

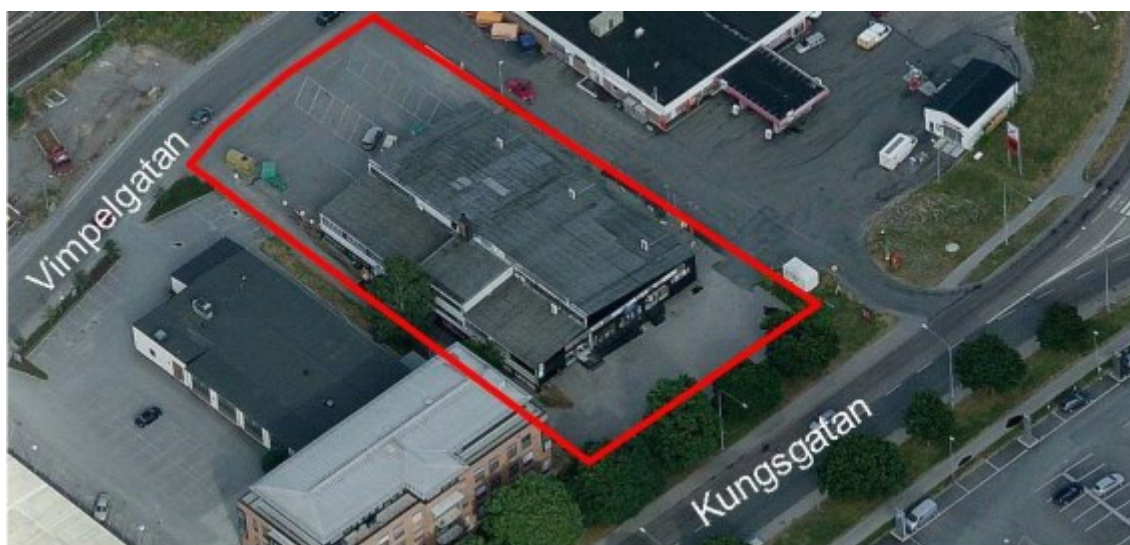
Handläggare:
 Annika Danielson

 Datum:
 2014-11-03

 Diarienummer:
 PLA 2012-020238

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Vimpeln, Uppsala kommun Normalt planförfarande



Detaljplanens syfte

Planen syftar till att inom fastigheten Kungsängen 35:4 möjliggöra en byggnad för centrumverksamhet i sex våningar med en indragen sjunde våning och ett parkeringsgarage under mark. Den föreslagna byggnaden är inriktad på offentlig och kommersiell service i bottenplanet och kontor i de övre planen. Byggherre är fastighetsägaren Sh Bygg Fastighetsutveckling AB som utarbetat samrådshandlingarna i form av en så kallad byggherreplan.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	22
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2014-04-10
Beslut om planuppdrag	2013-01-24
Beslut om samråd	2014-04-10
Samråd	2014-04-30 – 2014-06-13

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER, KONTORETS BEDÖMNING OCH DIREKTIV TILL JUSTERING	6
<i>Planförslaget i sin helhet</i>	6
<i>Bebyggelsens användning</i>	6
<i>Exploateringsgrad</i>	7
<i>Gestaltning</i>	9
<i>Tredimensionell fastighetsbildning</i>	9
<i>Trafiksäkerhet och tillgänglighet</i>	10
<i>Planskild korsning Vimpelgatan/järnvägen</i>	11
<i>Riksentresset Ostkustbanan</i>	11
<i>Trafikbuller och vibrationer</i>	11
<i>Luftföroreningar</i>	12
<i>Markföroreningar och hantering av brandfarlig vara</i>	12
<i>Dagvattenhantering</i>	13
<i>Teknisk försörjning och avfallshantering</i>	13
<i>Detaljplanebeteckning</i>	14
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	15

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes under perioden 30 april till 13 juni 2014. Ett informationsmöte hölls den 27 maj på Sh Byggs kontor på Sofielundsgatan 7 i Uppsala. Närvarande var Lars Åke Strandgren och Torbjörn Wennberg från Sh bygg Fastighetsutveckling AB, Owe Gustafsson från stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala kommun och Björn Johansson från Aspholmen fastigheter. Under mötet informerade Sh bygg om samrådsförslaget för planområdet. Det som huvudsakligen diskuterades var den föreslagna byggnadens skala och hur denna kan komma att inverka på Aspholmens grannfastighet. Deltagarna diskuterade även de två alternativen för den planerade byggnaden som presenteras i samrådshandlingen.

Sammanlagt har 22 samrådsinstanser yttrat sig, varav två sakägare, Aspholmen fastigheter och OKQ8 AB (se karta nedan).



Kartan visar den aktuella fastigheten och de två sakägare som yttrat sig över planen.

En behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar daterad 2014-01-20 har upprättats. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2014-04-10 att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

2. Sammanfattning av ändringar av förslaget

Kompletterande utredningar/bedömningar

- Planhandlingen ska kompletteras med siktstudier från Uppsalas södra infart i syfte att utreda hur byggnaden, genom sin volym och höjd, förhåller sig till stadens siluett med Uppsala slott och domkyrka. En siktstudie från Uppsala slott tas även fram för att studera byggnadens förhållande till stadens övriga bebyggelse.
- Planhandlingen kompletteras med en redogörelse av planens inverkan på riksintresset Ostkustbanan.
- Den framtagna bullerutredningen ska revideras med siffror för trafikflöden med prognosår 2030 samt dagens trafikströmmar. En framtida bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanaden ska ingå i bullerutredningens beräkningar.
- En spridningsberäkning och redovisning av luftsituationen ska genomföras. Denna ska visa om det finns risk att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas samt omfatta de svenska miljö kvalitetsmålen för PM10 och kvävedioxid.
- Skyddsmurens dimensionering och utformning ska utredas för att säkerställa att denna utgör ett fullgott skydd.
- En dagvattenutredning tas fram.

Justeringar på plankartan

- Komplettering med planbestämmelse för högsta nockhöjd i meter över nollplanet på + 34 meter i syfte att styra och tydliggöra byggnadens höjd.
- Den tillkommande byggnadens arkitektoniska kvalitet ska säkerställas genom planbestämmelser för utformning och gestaltning i syfte att skapa en byggnad av hög kvalitet både genom materialval och att byggnadens fasader utformas med variation.
- För att möjliggöra att parkeringsgaraget kan styckas av till en egen fastighet i framtiden läggs användningsbestämmelsen ”P” till ”C”.
- Planbestämmelsen (C) (Centrumverksamhet som får underbyggas för garageändamål) ändras till (P) (Parkering under gatumark).
- HUVUDGATA (Trafik mellan områden) ändras till HUVUDGATA (Gata som får underbyggas med parkering).
- Plankartan förses med en illustrationssektion för möjlig tredimensionell fastighetsbildning.
- Planbestämmelser ska reglera att byggnader inte placeras så att de skymmer sikten vid utfarter mot Vimpelgatan.
- En administrativ planbestämmelse läggs till som villkorar att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från markföroreningar.
- Ett E-område (mark för tekniska anläggningar) för ny nätstation reserveras inom planområdet.
- Det ska säkerställas att gränsen för u-området (mark som ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk ledning) ligger med ett tillräckligt avstånd från den befintliga ledningens centrumlinje.

Justeringar i planbeskrivningen

- Resultat av nya utredningar/bedömningar och justeringar på plankartan ska redovisas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen ska vara tydlig kring vad som regleras i plan och vad som är en beskrivning av det projekt som ligger till grund för planen.

- Skrivningen om att ett gym möjligen ska inrymmas i byggnaden tas bort, då det inte styrs i detaljplanen vilka verksamheter som kommer att inrymmas i byggnaden.
- Det ska visas hur en möjlig uppdelning i höjddled kan se ut med gränsen mellan allmän plats (gatan) och kvartersmark (parkeringsgaraget) för den tredimensionella fastighetsbildningen.
- Avsnittet om Trafik och tillgänglighet ska tydligare redovisa hur en eventuell framtida utfart mot Kungsgatan kan ordnas om Vimpelgatan byggs om för att möjliggöra en planskild korsning med järnvägen.
- Avsnittet om Hälsa och säkerhet kompletteras med en beskrivning av vibrationer i området samt riktvärden för vibrationer.
- Ett resonemang kring bullersituationen från väg och järnväg i kombination med vibrationer ska tilläggas avsnittet Hälsa och säkerhet.
- I avsnittet Hälsa och säkerhet beskrivs att tilluft till byggnaden bör ske med hänsyn till luftsituationen på Kungsgatan.
- Avsnittet Markföroreningar kompletteras med en beskrivning av huruvida tidigare miljöfarlig verksamhet har bedrivits på den aktuella fastigheten och hur eventuella markföroreningar från verksamheterna ska hanteras.
- I avsnittet Miljöbalken ska Fyrisåns kemiska och ekologiska status samt planens inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status redovisas.
- Avsnittet Vattenområden kompletteras med en beskrivning gällande behov av oljeavskiljare för parkeringsgaraget.
- Avsnittet Teknisk försörjning kompletteras med information om Arbetsmiljöverkets riktlinjer samt en presentation av en lösning för avfallshanteringen där gällande krav uppfylls.

Justeringar i planbeskrivningens genomförandedel

- En tydligare beskrivning läggs till om att en framtida fastighetsreglering kommer att behövas för genomförandet av delar av planen. Det ska framgå vilket område som avses och vilka fastigheter som berörs. Detta visas med fördel genom en karta.
- Genomförandedelen kompletteras med en beskrivning om den gällande tomtindelningen.
- Det ska beskrivas att en riskanalys och åtgärdsplan kommer att genomföras vid anläggningsfasen i syfte att skydda VA-ledningar som är belägna nära fastighetsgräns mot Kungsgatan.
- Avsnittet Organisatoriska åtgärder tydliggörs utifrån kommunens anvisningar. bl.a. gällande den administrativa och ekonomiska ansvarsfördelningen både för kvartersmark och allmän plats.

