

Stadsbyggnadsförvaltningen
Utlåtande

Datum:
2024-04-08

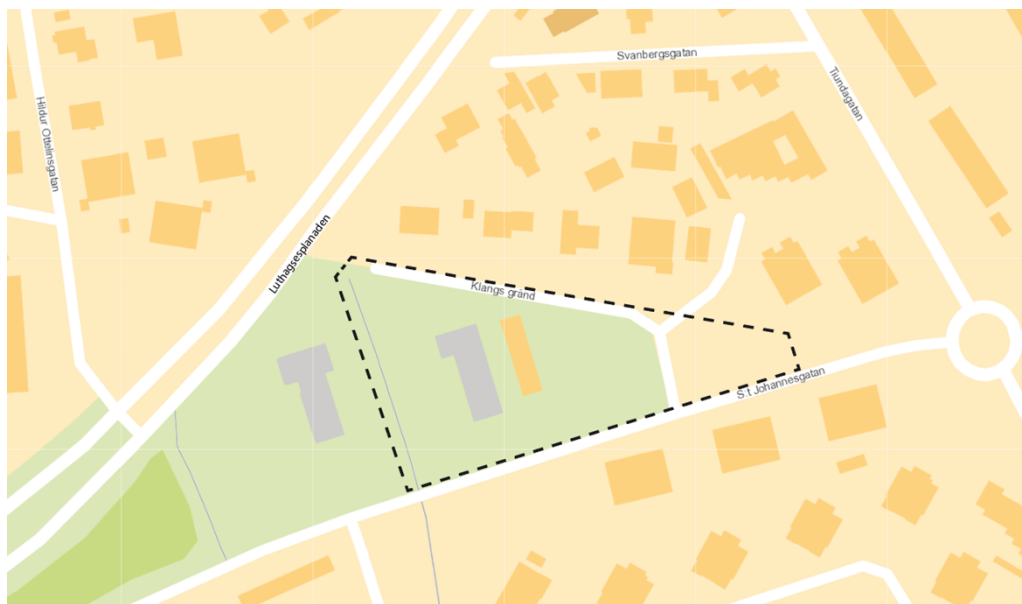
Diarienummer:
PBN 2017-000554

Handläggare:
Maria Hedberg
Klara Wahlstedt

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Rickomberga 29:1 med flera, kvarteret Pumpen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 nya bostäder med tillhörande parkeringar och bostadsgård, där det tidigare funnits en drivmedelsstation. Planen syftar även till att möjliggöra utbyggnad av en befintlig snabbcykelväg till full kapacitet längs Sankt Johannesgatan. Detaljplanen bekräftar också ett grönstråk mellan Sankt Johannesgatan och Luthagsesplanaden, samt en grönyta längs Sankt Johannesgatan, genom att planlägga dessa som park. Detaljplanen möjliggör dessutom en elstation.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 27

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 17

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag, samråd och granskning 14 december 2017

Samråd 28 april 2017 – 19 maj 2017

Granskning 13 oktober 2023 – 6 november 2023

Innehåll

Detaljplan för Rickomberga 29:1 med flera, kvarteret Pumpen	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	18

