

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2023-10-06

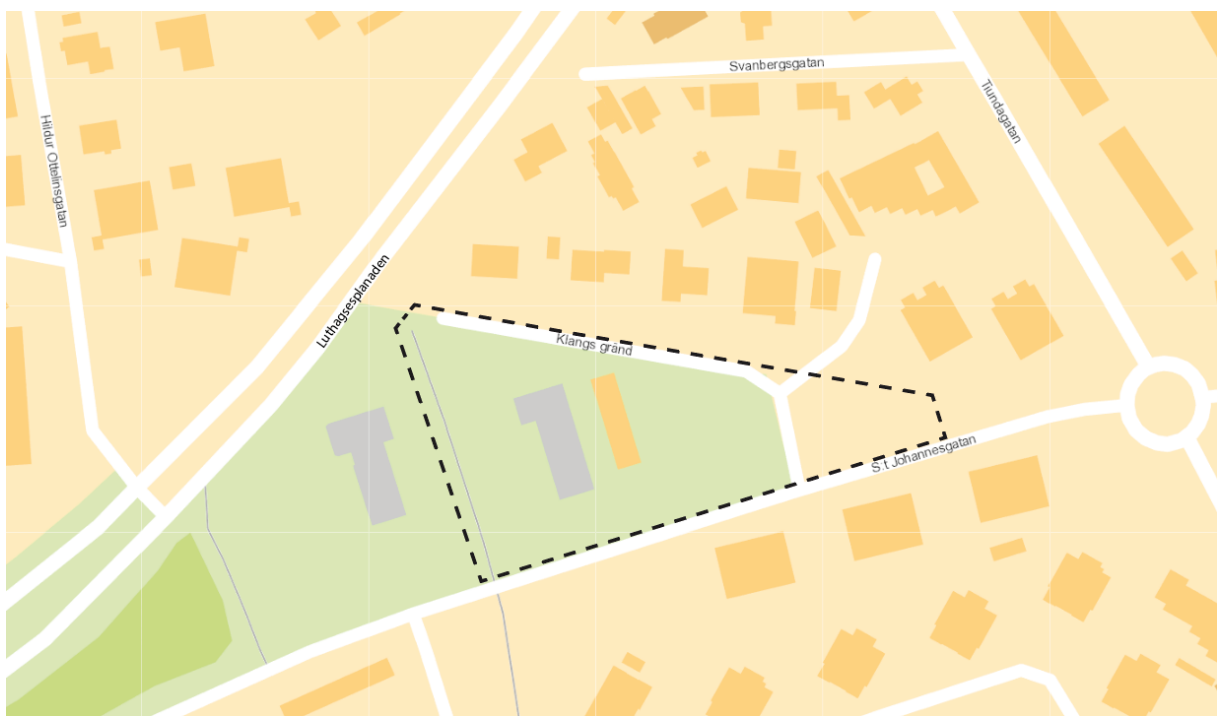
Diarienummer:
PBN 2017-000554

Planarkitekt:
Maria Hedberg

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rickomberga 29:1 med flera, kvarteret Pumpen

Standardförfarande



Figur 1 Karta som visar planområdets ungefärliga läge, markerat med svart streckad linje.

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshuset, Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

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 S:t Johannesgatan. Ett grönstråk mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplananden som är planlagd för järnväg planläggs som parkmark, då det inte längre finns någon järnväg. Dessutom ska en befintlig grönyta, som varit planlagd för parkering, planläggas som park samt möjliggöra plats för en transformatorstation.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 27

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag, samråd och granskning 23 mars 2017

Samråd 28 april 2017 - 19 maj 2017

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttranden	22

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 28 april och 19 maj, 2017. Ett samrådsmöte hölls i stadsbyggnadsförvaltningens lokaler i Stadshuset den 8 maj 2017.

Under samrådstiden har 27 skriftliga synpunkter inkommit, varav två utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak hushöjder, takutformning, påverkan av skuggning samt parkeringssituationen. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen trafikbuller.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 25 april 2017.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Ändringar i plankartan

- Planområdet har utökats i dess östra del till att omfatta hela den yta som i gällande detaljplan är planlagd för "parkering" samt "park eller plantering", och planläggs som allmän plats-park.
- Byggrätternas byggnadsarea och höjdbestämmelser har minskat. Höjdbestämmelserna möjliggör högst fem våningar.
- Infarten till Klangs gränd flyttas inte från dess nuvarande läge, som föreslaget i samrådsförslaget.
- Ett område betecknat med E1 har lagts till plankartan för att möjliggöra en transformatorstation.
- Planbestämmelsen om att takvinklar ska variera har tagits bort.
- Ytan för vändplanen på Klangs gränd har utökats något.
- Genomförandetiden har ändrats från 5 år till 10 år.