Ändringar av planförslaget utöver inkomna samrådsyttranden

- I planbeskrivningens avsnitt Trafik och tillgänglighet ska det redovisas hur den planeerade gång- och cykelbanan och kanstensparkeringen utmed Kungsgatan kan utformas.
- Det skyddsavstånd som ska uppnås vid en eventuell flytt av bensinstationens lossningsplats ska kontrolleras. Detta gäller informationen som anges i planbeskrivningen i förhållande till utredningen ”Detaljerad riskbedömning för detaljplan, Transport av farligt gods på järnväg samt närhet till bensinstation, Kungsängen 35:4 Uppsala”, daterad 2014-03-12.
- Planområdet ligger inom grundvattenmagasinet för Sävjaån-Samnan och planbeskrivningen ska därför kompletteras med miljökvalitetsnormer för detta samt en bedömning av planens påverkan.

- Avsnittet Tekniska åtgärder kompletteras utifrån kommunens anvisningar, gällande hanteringen av ledningar som berörs av detaljplanen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Bedömningen nedan är under förutsättning att justeringarna som anges genomförs inför granskning.

Sakägare:

Kungsängen 35:7, OKQ8 AB

Kungsängen 35:3, Aspholmen fastigheter AB

Övriga för kännedom:

Länsstyrelsen (gällande byggnadens våningsantal), Upplandsmuseet, Föreningen Vårda Uppsala, Nämnden för hälsa och omsorg, Äldrenämnden och Posten Meddelande AB.

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter, kontorets bedömning och direktiv till justering

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

Planförslaget i sin helhet

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta, landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL, Uppsala brandförsvaret och Handelskammaren i Uppsala län tillstyrker förslaget.

Bebyggelsens användning

OK-Q8 AB menar att bestämmelsen ”centrumverksamhet” i stor utsträckning är beroende av intilliggande fastigheter och då i första hand Kungsängen 35:7, ägd av OKQ8 AB. De betonar att detaljplanen måste omfatta ett tillräckligt stort område så att samtliga funktioner kopplade till den tillkommande bebyggelsen kan lösas inom planområdet. De anser att så inte är fallet enligt samrådshandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar att om ett gym blir aktuellt i byggnadens övre plan bör byggnaden utformas så att störningar till intilliggande verksamheter i huset inte uppstår.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Utifrån plankartan löses samtliga funktioner kopplade till den planerade bebyggelsen inom fastigheten Kungsängen 35:4. Planen har utformats med utnyttjandebestämmelser i form av prickad mark (byggnad får inte uppföras), 4,5 meter från fastighetsgräns mot OKQ8:s fastighet, och största byggnadsarea, e_1 , i syfte att styra byggnadens placering och storlek. Angöring till parkeringsgarage, avfallsutrymmen och parkeringsplatser i markplan kommer att ske från Vimpelgatan. Enligt samtal med Brandförsvaret 2014-10-13 kan byggnaden nås med utryckningsfordon, vid t.ex. brand, från fasaderna som vetter mot Kungsgatan och Vimpelgatan och man behöver alltså vid sådana situationer inte nödvändigtvis nyttja yta på grannfastigheterna.

Byggherren och den framtida fastighetsägaren ansvarar för att en god miljö utan störningar skapas i byggnaden. Vilka verksamheter som kommer att förläggas i byggnaden och var styrs inte i detaljplanen. Då ett eventuellt gym inte är fastlagt att inrymmas i byggnaden, tas denna skrivning bort ur planbeskrivningen.

Exploateringsgrad

Länsstyrelsen anser att det finns risk att den planerade byggnaden genom sin höjd kan komma att påverka upplevelsen av stadens siluett och stadsbild. Av de genomförda perspektivstudierna framgår att byggnaden kommer att gå över sockeln för Uppsala slott och även dölja ett av de mindre tornen på domkyrkan. Länsstyrelsen anser därför att det krävs ett våningsantal som är bättre anpassat till stadsbilden.

Aspholmen fastigheter anser att det finns en risk att den tillkommande byggnaden uppfattas som att den förminskar Aspholmens byggnad som är tre våningar. De tycker att den översta våningen även ska vara indragen åt norr.

OK-Q8 AB anser att den planerade höga exploateringen påverkar OKQ8:s möjlighet till framtida utveckling av fastigheten Kungsängen 35:7.