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 13 oktober och 6 november 2023. Under granskningstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav tre utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak skalans och höjden för nya föreslagna byggrätter. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen vilket riktvärde som ska gälla för markanvändningen, samt hur kommunen förhåller sig till den anmälan om åtgärder i förorenat område som gjorts för fastigheten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planhandlingen kompletteras med ett förtydligande kring markföroreningar och att det är riktvärdena för känslig mark (KM) som ska underskrivas innan startbesked får ges.
- Ett förtydligande PM till skyfallsutredningen har tagits fram och texten i planbeskrivningen har förtydligats angående skyfallshantering.
- Planbeskrivningens kompletteras gällande förändringar avseende hur gång- och cykelbanan längs S:t Johannesgatans norra sida påverkas efter ett genomförande av detaljplanen.
- Syftet med planbestämmelsen för högsta tillåtna nockhöjd har uppdaterats i planbeskrivningen.
- På plankartan läggs det in ett cirka tre meter brett område med prickmark mellan parken i väst och byggrätten, för att säkra ett skyddsavstånd mot markförlagda elledningar på fem meter. Det har som följd att byggrätten längs Sankt Johannesgatan förlängs två meter österut för att svara mot förskjutningen. Även gränsen för området med korsmark två meter österut för att hamna i liv med området för byggrätten.
- En revidering av solstudien har gjorts som tar hänsyn till den södra byggrättens förskjutning österut.
- Illustrationsplanerna som visar fastighetsutvecklarens förslag har uppdaterats för att ta hänsyn till den södra byggrättens förskjutning österut.
- Det västra egenskapsområdet med korsmark har förlängts en bit västerut för att parkering för rörelsehindrade ska gå att lösa inom området.
- En skrivning om att det nuvarande miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att gå ut, samt att en tillståndprocess pågår, har lagts till i planbeskrivningen.
- Förklarande texter angående miljö kvalitetsnormer för grundvattnet och ytvatten, samt *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna* har lagts in i planbeskrivningen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Bostadsrättsföreningen Pumpen	X	
Bostadsrättsföreningen Kandidaten	X	
Uppsala Lägenhetshotell AB	X	X
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	X
Privatperson 7	X	X
Privatperson 8	X	
Privatperson 9	X	
Privatperson 10	X	
Privatperson 11	X	X
Privatperson 12	X	
Privatperson 15		X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Vattenfall Eldistribution	X	
Kommunala lantmäteriet	X	
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Vattenfall AB Heat Nordic	X	
Privatperson13	X	
Privatperson 14	X	
Trafik och miljögruppen för Synskadades riksförbund (SRF) i Uppsala län		X
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS)		X
Räddningsnämnden		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen noterar att plankartan har en planbestämmelse om att startbesked inte får ges innan föroreningar är avhjälpta, vilket länsstyrelsen ser positivt på. De påpekar att det bedöms i planbeskrivningen att Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) är lämpliga vid jämförelse och som åtgärds mål eftersom bostäder ska finnas i området. Länsstyrelsen delar denna bedömning, men påpekar att det i den anmälan om efterbehandling av ett förorenat område (§28-anmälan) som gjorts för fastigheten uppges som övergripande åtgärds mål att marken inom området ska klara riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra i planhandlingarna inför antagande att det är riktvärdena för KM som ska underskridas innan startbesked får ges, samt hur de åtgärder som planen medger förhåller sig till den §28-anmälan som gjorts för fastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande att det är riktvärdena för känslig markanvändning (KM) som ska underskridas innan startbesked får ges. Den §28-anmälan som gjorts för fastigheten är en separat process och gäller det saneringsåtagande som den tidigare verksamhetsutövaren har gentemot fastighetsägaren.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är nödvändigt att införa planbestämmelser i plankartan för bostäder längs Klangens gränd, i den norra delen av planområdet, för att säkerställa att trafikbullerföreningen efterlevs och för att skapa en god ljudmiljö för de boende. De menar att den genomförda bullerutredningen presenterar bra förslag för formuleringen av en sådan planbestämmelse.

Solljusförhållanden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den framtagna dags- och solljusutredningen visar att den nya planerade bostadsgården kommer att vara skuggad under stora delar av året. De menar därför att det bör ses över om solljustillgången på gården kan förbättras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Buller

Enligt den trafikbullerutredning som tagits fram för granskningsförslaget klarar samtliga fasader trafikbullerföreningens riktvärden i och med att ekvivalentnivåerna inte överstiger 60 dB(A). I trafikbullerutredningen anges att lägenheter inom

planområdet kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Då detaljplanen inte förhindrar att trafikbullerförordningen kan följas är statsbyggnadsförvaltningen bedömning att det inte behövs någon planbestämmelse kopplat till buller.

Solljusförhållanden

Solstudien (*A-sidan arkitektkontor AB, 2021-10-26*) för planförslaget visar att den nordvästra delen av gården är solbelyst mellan klockan 15 och 17 under vår- och höstdagjämning. Vid första maj är i princip hela den nordvästra delen av gården solbelyst under hela dagen. Vid midsommar får den nordvästra delen av gården sol hela dagen, och alla delar av gården får sol under någon del av dagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det finns goda förutsättningar för sol på gården, särskilt i den nordvästra delen, där det finns möjlighet att planera för lek- och vistelseytor.

Region Uppsala, Trafik och samhälle

Trafik och samhälle, Region Uppsala har inga synpunkter på planförslaget.

Trafik och miljögruppen för Synskadades riksförbund (SRF) i Uppsala län

Trafik och miljögruppen vill uppmärksamma stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen inte visar hänsyn till de behov som personer med synnedsättning har. De påpekar att det inte står något om gående under rubrikerna *Förändring* och *Gång- och cykeltrafik* på sidan 21 i planbeskrivningen.