Ändringar i planbeskrivningen

- Detaljplanens syfte har kompletterats med ett grönområde som i tidigare detaljplan är planlagt som parkering, säkerställs genom att planläggas som allmän plats – park.
- Detaljplanens syfte har ändrats så att texten om att S:t Johannesgatan ska stärkas med en mer stadsmässig karaktär och lokaler för verksamheter, har tagits bort.
- Texten om att kombinera allmän plats och kvartersmark till en "halvoffentlig plats" har tagits bort i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att vatten- och avloppsledningarna behöver flyttas.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring hur flytten av befintliga vatten- och avloppsledningarna ska bekostas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kommentar om det ökade behovet av förskole- och skolplatser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse om att det generellt är exploatören som förutsätts bekosta eventuella ledningsflyttar.
- Deläggande fastigheter till Kåbo s:8 samt deläggande fastigheters ägare har lagts till i planbeskrivningen under rubriken "Markägoförhållanden".

- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en fastighetskonsekvenskarta.

Utredningar

- En skyfallsutredning har tagits fram.
- En riskutredning gällande påverkan på grundvattnet har tagits fram.
- En ny solstudie har tagits fram. Solstudien har utökats med att visa även midsommar vid tidpunkterna 18 och 20.
- Ytterligare en solstudie har tagits fram för att undersöka påverkan på närliggande bostäder.
- En dagsljusstudie har tagits fram.
- En ny dagvattenutredning har tagits fram.
- En ny trafikbullerutredning har tagits fram.
- Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram.
- En sammanställning av markprovtagningar har tagits fram.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter
Bostadsrättsföreningen Pumpen
Bostadsrättsföreningen Kandidaten
Uppsala Lägenhetshotell AB
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3–5
Privatperson 6–7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Övriga för kännedom
Länsstyrelsen
Vattenfall Eldistribution AB
Kommunala lantmäterimyndigheten
Föreningen Vårda Uppsala
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall AB Heat Nordic
Privatperson 13
Privatperson 14

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av synpunkterna är dessa sammanställda ämnesvis.

Bebyggelse och gestaltning

Bostadsrättsföreningen Pumpen skriver att de anser att hörnhuset utgör en barriär mot utsikten mot Uppsala centrum och domkyrkotornet. Föreningen föreslår att bebyggelsen i kvarteret Pumpen istället ska bli högre i kvarterets västra del, upp till fem våningar och trappa ner mot öster till tre våningar. Föreningen vill att takvinklarna begränsas till 15–25 grader då man anser att det större förslagna spannet är ett brutalt ingrepp i omgivande miljöer. De anser också att takvinklarna borde vara enhetliga. Bostadsrättsföreningen menar vidare att förslaget innebär en okänslig förtätning och att tätare högre bebyggelse borde koncentreras till lämpliga områden där den passar in.

Bostadsrättsföreningen Kandidaten skriver att de inte ifrågasätter att det planeras för en förtätning, men att omfattningen är för stor. Föreningen föreslår att det planeras för maximalt 40–45 nya lägenheter. Vidare skriver man att man inte tycker att övergången mellan deras hus och villabebyggelsen blir bra och att området kommer kännas instängt och att det är skillnad på hus som ligger i trakten Kåbo och Rickomberga. Speciellt ifrågasätter föreningen hörnhusets höjd, då det blir högre än husen på södra sidan om S:t Johannesgatan och husets takutformning. Man menar att området blir mer estiskt tilltalande om området ges en mer genomgående takutformning. Fortsatt ifrågasätts möjligheten att utöver nockhöjd kunna bygga tekniska installationer och hisschakt då det blir oklart hur högt huset faktiskt blir.

Uppsala lägenhetshotell AB skriver att området i huvudsak består av enfamiljshus, men att det på senare tid tillåtits flerbostadshus, men då i samma höjd som enfamiljshusen. Företaget menar att det inte finns någon mening att markera korsningen med ett högre hus. Istället bör bottenvåningens innehåll fungera orienterande. Man önskar att byggnaderna blir maximalt två våningar i området. Uppsala lägenhetshotell AB anser att bebyggelse upp till 28 meters höjd inte är i enlighet med var invånare i området har rätt att förvänta sig.

Privatperson 1 anser att husen blir för höga och att det blir för tät bebyggelse. Hen oroar sig över att karaktären av ett av de äldsta villakvarteren i Uppsala förstörs med den föreslagna bebyggelsen.

Privatpersonerna 3, 4 och 5 ifrågasätter den högsta delen i planförslaget, och dess läge. De önskar att de nya byggnadernas höjder ska anpassas till det som redan står på den sidan av S:t Johannesgatan, att den högsta delen i förslaget ska tas bort och att det som högst ska byggas två våningar.