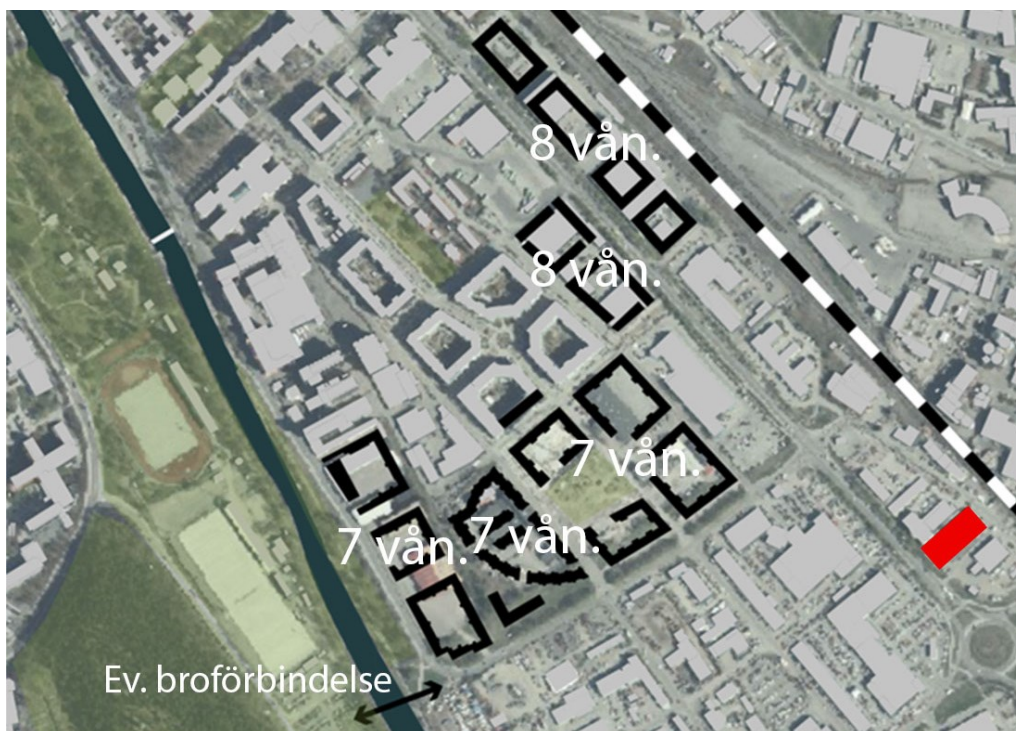
Kulturkontoret bedömer att förslaget inte lyckats redovisa vilka konsekvenser ett högt hus i detta läge får för upplevelsen av Uppsala slott som en av siluettens karakteristiska märkesbyggnader. Kulturkontoret befarar att en ny hög byggnad i detta läge kan störa siktlinjen mot slottet från stadens sydöstra delar. De anser därmed att förslaget behöver illustrera tydligare hur planbestämmelser gällande volym och höjd tar hänsyn till siktlinjen mot slottet från Boländerna och Uppsalas södra infart.

Handelskammaren i Uppsala län anser att den nya byggnaden i höjd och skala ligger i linje med Kungsängens nybyggnation.

Upplandsmuseet tycker att tillkommande bebyggelse i denna del av Kungsängen bör ges en lägre skala, då området utgör en gräns mellan det öppna odlingslandskapet och stadsbebyggelse.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Byggnadens skala går i linje med bebyggelseutvecklingen som sker i övriga delar av Kungsängen där våningsantal upp till 8 våningar planeras (se karta på nästa sida). Utvecklingen i detta område går mot en tätare exploatering med en stadsmässig karaktär. Byggnadens våningsantal följer även de riktlinjer som anges i programmet för Kungsängen, antaget av kommunstyrelsen 2009, där man anger att bebyggelsens höjd inte bör överstiga 6 våningar plus en indragen våning. Utmed Kungsgatan föreslås även en högre bebyggelse där våningsantalet kan uppgå till 7 våningar plus en indragen takvåning. I programmet anges att kontor, med inslag av handelsverksamhet, i huvudsak ska planeras längs Kungsgatan där målet är att verksamheter med tiden skall bilda ett stadsmässigt gaturum och därmed förlänga stadens entré ända ner till det öppna slättlandskapet. I programmet kan även läsas att området söder om Kungsängsesplanaden som blir bebyggt med kontors- och handelsbyggnader, kan utvecklas med en tätare exploatering och en högre bebyggelse än idag.



Kartan visar pågående utveckling i Kungsängen för detaljplaner som antagits av plan- och byggnadsnämnden, med tillåtna antal våningar. Det aktuella planområdet är markerat med en röd ruta.

Vid den södra infarten till Uppsala skapas en betydelsefull vy över stadens siluett med bl.a. slottet och domkyrkan. Det finns fler viktiga siktlinjer in mot Uppsala stad, men denna kan tänkas påverkas mest av den tillkommande byggnaden. Planhandlingen ska därför kompletteras med siktstudier från Uppsalas södra infart i syfte att utreda hur byggnaden genom sin volym och höjd förhåller sig till stadens siluett med slottet och domkyrkan. Slottets sockel ligger på ca + 42 meter över nollplanet. En siktstudie från Uppsala slott tas även fram för att studera byggnadens förhållande till stadens övriga bebyggelse. En planbestämmelse som styr högsta nockhöjd i meter över nollplanet på + 34 meter, läggs även till plankartan i syfte att styra och tydliggöra byggnadens höjd.

Vad det gäller den nya byggnadens förhållande till Aspholmens fastighet, tillåter detaljplanen en indragen högsta våning i alla väderstreck. Det är viktigt att samtliga fasader ges en tilltalande och kvalitativ gestaltning, vilket ska säkras genom planbestämmelser för utformning och gestaltning.