De påpekar att det står att snabbcykelbanan ska bli dubbelriktad och fem meter bred, och undrar om den södra gång- och cykelbanan blir ombyggd till gångbana, samt om gångtrafikanter blir fredade från cyklister där. De undrar även hur bred den norra gångbanan ska bli och påpekar att minsta mått enligt Boverkets föreskrifter (ALM 2) är två meter (med undantag på 1,8 meter under särskild förutsättning). Till den bredden kan utrymme för upphöjd kantsten läggas.

Trafik- och miljögruppen anser också att gångytan längs Sankt Johannesgatan behöver ett tydligt ledstråk (naturligt och/eller konstgjort) som synskadade kan följa med vit käpp, särskilt som det ska vara en snabbcykelled intill som gör att kantstenen längs körbanan inte kan användas.

Vidare påpekar de att det under rubrikerna *Förutsättningar* och *Gång- och cykeltrafik* på sidan 20 och i figur 29 på sidan 21 i planbeskrivningen står om en grusad gång- och cykelväg längs den gamla banvallen. De menar att denna idag är en gångväg och inte reglerad för cykeltrafik. De påpekar att om vägen ska vara för cykel behövs en breddning och en tydlig uppdelning mellan gående och cyklister. Trafik- och miljögruppen påpekar även att det saknas en säker passage över Luthagsesplanaden i förlängningen av denna grusväg.

Trafik- och miljögruppen anser att ytan för trevägskorsningen mellan Sankt Johannesgatan och Klangs gränd inte ser ut att medge något utrymme för passager/övergångsställen med orienterade rak kantsten vinkelrätt mot gångriktningen. De undrar därför hur personer med synnedsättningar ska hitta över gatan på ett säkert sätt. Vidare skriver de att de idag riktas ut i korsningen fastän korsningen byggdes om så sent som för cirka fem år sedan.

Trafik- och miljögruppen skriver att de undrar varför Uppsala kommun upprepar bristande utformning i sina detaljplaner och genomföranden på ett sätt som gör att lagarna och föreskrifterna, som ska göra att samhället blir tillgängligt och användbart för personer med funktionsnedsättning, inte uppfylls.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gångtrafiken förändras inte i och med detaljplanen. Planbeskrivningens avsnitt om förändringar gällande gång- och cykeltrafik förtydligas gällande detta.

Gång- och cykelbanan på Sankt Johannesgatans södra sida kommer inte att byggas om. Den ligger även utanför planområdet. Gångbanan på Sankt Johannesgatans norra sida kommer att bli minst två meter bred.

Ledstråk kommer att anläggas i samband med ombyggnationen av snabbcykelleden, då detta är ett lagkrav. Exakt utformning av dessa är inte bestämd än, men tas med i projekteringen framöver.

Den grusade gångväg som finns mellan Sankt Johannesgatan och Luthagesplanaden kommer inte att bli en regelrätt cykelväg, och ska inte kallas för cykelväg. Det är dock en koppling som ska finnas kvar. Det finns en långsiktig målsättning om en säker passage över Luthagesplanaden, som kopplar samman denna gångväg med den gamla banvallens fortsättning väster om Luthagesplanaden, men detta är inte något som omfattas inom den här detaljplanen.

Illustrationen som visar trevägskorsningen mellan Sankt Johannesgatan och Klangs gränd är endast en illustration/grov skiss som är tänkt att visa ett exempel på hur bebyggelsen kan komma att se ut efter ett genomförande av detaljplanen. Den visar inga detaljer gällande gatornas utformning. Samtliga lagkrav för tillgänglighetsanpassning kommer att tillgodoses.

I en detaljplan redovisas oftast inte den exakta gatuutformningen i illustrationer i planhandlingarna. Det en detaljplan gör är att säkerställa att det finns tillräckliga utrymmen för att utforma gatorna enligt samtliga lagkrav, men den exakta utformningen av gatorna sker inte förrän i en detaljprojektering längre fram. Allmänna gator anläggs av kommunen, som säkerställer att samtliga lagkrav för tillgänglighetsanpassning tillgodoses.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS)

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att en utbyggnad av bostäder inom kvarteret är rimlig. De anser dock att bostadshusen skulle smälta in bättre i nuvarande bebyggelse om de planerade husen blir lägre och eventuellt mer fristående, då det annars riskerar att bli något av en egen höghusö, speciellt mot villakvarteren.