Privatpersonerna 6 och 7 anser att planförslaget inte samspelar med den direkta närmiljön på ett positivt sätt, och att områdets karaktär delvis förstörs. De anser vidare att förslaget inte överensstämmer med det angivna syftet i planförslaget, då det inte anger att bebyggelsen mot Klangs gränd ska ha en stadsmässighet och man anser att stadsmässigheten blir för stark längs Klangs gränd. Man anser att bebyggelsen i västra delen av Klangs gränd bör vara maximalt två våningar (och maximalt 10 meter hög) och i den östra delen maximalt fyra våningar (och maximalt 14 meter hög). Privatpersonerna 6 och 7 påpekar att deras byggnad ligger närmast mot de föreslagna nya byggnaderna, och att avståndet är cirka 20–21 meter mellan husfasaderna. De skriver att den nya byggrätten medger en 17 meter hög byggnad, men att det på samrådsmötet och i illustrationer talas om fyra våningar, medan 17 meter är nog för fem våningar. De anser att en sådan hög byggnad inte är acceptabel nära en villa. Vidare anser de att planförslaget inte tillgodoser plan- och bygglagens 2 kapitel 3§ gällande en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning samt en från

social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. De anser inte heller att planförslaget tillgodoser 2 kapitlet gällande 6§ gällande stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av god helhetsverkan. De motiverar detta med att man anser att förslaget innebär en försämring för området som helhet och att det innebär ett negativt ingrepp i den befintliga bebyggelsens miljö. Man anser vidare att förslaget försämrar landskapsbildens då gång- och cykelstråket längs gamla Enköpingsbanan görs svårare att se och påpekar att detta är ett populärt stråk som bör värnas. *Privatpersonerna 6 och 7* menar att förslaget inte följer Uppsala kommuns Arkitekturpolicy i och med att man menar att förslaget inte är i en mänsklig skala, samt att de kvalitativa värdena i den befintliga miljön inte tas tillvara.

Privatperson 8 menar att det som ligger norr om S:t Johannesgatan tillhör Rickomberga och därför ska ha bebyggelse av typen "egnahemsområde" och anser att planförslaget inte har tagit hänsyn till detta. Hen anser att planområdet istället bör planeras för villor eller park. *Privatperson 8* motsätter sig de föreslagna våningshöjderna.

Privatperson 9 anser att planförslaget inte smälter in i den redan befintliga bebyggelsen, i och med att det enbart finns tvåvåningshus i norra sidan av området. Hen anser vidare att de föreslagna byggnaderna inte kommer att leda till rymd och ljus. *Privatperson 9* beskriver att hen har en altan med utsikt över bensinstationen och att hen i och med planförslaget kommer att ha de nya byggnaderna alldeles för nära. Hen önskar att de planerade byggnaderna blir lägre och med rimligt avstånd till intilliggande hus.

Privatperson 10 föreslår att ett nytt bostadshus i tre våningar placeras i hörnet av S:t Johannesgatan-Klangs gränd på fastigheten Kåbo 1:1; som tillhör Uppsala kommun.

Privatperson 11 tycker att det är bra att bensinstationen tas bort eftersom den inte passar i ett bostadsområde. Dock anser hen att det är olämpligt att bygga så högt som 4-6 våningar, utan att ny bebyggelse borde anpassas till de befintliga tvåvåningshusen, alternativt att bygga radhus, för att det ska bli mer harmoniskt.

Privatperson 12 skriver att hen har stor förståelse för att det behövs fler bostäder i Uppsala, och att det är bra för miljön att bensinmacken ska tas bort. Hen anser dock att ett sexvåningshus kommer att förstöra utsikten mot Ekeby och att det kommer att kännas instängt. Hen föreslår att man bygger lägre hus och att bebyggelsen kan vara högre i slutet av Klangs gränd.

Privatperson 13 anser att byggnaderna blir för höga, att två våningar vore lagom. *Hen skriver att "Om det blir 4 våningar så borde ni i alla fall låta oss slippa tornet på 6 våningar. Det är mycket fult och malplacerat"*.

Privatperson 14 tycker att detaljplanen är smakfull och väl disponerad, men att gården i den västra delen av kvarteret blir för sluten, och att trafikbuller kan tränga in i kvarteret.