Kontoret för samhällsutveckling delar inte OKQ8 AB:s farhågor om att byggnaden påverkar OKQ8:s möjlighet till framtida utveckling av fastigheten Kungsängen 35:7. Detaljplanen följer riktlinjerna i programmet för Kungsängen vilket innebär att en ny högre och tätare struktur kan utvecklas i området. Vid en framtida utveckling av annan verksamhet 4,5 meter från tomtgräns till Kungsängen 35:4, bedöms 9 meter mellan ny exploatering vara funktionellt för att lösa nödvändiga funktioner som angräning till entréer, cykelparkering osv.

Gestaltning

Aspholmen fastigheter förordar husvolym 2 ur samrådshandlingen.

Föreningen Vårda Uppsala tycker att projektet innebär startskottet för en omvandling av ett av entréstråken till staden utan att det finns en idé om vilken kvalitet och gestaltning man vill uppnå för stråket och gaturummet som helhet (Kungsgatan). De anser att det inte är tillräckligt att föreskriva ”hög arkitektonisk kvalitet” utan preciseringar vad som avses med detta. Föreningen Vårda Uppsala tycker att ett gestaltningsprogram krävs för hela stråket som ska fungera som underlag för detaljplaneringen av fastigheterna utmed Kungsgatan. Föreningen Vårda Uppsala skriver även att detaljplanen saknar bestämmelser avseende gestaltningen utöver hushöjden.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

I programmet för Kungsängen anges att området ska ha karaktären av en blandad stadsmiljö och fungera som en utvidgning av stadskärnan. Detta ställer krav på tillkommande bebyggelse i området vad det gäller utformning och gestaltning, så att en attraktiv och varierande miljö skapas. Ett gestaltningsprogram anses inte nödvändigt att ta fram som underlag specifikt för denna detaljplan, med hänvisning till det program som finns för Kungsängen. Den tillkommande byggnadens arkitektoniska kvalitet ska säkerställas mer konkret genom planbestämmelser för utformning och gestaltning. Genom bestämmelserna ska det säkras att en byggnad skapas med hög kvalitet både genom materialval och att byggnadens fasader utformas med variation, t.ex. genom att ha en artikulerad djupverkan. Det är viktigt att byggnaden inte fungerar som en barriär utan upplevs som en integrerad del av staden, och särskilt angeläget är detta sett från söder där den tillkommande byggnaden kan komma att utgöra en betydelsefull entrépunkt till staden. Byggnadens gavelmotiv mot Kungsgatan ska gestaltas omsorgsfullt och skapa en spännande identitet för kvarteret.

Tredimensionell fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten anser att för att parkeringsgaraget ska kunna styckas av till en egen fastighet bör användningsbestämmelsen ”P” läggas till ”C”. Lantmäterimyndigheten anser även att (C) (under gatemark) bör ersättas med (P) eftersom det endast ska vara parkering under gatan. Myndigheten föreslår därför att (C) (centrumverksamhet som får underbyggas för garageändamål) ändras till (P) (parkering under gatemark). Lantmäterimyndigheten tycker att det bör finnas en tydlig angivelse var parkeringsgaraget får vara, t.ex. mellan vilka nivåer eller plan. Lantmäterimyndigheten skriver att en tydlig gräns i höjddel av gränsen mellan allmän plats (gata) och kvartersmark (garage) underlättar senare förrättning. Lantmäterimyndigheten föreslår även att HUVUDGATA (trafik mellan områden) ändras till HUVUDGATA (som får underbyggas med parkering). Lantmäterimyndigheten anser att det i det fastighetsrättsliga avsnittet bör framgå att det kommer att krävas en fastighetsreglering för att genomföra delar av planen, samt vilka fastigheter som berörs och vilket område som avses. Lantmäterimyndigheten skriver även att den tomtindelning som ligger för fastigheten bör nämnas under rubriken ”detaljplaner” även om denna automatiskt upphör att gälla när den nya planen träder i kraft.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

För att möjliggöra att parkeringsgaraget kan styckas av till en egen fastighet i framtiden läggs användningsbestämmelsen ”P” till ”C”. (C) (Centrumverksamhet som får underbyggas för

garageändamål) ersätts med (P) (parkering under gatumark). HUVUDGATA (Trafik mellan områden) ändras till HUVUDGATA (Gata som får underbyggas med parkering).

Planhandlingen ska visa hur en möjlig uppdelning i höjded kan se ut med gränsen mellan allmän plats (gatan) och kvartersmark (parkeringsgaraget). Exakta höjdangivelser och en tydlig gräns mellan de två användningarna kan inte redovisas i detta läge, utan den informationen kommer att fastställas i ett senare projekteringskede. Plankartan förses även med en illustrationssektion för möjlig tredimensionell fastighetsbildning.

Det fastighetsrättsliga avsnittet ska kompletteras med en beskrivning om den framtida fastighetsregleringen inklusive berörda fastigheter och vilket område som avses. Detta visas med fördel genom en karta. Planhandlingen ska även kompletteras med en beskrivning att en gällande tomtindelning finns för den aktuella fastigheten.