UPS påpekar också att kommunen enligt detaljplanen vill ta stor hänsyn till äldreperspektivet, vilket UPS anser är klokt då man kan räkna med att äldre människor från de närliggande villaområdena gärna vill flytta till flerbostadshus så småningom. De föreslår därför att de nya bostadshusen inte byggs så nära gatan, vilket de tycker är en trivsel- och säkerhetsåtgärd även för barn. De menar att det är lämpligt med en förgårdsmark med träd.

Vidare anser UPS att det trots ett flertal undersökningar och provtagningar saknas en övergripande bild av föreningarna och deras spridningsförutsättningar. De anser att

man borde lokalisera borrhningar till så kallade "hot spots", det vill säga nära pumpar, tankar och ledningar, för att lokalisera höga halter av främst petroleumprodukter och för att minimera efterbehandling. De ställer sig också frågande till den höga halten av radon i marken och tycker att det borde diskuteras innan man går vidare. UPS anser inte att man bör avstyrka detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att utformningen av den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen är rimlig på platsen, trots att den inte har lika fristående huskroppar som de mest närliggande byggnaderna. Planområdet ligger relativt centralt i tätorten, och det finns andra bostadsbyggnader, exempelvis längre österut på Sankt Johannesgatan, där byggnader möter gatan med längre sammanhängande fasader på liknande sätt som byggrätten i den södra delen av planområdet. Byggrätten i den norra delen av planområdet, som ligger mittemot enfamiljshus, är kortare och möjliggör bebyggelse i vinkel. Även här gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att byggnaden som möjliggörs har en rimlig skala för platsen och i förhållande till omgivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att byggnaderna bör ligga längre bort från gatan. Dels säkerställer detaljplanen förgårdsmark mellan byggrätterna och den allmänna gatan, dels skulle en flytt av byggnaderna längre bort från gatan innebära att bostadsgården skulle bli mindre.

Gällande UPS:s kommentarer på markundersökningarna och provtagningarna, pågår dessa fortfarande inom planområdet, och utförandet sker under myndighetens kontroll. Dessutom finns en planbestämmelse om att markföroreningar ska åtgärdas innan startbesked får ges för ändrad markanvändning.

Privatperson 15

Privatperson 15 menar att den nya byggnaden närmast hans bostad kommer att vara 3,5 meter högre än hans byggnad. Han menar att det är högre, och undrar om det är tillåtet. Han påpekar att det finns en bestämmelse om högsta nockhöjd, och vill veta vad den högsta tillåtna nivåskillnaden för nockhöjden är, i och med att det står att nya byggnad borde bli lika hög. Privatperson 15 skriver att han är medveten om att den nya byggnaden har begränsats från sex till fem våningar, men menar att det är höjden på nockhöjden som är viktig, och påpekar att ny byggnad kan bli 3,5 meter högre än den byggnad han bor i. Han skriver att den högre höjden påverkar vyn mot skogen negativt, och att denna vy påverkar värdet på lägenheten. Privatperson 15 undrar hur det är med ersättning för tappade timmar med solljus, då detta innebär större kostnader för upplysning av lägenheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inom byggrätten längs Sankt Johannesgatan möjliggörs en byggnad med högsta nockhöjd på +38,5 meter över angivet nollplan, medan befintliga byggnader på motsatt sida av gatan har en nockhöjd på cirka +35,0 meter över angivet nollplan. Sankt Johannesgatan 36C är belägen cirka 0,6 meter lägre än tilltänkt ny byggnad på andra sidan av gatan. För den tilltänkta byggnaden ges utrymme för träbyggnation, varpå extra höjd krävs i varje bjälklag, samt för installationer på vinden, då det inte planeras några källare. Syftet med bestämmelsen har förtydligats i planbeskrivningen. I kombination med Sankt Johannesgatan 36C:s lägre placering i förhållande till gatan

ger det en högre byggnadshöjd, trots att byggnaderna har samma antal våningar. Att den nya planerade byggnaden placeras högre i förhållande till gatan har att göra med kvarterets behov av hantering av skyfall, samt förhållandet till breddningen av snabbcykelbanan.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar att det inte är givet att inte förvänta sig en ändring av bebyggelsen i närheten av en bostad inom en växande tätort.

Privatpersoner 6-7

Skala och gestaltning

Privatpersonerna 6-7 anser inte att den föreslagna skalan på byggrätterna är sakligt motiverad i stadsbyggnadsförvaltningens bemötande av deras samrådsyttrande.

