i planbeskrivningen.

Riskavståndet på 50 meter kan hållas enligt planförslaget.

Det praktiska genomförandet vid byggnation och dess eventuella störningar kan inte regleras i detaljplanen. Buller vid byggarbetsplatser klassas som tillfälliga verksamheter och kan därför inte hanteras genom en detaljplan. Trafiksituationen för befintliga gator kan påverkas, men vägen till ens bostad ska alltid vara framkomlig. Om gatan är allmän platsmark är det kom-

munen som ansvarar för och reglerar användningen av gatan, vilket även gäller gatubelysningen.

Förskoletomten, dvs. parken söder om Kantorsgatan, lyfts ur granskningshandlingen. Planläggning för den delen kommer fortsättningsvis att drivas i en egen detaljplaneprocess där nödvändiga utredningar kommer tas fram.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Jenny Andreasson
planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med ytrande
Länsstyrelsen	2016-02-26
Lantmäterimyndigheten	2016-02-10
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson	2016-02-08
Aspholmen fastigheter AB	2016-02-09
Statoil Fuel & Retail Sverige AB	2016-02-03
Organisationer	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2016-01-22
Cykelfrämjandet i Uppsala	2016-02-04
Handelskammaren i Uppsala län	2016-02-08
Uppsala pensionärsförening	2016-02-01
Handikappsföreningarnas samarbetsorgan	2016-02-09
Kommunala förvaltningar	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2016-02-03
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2016-02-10
Äldrenämnden	2016-02-01
Omsorgsnämnden	2016-03-31
Brandförsvaret	2015-12-27
Kulturförvaltningen	2016-02-09
Övriga	
Trafikverket	2016-01-29
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2016-02-26
Svenska kyrkan, Uppsala pastorat	2016-02-08
Försvarsmakten	2015-12-18
Upplandsmuséet	2016-01-27
Vattenfall Eldistribution AB	2016-02-08
Uppsala Vatten och Avfall AB	2016-02-08
TeliaSonera Skanova Access AB	2016-01-05
Svenska Kraftnät	2016-01-13
Vattenfall Värme Uppsala AB	2016-02-09