Trafiksäkerhet och tillgänglighet

Gatu- och samhällsmiljönämnden betonar att planen måste säkerhetsställa att byggnader inte placeras så att sikten skymms vid utfarter från tomtmark.

Nämnden för hälsa och omsorg anser att det är angeläget att alla aspekter på tillgänglighet beaktas i detaljplanen.

Äldrenämnden betonar att det är viktigt att alla aspekter på tillgänglighet beaktas i detaljplanen. De skriver att det är särskilt viktigt att anslutning till kollektivtrafik och parkeringsplatser planeras så att tryggheten i trafikmiljön säkerställs. De anser därmed att tillgänglighetsanpassade övergångsställen samt gång- och cykelvägar måste finnas i anslutning till de nya byggnaderna. Handikapparkeringsplatser ska finnas i närheten av entréerna.

Posten Meddelande AB skriver att lådsamlingar ska placeras efter brevbärarens färdväg och så att en trafiksäker hantering möjliggörs.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

I nuläget är plankartan delvis försedd med kryssad mark ända ut till fastighetsgräns mot Vimpelgatan, vilket innebär att marken här får bebyggas med uthus och garage och därmed kan bristfällig sikt uppstå vid utfart mot gatan. Planbestämmelser ska därför reglera att byggnader inte placeras så att sikten skymms vid utfarter mot Vimpelgatan, så att en säker trafiksituation skapas. Troligen kan detta behöva lösas genom att delar av ytan med kryssad mark ersätts av prickad mark (byggnad får inte uppföras).

Planområdet är beläget med god tillgänglighet till kollektivtrafik på Kungsgatan. I och med detaljplanens genomförande kommer en del av den aktuella fastigheten att tas i anspråk för allmän plats (HUVUDGATA) i syfte att anlägga en separat gång- och cykelväg längs fastigheten Kungsängen 35:4. Detta kommer att förbättra tillgängligheten i området och till och från den nya bebyggelsen. Planen har utformats med bestämmelserna parkering och kryssmark för att möjliggöra ett tiotal markparkeringsplatser mot Vimpelgatan, vilka kan fungera som handikapparkeringsplatser. Tillgängligheten prövas alltid i bygglovskedet.

Angående yttrande rörande placering av postboxar, hanteras inte detta i detaljplanen men goda förutsättningar ska ges för lämplig placering av fastighetsboxar och lådsamlingar.

Planskild korsning Vimpelgatan/järnvägen

Gatu- och samhällsmiljönämnden anser att det bör utredas hur en eventuell underfart i förlängningen av Vimpelgatan kommer att påverka trafiksituationen runt nybyggnationen.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

En ny underfart i förlängningen av Vimpelgatan kan innebära att Vimpelgatan stängs i framtiden. I planbeskrivningen (s. 13) anges att om en förändring framledes förändrar möjligheterna till in- och utfart från fastigheten ska beredskap finnas för en anslutning mot Kungsgatan. Planen ska tydligare redovisa hur en sådan angöring från Kungsgatan kan ordnas i framtiden. Om en sådan förändring blir nödvändig kommer en ny detaljplan att behöva göras eftersom planen nu inte medger utfart mot Kungsgatan. Utfartsförbudet beror på att man inte vill försämra framkomligheten och trafiksäkerheten på Kungsgatan, samt att angöring till fastigheter inom Kungsängen bör ske från de mindre gatorna inne i området i enlighet med programmet för Kungsängen.

Riksintresset Ostkustbanan

Länsstyrelsen betonar att planområdet är beläget ca 30 meter från Ostkustbanan som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med en beskrivning av hur planen inverkar på riksintresset.

Trafikverket anser att en kompletterande beskrivning är nödvändig för huruvida planen inverkar på riksintresset Ostkustbanan och järnvägens influensområde.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Planhandlingen ska kompletteras med en redogörelse av planens inverkan på riksintresset Ostkustbanan.

Trafikbuller och vibrationer

Länsstyrelsen anser att det är otydligt om en ny bro över Fyrisån ingår i beräkningarna av förväntade trafikströmmar och de saknar en redovisning av dagens trafikströmmar. Länsstyrelsen tycker att planhandlingarna tydligare behöver beskriva bullersituationen i planområdet, både för buller från vägtrafik och från järnvägstrafik. Länsstyrelsen anser att utredningen bör innehålla en redovisning av såväl befintliga bullernivåer som en beräkning av framtida bullernivåer utifrån prognostiserade trafikströmmar på väg och järnväg och utifrån trafiklösningar som presenteras i planprogrammet för Kungsängen år 2030. Länsstyrelsen anser därmed att prognosåret för framtida trafik bör vara 2030 istället för 2020. Länsstyrelsen tycker även att ett utökad resonemang behövs kring vibrationsnivåer från järnväg, inklusive förhållningssätt till riktvärden för vibrationer.