De menar att förslaget inte innebär någon kontinuitet av stadskvaliteter och verksamheter. Byggnaderna i den västra delen av planförslaget innehåller inga verksamheter.

Privatpersonerna 6-7 anser att stadskvaliteter även omfattar småhus, och att skalan med tvåvåningshus är en kvalitet som flertalet invånare, och speciellt boende i deras närområde uppskattar. De ser inte heller något positivt med att skapa "ett tydligare definierat gaturum" på S:t Johannesgatan och undrar vilka värden det tillför.

Privatpersonerna 6-7 menar också att föreslagen byggnad längs S:t Johannesgatan inte passar in i den luftiga miljön och att portiken inte är ett tillräckligt avbrott i gatulinjen. De anser därför att byggnaden bör delas upp i två separata huskroppar.

Privatpersonerna 6-7 skriver att detaljplanen "Kandidaten" på motsatt sida av detaljplanen för kvarteret Pumpen ändrades från ett förslag med en kasernliknande byggnad längs S:t Johannesgatan till att göra tre punkthus i harmoni med området som ligger söder om platsen. De skriver att flera remissinstanser, bland annat länsstyrelsen lämnade dessa synpunkter som sedan fick genomslag i den detaljplanen. Privatpersonerna föreslår att minska hushöjden, och att det kan kompenseras med att utvidga byggrätten söderut enligt bilden nedan.



Bild 1. Kartbild där privatpersonerna 6-7 har visat vilka våningsantal de anser att byggrätterna bör tillåta, samt hur byggrätten istället kan utökas i planområdets västra del.

Sammanhang och stadsbild

Privatperson 6–7 anser att det är felaktigt att det är ”ett våningsantal som inte överstiger de närliggande byggnaderna”, eftersom de närliggande byggnaderna i den västra delen är enbostadshus i högst två våningar, medan de planerade byggnaderna föreslås kunna vara fyra (kanske fem) våningar, cirka 17 meter ovan markytan. De håller med om att bebyggelsen i området runt planområdet inte har någon enhetlig karaktär, men anser att skalan på husen är enhetlig, och har en skala längs S:t Johannesgatan idag, vilket möjligen kan motivera något högre hus i den delen av planförslaget. I den västra delen både söderut och norrut är dock skalan högst tvåvåningshus. Privatperson 6–7 anser inte att det är någon så kallad ”stadsmässighet”, om man avser att det ska vara höga hus, längs Luthagsleden från Tiundagatan till Hildur Ottelinsgatan på nordvästra sidan och ner till Flogsta på den sydöstra sidan. De bifogar en karta som visar skalan i området med högst tvåvåningshus.



Bild 2. Bild som bifogats yttrande från privatpersoner 6–7 och ska visa områden i närhet till planområdet med en skala på två våningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Skala och gestaltning

Syftet för detaljplanen har ändrats sedan samrådsförslaget, där ett av syftena angavs vara att stärka Sankt Johannesgatan med en mer stadsmässig karaktär och lokaler för verksamheter. Detta baserades på att planområdet ligger i närheten av Luthagsplanen, inom ett område för stadsstråket ”Stenhagenstråket” i översiktsplanen. Stadsstråk ska innehålla en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter.

Bedömningen om planområdets läge i förhållande till stadsstråket har sedan samrådet omformulerats, i och med att området inte ligger i direkt anslutning till Luthagesplanaden, där det finns större motiv och underlag för lokaler för verksamheter. I planområdets närområde finns huvudsakligen bostäder, varför stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att möjliggöra endast bostäder i detta läge.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är naturligt att gaturummet längs Sankt Johannesgatan fortsätter likt det som finns längs samma gata öster om Tiundagatan/Krongatan, där det ligger flerbostadshus med långsidorna längs gatan. Det bidrar till en kontinuitet i stadsbilden.

Gällande längden på byggrätten längs Sankt Johannesgatan, anser stadsbyggnadsförvaltningen att den är rimlig på platsen. Detta eftersom planområdet ligger relativt centralt i tätorten, och det finns andra bostadsbyggnader, exempelvis längre österut på Sankt Johannesgatan, som har samma längd.

Länsstyrelsen har inte yttrat sig gällande byggnadernas utformning i detta ärende. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är lämpligt på platsen. En byggnad i planområdets västra del riskerar att skugga bostadsgården ytterligare på eftermiddagar och kvällar.