Trafikverket tycker att det är positivt att kontor och handel placeras närmast järnvägen för att på så vis avskärma resterande bebyggelse. Trafikverket betonar dock att det är viktigt att ljudnivåerna inomhus inte överskrider de nivåer som anges i Boverkets byggregler, BBR (SS 25268). Trafikverket skriver också att den bullerutredning som tagits fram ska baseras på trafiksiffror för prognosåret 2030 för att vara relevant.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Bullerutredningen ska revideras utifrån siffror för trafikflöden med prognosåret 2030 samt dagens trafikströmmar. En ny bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanaden ska ingå i utredningens beräkningar. Planhandlingen kompletteras med en beskrivning av vibrationer i området och redogör för riktvärden för vibrationer. Ett resonemang kring bullersituationen från väg och järnväg i kombination med vibrationer ska tilläggas planbeskrivningen. Att ljudnivåerna inomhus inte överskrider de nivåer som anges i BBR säkerställs i bygglovskedet.

Luftföroreningar

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av de luftföroreningar och miljö kvalitetsnormer för luft som berör planområdet, där särskilt Kungsgatan har höga halter av föroreningar. Länsstyrelsen anser att det bör göras en spridningsberäkning och redovisas hur luftsituationen ser ut, både före och efter genomförandet av planen. Länsstyrelsen tycker att bedömningen bör visa om det finns en risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas och bör även omfatta de svenska miljö kvalitetsmålen avseende PM10 och kvävedioxid. Länsstyrelsen skriver även att det är viktigt att tilluft till byggnaden sker i taknivå eller från fasader som vetter bort från Kungsgatan.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Pga. de förväntade trafikflödena 2030 ska en spridningsberäkning och redovisning av luftsituationen genomföras, vilken ska visa om det finns risk att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas samt omfatta de svenska miljö kvalitetsmålen för PM10 och kvävedioxid. Utredningen ska göras med utgångspunkten att även omgivande fastigheter kommer att utvecklas med liknande hushöjd som inom den aktuella fastigheten Kungsängen 35:4. I avsnittet Hälsa och säkerhet ska det även beskrivas att tilluft till byggnaden bör sker med hänsyn till luftsituationen på Kungsgatan. Att ventilationssystem finns som garanterar en god inomhusmiljö i enlighet med BBR säkerställs i bygglovskedet.

Markföroreningar och hantering av brandfarlig vara

Länsstyrelsen betonar att det i kvarteret Vimpeln förr har bedrivits miljöfarliga verksamheter som bensinstationer och bil- och lackeringsverkstäder. Länsstyrelsen föreslår att skyddsmurens dimensionering och utformning utreds innan granskning, för att klargöra ifall skyddsmuren är den mest lämpliga av de föreslagna skyddsåtgärderna.

OKQ8 AB anser att planbestämmelsen för skyddsmuren är otillräcklig och menar att en bestämmelse bör tillkomma som styr så att byggnadens fasadmateriäl, entréer, nödutrymningsvägar osv. utformas så att hanteringen av brandfarlig vara inom OKQ8:s fastighet säkerställs. OKQ8 skriver även att en sådan skrivning ska innebära att byggherren måste inhämta godkännande från räddningstjänsten gällande OKQ8:s fortsatta tillstånd (för lossningsplats) i samband med byggherrens bygglovansökan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att avsnittet ”Markföroreningar” behöver förtydligas samt kompletteras med en beskrivning om att fastigheten måste efterbehandlas till nivån för mindre känslig markanvändning innan nybyggnation kan ske. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att pålning alltid ska ske från ren yta och att föroreningar inte får byggas in. Man betonar att den undersökning som genomförts av OKQ8 AB enbart omfattar föroreningar som kan härröra från drivmedelshantering. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att undersök-

ningen kan behöva kompletteras med analyser av andra föroreningar, om det är så att annan miljöfarlig verksamhet bedrivits på den aktuella fastigheten.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Det ska utredas vidare och redogöras för om annan miljöfarlig verksamhet har bedrivits på den aktuella fastigheten och hur eventuella markföroreningar från verksamheterna ska hanteras.

Planhandlingen ska kompletteras med en administrativ planbestämmelse som villkorar att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från markföroreningar.

I den riskbedömning som tagits fram ("Detaljerad riskbedömning för detaljplan, Transport av farligt gods på järnväg samt närhet till bensinstation, Kungsängen 35:4 Uppsala", daterad 2014-03-12) står skrivet att om alternativet väljs att uppföra en skyddsmur ska murens dimensioner och utformning utredas vidare för att säkerställa att denna utgör ett fullgott skydd. KSU anser därför att murens dimensionering och utformning måste utredas och redovisas i planhandlingen för att säkerställa att en acceptabel risknivå uppnås.