Sammanhang och stadsbild

Stadsbyggnadsförvaltningen menar att tanken med byggnaderna, som detaljplanen möjliggör, är att skapa en ny sammanhållen bebyggelse med en gemensam gård i mitten. Planområdet ligger mitt emellan en högre bebyggelse längs Sankt Johannesgatan, och en lägre villabebyggelse längs Klangs gränd. Längre österut längs Sankt Johannesgatan finns bebyggelse med flerbostadshus som har långsidorna mot gatan på bägge sidor av gatan. Eftersom det redan finns befintliga flerbostadshus på södra sidan av Sankt Johannesgatan i anslutning till planområdet anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är naturligt att den strukturen fortsätter även längs den sträckning av gatan som ligger inom planområdet. Förvaltningen anser också att det är naturligt att även byggrätterna mot Klangs gränd är flerbostadshus för att bilda en gemensam enhet inom planområdet. Bebyggelsen mot Klangs gränd regleras i detaljplanen till att vara lägre mot Klangs gränd för att möta den lägre bebyggelsen på motsatt sida av gatan.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de har elanläggningar inom såväl närområde som planområdet. De påpekar att minsta avstånd mellan markkabel och byggnad ska vara fem meter. Vattenfall Eldistribution AB önskar därför ett u-område mitt över markkablarna ifall skyddsavståndet på fem meter hamnar inom kvartersmark. Markkablarna är inmätta, och Vattenfall Eldistribution AB erbjuder sig att skicka över dwg-fil för att kommunen ska kunna säkerställa kablarnas läge.

Vattenfall Eldistribution AB skriver också gällande den planerade återvändsgatan att det vid en ny korsande vägsträcka som är asfalterad, gatstensbelagd eller liknande (både bilväg och gång- och cykelväg) ska befintliga markkablar förläggas i rör alternativt flyttas. Vid annan typ av beläggning ska befintliga markkablar förläggas i rör alternativt flyttas om vägsträckan kommer trafikeras med tung trafik.

Gällande det planerade parkområdet i västra delen av planområdet, påpekar Vattenfall Eldistribution AB att parken planeras över befintliga markkablar. De skriver att marknivån över de befintliga kablarna inte får sänkas så att fyllnadsdjupet (skyddsfallnad minst 0,55 meter) över kablarna minskar. Inom ett område av minst tre meter på vardera sidan om markkablarnas yttersta faser bör träd och buskar inte planteras. De skickar även vidare allmän information om vad som gäller vid eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar med mera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan ändras så att byggrätten flyttas till att ligga minst fem meter från närmaste markkabel från Vattenfall Eldistribution AB. Den kvartermark som ligger inom skyddsavståndet planläggs som prickmark som inte får bebyggas.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar med sig information om förläggning av markkablar längs Klangs gränd.

Gällande det planerade parkområdet i den västra delen av planområdet, kommer marknivån inte att sänkas.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden påpekar att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. De hänvisar i övrigt till sitt samrådsyttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar yttrandet till byggaktören.

Uppsala Lägenhetshotell AB

Uppsala Lägenhetshotell AB är positiva till att den geografiska utbredningen har begränsats så att nuvarande vägsträckning av Klangs gränd bibehålls och att befintlig parkmark behålls.

Uppsala Lägenhetshotell AB menar dock att högsta nockhöjd har ökat. De är emot en ändring av karaktären på bebyggelsen på norra sidan av Sankt Johannesgatan, där nuvarande detaljplan möjliggör högst två våningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att byggrättens nockhöjd mot Klangs gränd är rimlig ur ett stadsbyggnadsperspektiv, vilket beskrivs närmare i förvaltningens svar på yttrandet från privatpersonerna 6–7, samt även med tanke på sol- och skuggförhållanden för de nya byggrätterna samt intilliggande befintliga byggnader.

Privatperson 11

Privatperson 11 skriver att det är mycket viktigt att man förebygger att stora regnmängder kan ta sig ner på Klangs gränd och vidare ner mot fastigheterna i kvarteret, som kommer att ligga mycket lägre än de nya byggnaderna, då man planerar

att höja marknivån där. Hen anser att Klangs gränd behöver stängas av helt mot Luthagesplanaden för att förhindra att vatten kan ta sig fram denna väg.

Vidare anser privatperson 11 att man bör fundera över trafiksituationen på Tiundagatan, som idag är avstängd under rusningstid, med långa köer till stoppljuset. Hen tycker också att möjligheten att parkera behöver ses över, då hen menar att Klangs gränd nästan alltid är full av parkerade bilar, och undrar hur detta ska lösas med så många nya bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen säkerställer att dagvatten vid skyfall tas om hand inom det grönområde som ligger i planområdets västra del, för att förhindra ett stort flöde från Luthagesplanaden som rinner österut via Klangs gränd. Detta säkerställs genom att styra ett antal markhöjder i grönområdet. Tanken med hanteringen beskrivs mer utförligt i den skyfallsutredning som bifogas detaljplanen.

Tiundagatan ligger utanför planområdet, och beaktas därför inte i detaljplanen.

Detaljplanen säkerställer att behovet av parkeringar som genereras av den möjliga nya bebyggelsen inom planområdet kan ordnas inom kvartersmark. Detaljplanen behöver inte omhänderta ett parkeringsbehov som genereras utanför planområdet. Det behöver istället tas om hand av respektive fastighetsägare.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser positivt på byggande av bostäder inom planområdet. De påpekar att det inte nämns något om den planerade bostadsformen, och anser att hyresrättslägenheter bidrar till ökad integration av människor inom ett samhällsområde med blandad bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen styr inte typen av upplåtelseform för bostäder, men förhindrar inte möjligheten till hyresrättslägenheter.

Postnord

Postnord beskriver att de har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen.

Postnord skriver att man i flerfamiljshus ska ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. De påpekar att Postnord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen till byggaktören.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät skriver att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i planområdet, och därför inte har några synpunkter på remissen.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB (nedan kallad UVAB) påpekar att spillvattnet från den föreslagna detaljplanen planeras att ledas till Kungsängsverket, och att miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som ansluts till verket. Som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. De menar att detta innebär att det inom kort kommer att saknas tillgång till en laglig avloppslösning, vilket kan innebära att detaljplanen riskerar att upphävas.

UVAB meddelar att de har ett ledningspaket som ligger på kvartersmark parallellt med Klangs gränd, som behöver flyttas ut till Klangs gränd för att möjliggöra planerad bebyggelse. De påpekar att byggherren behöver bekosta ledningsflytten och att detta behöver regleras i exploateringsavtalet.

Den planerade transformatorstationen är placerad ovanför samma ledningsstråk, vilket innebär att det kommer att krävas en ledningsflytt hela vägen fram till Sankt Johannesgatan. Även detta behöver skrivas in och fastställas i exploateringsavtalet.

UVAB anser att det behöver ges förslag på hur dagvatten från gatan kan renas och fördröjas och hur stor yta som behövs för åtgärderna. De påpekar att även om det inte finns riktlinjer för trafikdagvatten så säger *Vattenprogrammet* att det bör uppehållas och renas med hjälp av anläggningar för grönska innan vidare avledning.

UVAB anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med beräkningar av flöden vid ett 100-årsregn för såväl dagens situation som för framtida exploatering. Det behöver utredas hur klimatfaktor påverkar ett 100-årsregn från den planerade utbyggnaden jämfört med idag. Därefter behöver det undersökas om den föreslagna ytliga volymen för dagvattenhanteringen är tillräcklig för att inte öka utflödet från utbyggnaden vid ett 100-årsregn.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det nuvarande miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att överskridas, men menar att detta inte påverkar detaljplanen i och med att det pågår en tillståndsprocess. En skrivning om att det nuvarande miljötillståndet riskerar att gå ut, samt att en tillståndsprocess pågår, har lagts till i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen till byggaktören om att ledningspaketet som ligger på kvartersmark parallellt med Klangs gränd behöver flyttas ut till gatan, och att de behöver bekosta ledningsflytten. Denna kostnad kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Det ledningspaket som ligger i grönområdet i närheten av E-området ligger inte under E-området, utan ligger flera meter söder om E-området och den föreslagna gångvägen.

Dagvattenutredningen (Bjerking, 2023-09-07) visar att dess föreslagna dagvattenåtgärder medför att samtliga föroreningshalter och mängder förväntas minska, vilket betyder att detaljplanen inte bedöms riskera att recipienten Fyrisån inte når uppsatta miljö kvalitetsnormer. Detta i kombination med att gatan endast kommer att byggas om marginellt, i och med en något utökad vändyta, gör att stadsbyggnadsförvaltningen inte anser att den aktuella detaljplanen behöver kräva ytterligare rening och fördröjning av dagvatten från gatan.