OKQ8 AB har hänvisat till de åtgärder som redovisas i riskbedömningen. För att sänka risknivån ska antingen brandklassade fönster och fasad eller en skyddsmur uppföras. I enlighet med riskbedömningen bedöms därmed att endast en av dessa åtgärder är nödvändiga. Skyddsmurens dimensionering och utformning ska utredas för att säkerställa ett fullgott skydd. I samband med bygglovansökan kommer byggherren behöva ta del av OKQ8 AB:s tillstånd enligt lagen och förordningen om brandfarliga och explosiva varor (SFS 1988:868 och SFS 1988:1145). Tillståndet förnyades 2009-02-19 och beviljas till och med 2015-12-01.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen vill betona vikten av att en dagvattenutredning tas fram innan granskningsskedet. Länsstyrelsen anser även att planhandlingen ska innehålla en redovisning av recipienten Fyrisåns ekologiska och kemiska status.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att avsnittet om dag- och spillvatten måste förtydligas med en redogörelse för hanteringen med avseende på föroreningar och flöden. Nämnden anser även att det planerade parkeringsgaraget behöver anslutas till oljeavskiljare före överledning till kommunens spillvattennät.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

En dagvattenutredning ska tas fram. Planhandlingen ska även kompletteras med en redovisning av recipienten Fyrisåns ekologiska och kemiska status samt en redovisning av planens inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status. Planhandlingen ska dessutom kompletteras med text om oljeavskiljare för parkeringsgaraget.

Teknisk försörjning och avfallshantering

TeliaSonera Skanova Access AB skriver att man har markförlagda ledningar inom den aktuella fastigheten. De har även betydande kanalisation mellan fastighetsgräns och Vimpelgatan. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande

lägen för att undvika följderna av en flytt. Skanova skriver även att de förutsätter att kostnader som uppkommer vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Uppsala Vatten och Avfall AB ligger med VA-ledningar ca 2 meter utanför fastighetsgräns mot Kungsgatan. Bolaget anser att en riskanalys och åtgärdsplan ska tas fram med syfte att skydda dessa under anläggningsfasen. Uppsala Vatten och Avfall skriver även att planhandlingen bör kompletteras med information om Arbetsmiljöverkets riktlinjer för krav på en god arbetsmiljö samt visa på en lösning för avfallshanteringen där dessa krav uppfylls.

Vattenfall Eldistribution AB anser att ett E-område (mark för tekniska anläggningar) för nätstation måste reserveras inom planen (ca 5x10 m) i parkeringsgaraget, och då mot ytterväggen mot Vimpelgatan. Detta pga. att befintliga jordkablar som ska anslutas till nätstationen är förlagda längs med Vimpelgatan.

Vattenfall AB Värme Uppsala anser att gränsen för u-område (mark som ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk ledning) bör ligga 4 meter från ledningens centrumlinje. Man skriver även att en eventuell flytt, ombyggnad, rivning eller deponering av ledningar bekostas av byggherren eller regleras via ett markavtal mellan Uppsala kommun och Vattenfall.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Planbeskrivningens genomförandedel ska kompletteras med en beskrivning om att vid anläggningsfasen ska en riskanalys och åtgärdsplan genomföras i syfte att skydda VA-ledningar som är belägna nära fastighetsgräns mot Kungsgatan. Planhandlingen ska även kompletteras med information om Arbetsmiljöverkets riktlinjer samt presentera en lösning för avfallshanteringen där kraven uppfylls.

Ett E-område (5x10 m) för ny nätstation reserveras inom planen. Detta ska göras i parkeringsgaraget mot ytterväggen mot Vimpelgatan.

Det ska i det vidare planarbetet säkerställas att gränsen för u-område ligger med ett tillräckligt avstånd från ledningens centrumlinje.

Avsnittet Organisatoriska åtgärder tydliggörs utifrån kommunens anvisningar, bl.a. gällande den administrativa och ekonomiska ansvarsfördelningen både för kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanebeteckning

OKQ8 AB anser ingressen i detaljplanen ”Detaljplan för kv. Vimpeln, del av” är missvisande då detaljplanen endast avser en fastighet.

Kontorets bedömning och direktiv till justering

Detaljplanen har getts beteckningen ”Detaljplan för kv. Vimpeln, del av” där ”del av” anger att planen inte avser hela kvarteret Vimpeln. Anledningen till att kvartersnamnet används och inte fastighetsbeteckningen är att kvartersnamn generellt har en längre kontinuitet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Länsstyrelsen	2014-06-19
Lantmäterimyndigheten	2014-06-11
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Aspholmen fastigheter	2014-06-12
OKQ8 AB	2014-05-30
Organisationer	
Föreningen Vårda Uppsala	2014-06-03
Handelskammaren i Uppsala län	2014-06-16
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2014-05-12
Kommunala förvaltningar	
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2014-06-25
Kulturkontoret	2014-06-13
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2014-06-02
Nämnden för hälsa och omsorg	2014-06-03
Äldrenämnden	2014-06-09
Övriga	
Uppsala Brandförsvär	2014-05-26
TeliaSonera Skanova Access AB	2014-06-12
Uppsala Vatten och Avfall AB	2014-06-13
Vattenfall Eldistribution AB	2014-06-13
Vattenfall AB Värme Uppsala	2014-06-13
Trafikverket, Region Öst	2014-05-12
Kollektivtrafikförvaltningen UL, Landstinget i Uppsala län	2014-05-20
Landstingservice i Uppsala län	2014-05-15
Posten Meddelande AB	2014-05-07
Upplandsmuseet	2014-06-16