WSP har tagit fram ett förtydligande till *PM Skyfallshantering Kv Pumpen* som läggs som bilaga till planhandlingarna. I PM:et tydliggörs det att den beräknade volymen för 100-

årsregnen utgår från kapacitet som tidigare kvartersmark har tagit hand om. Dessutom är strömningskartan som finns i skyfalls PM:et gjord innan infarten från Luthagsesplanaden ned mot planområdet stängdes och förseddes med kantsten, något som troligen delvis minskar inflödet framöver. Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av att andelen hårdgjord mark kommer förbli densamma efter föreslagen exploatering. Mängden skyfall som avrinner från planområdet kommer därför bli ungefär densamma. Genom de åtgärder som redogörs för i planbeskrivningen föreslås vattnet ledas om och fördröjas på den grönyta som ligger i planområdets västra del och är planlagd som park.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden noterar att granskningsförslaget inte möjliggör ett sexvåningshus, och att stadsbyggnadsförvaltningen angett att detta är anledningen till att planen inte behöver anpassas för räddningsvägar eller uppställningsplatser. Räddningsnämnden vill dock poängtera att det generellt kan finnas behov av räddningsvägar och uppställningsplatser för byggnader över fyra våningar, vilket möjliggörs mot Sankt Johannesgatan. De menar att det där finns ett behov av att utreda möjligheterna för räddningsvägar och uppställningsplatser.

Räddningsnämnden skriver att byggherren kan lösa utrymningssituationen, där gården inte är anpassad för räddningsvägar och uppställningsplatser, genom att välja genomgående lägenheter (förutsatt att gatan kan nyttjas som uppställningsplats) eller genom att förse byggnaden med brandsäkra trapphus (så kallade Tr2-trapphus).

Räddningsnämnden påpekar att då byggnader tillåts uppföras så nära fastighetsgräns, som i planförslaget, medför det att det kan finnas behov av att uppföra uppställningsplatser och räddningsvägar utanför den egna fastigheten (längs gatan). Det innebär att det behövs avtal eller liknande mellan de olika fastighetsägarna som bland annat reglerar ansvarsfördelningen av kontroll och underhåll av uppställningsplatserna för att säkerställa utrymningen och förvaltningskedet.

Räddningsnämnden rekommenderar att arbetet med detaljplanen tar hänsyn till yttrandet ovan då det kommer att påverka såväl utformning av byggnader som mark i anslutning till dessa, då uppställningsplatser och räddningsvägar bland annat kräver relativt stora och hårdgjorda ytor, fria från hinder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör genomgående lägenheter för de bostäder som vetter mot bostadsgården. I det fall genomgående lägenheter inte skulle genomföras finns möjligheten att installera brandsäkra trapphus.

I det fall det kan finnas behov av att uppföra uppställningsplatser och räddningsvägar utanför fastigheten för planområdet finns möjlighet att teckna avtal eller liknande. Om avtal inte tecknas finns alternativet att installera brandsäkra trapphus.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Maria Hedberg
planarkitekt

Klara Wahlstedt
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	2021-05-22	2023-11-10
Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-05-22	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden		2023-11-06
Utbildningsförvaltningen		2023-10-27
Region Uppsala, Trafik och samhälle		2023-11-06
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Bostadsrättsföreningen Pumpen	2017-05-17	
Uppsala Lägenhetshotell AB	2017-04-28, 2017-05-18	2023-11-03
Privatperson 1	2017-05-21	
Privatperson 2	2021-05-17	
Privatperson 3–5	2017-05-19	
Privatperson 6–7	2017-05-19	2023-11-03
Privatperson 8	2017-05-15	
Privatperson 9	2017-05-17	
Privatperson 10	2017-05-15	
Privatperson 11	2017-05-15	2023-10-24
Privatperson 12	2017-05-14	
Privatperson 15		2023-11-06
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Räddningsnämnden	2017-05-18	2023-11-01
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-05-30	
Utbildningsnämnden	2017-05-18	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2017-05-10	2023-10-30
Synskadades riksförbund		2023-11-03
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd		2023-11-06
Föreningen Vårda Uppsala	2017-05-10	
Ledningsägare		
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-05-16	2023-11-01
Vattenfall Eldistribution AB	2017-05-19	2023-11-03
Vattenfall AB Heat Nordic	2017-05-19	2023-11-02
Svenska kraftnät		2023-10-26
Skanova	2017-05-04	
Trafik		
Region Uppsala, Trafik och samhälle		2023-11-06

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Övriga		
Privatperson 13	2017-05-18	
Privatperson 14	2017-05-19	
Postnord		2023-10-16