Föreningen Vårda Uppsala skriver att man anser att platsen är ett lämpligt läge för flerbostadshus då det redan finns flerbostadshus på andra sidan av S:t Johannesgatan. De anser att fyrvåningsbebyggelse fungerar som en bra övergång mellan den högre bebyggelsen på S:t Johannesgatans södra sida och den lägre villabebyggelsen. Föreningen ställer sig dock mycket negativ till den högre höjden på hörnhuset samt dess asymmetriska takutformning, som man menar skapar ett oroligt uttryck. Föreningen anser att kvarteret borde slutas mot Luthagesplanaden, dels för att minska buller på bostadsgården, dels för att det med nuvarande förslag blir en otydlig övergång mellan gård och parkmark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Skala och gestaltning

Bebyggelsens omfattning minskas i granskningsförslaget jämfört med samrådsförslaget, dels genom att granskningsförslaget möjliggör högst fem våningar mot S:t Johannesgatan och högst fyra våningar mot Klangs gränd, dels genom att byggrätten begränsas till den mark som fastighetsägaren innehar idag, medan man i samrådsförslaget föreslog bebyggelse även på en del av kommunens markinnehav. I granskningsförslaget möjliggörs cirka 75 bostäder, jämfört med cirka 90 bostäder i samrådsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna skalan på byggrätterna är motiverad utifrån planområdets relativt centrala läge i Uppsala och att det ligger vid ett av översiktsplanens utpekade *stadsstråk* - en kvalitet som avser hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadskvaliteter och verksamheter. En del av planområdet ligger även inom *stadsbygd*, där målbilden är en utveckling med tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Planförslaget anknuter dessutom till den bebyggelse längs S:t Johannesgatan som ligger närmare centrum. Detaljplaneförslaget bidrar också till att ge S:t Johannesgatan ett tydligare definierat gaturum.

De fem våningar som möjliggörs mot S:t Johannesgatan är lika många våningar som de befintliga bostadshusen på södra sidan av S:t Johannesgatan. Tanken är att de nya byggnaderna ska innebära en nedtrappning från flerfamiljshusen söder om S:t Johannesgatan ner mot den lägre bebyggelsen norr om Klangs gränd. Byggrätterna begränsas i planförslaget dels med en högsta nockhöjd, dels med en högsta våningshöjd. Bestämmelserna om högsta nockhöjd är anpassade för att möjliggöra byggande med trästomme. Nockhöjden är anpassad till att vindsvåningen ska kunna inrymma tekniska funktioner som ska vara integrerade i takutformningen snarare än att de sticker upp ovanför taket. Bestämmelsen om att takvinklar ska variera, tas bort.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget möjliggör en arkitektur i mänsklig skala, och bedöms vara anpassad till dess omgivning, vilket beskrivs närmare nedan, under rubriken ”Sammanhang och stadsbild”.

På fastigheten Rickomberga 28:3 har ett flerfamiljshus byggts i två våningar, vilket påpekas i ett antal yttranden. Byggnaden har byggts på en tidigare villatomt och har på exploatörens initiativ genomförts inom befintlig detaljplan. Detta är inte jämförbart med en ny planläggning av ett område.

Sammanhang och stadsbild

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planförslaget bidrar till en god stadsbild genom att möjliggöra en komplettering av den relativt centrala platsen med bostadsbebyggelse, där det tidigare har legat en drivmedelsstation, med ett våningsantal som inte överstiger de närliggande byggnaderna, och som trappar ned mot den lägre bebyggelsen.

Kvarteret Pumpen ligger mittemellan två olika typer av bebyggelse, som skiljer sig i både karaktär och höjd. Norr och öster om Klangs gränd, i kvarteret Svanen, ligger småskalig bebyggelse i en till två våningar med både enfamiljs- och flerfamiljshus. I kvarteret Svedberg, väster om gång- och cykelvägen mellan Tiundagatan och S:t Johannesgatan, ligger en samfundsbyggnad i en och en halv våning. På södra sidan av S:t Johannesgatan, i kvarteret Kandidaten, finns byggnader i fem respektive fem och en halv våningar, i form av dels studentlägenheter, dels bostadsrätter. Den bebyggelse som senast funnits i planområdet hör inte samman med någon av dessa karaktärer och skiljer sig även i användning, då den huvudsakligen har utgjorts av drivmedelsförsäljning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser det därför

inte självklart att ny bebyggelse i planområdet ska höra till endast den norra sidan av S:t Johannesgatan, vare sig gällande karaktär eller byggnadshöjd.

Planförslaget innebär dock en större likhet med omgivande byggnader i form av användningen, än vad som tidigare funnits, och området får en mer homogen struktur. Fem våningar mot S:t Johannesgatan och fyra våningar mot Klangs gränd bedöms vara en lämplig övergång mellan femvåningshusen söder om S:t Johannesgatan och den lägre bebyggelsen norr och öster om Klangs gränd.

I ett yttrande påpekas att fastigheten som kvarteret Pumpen ligger i benämns Rickomberga, likt området med lägre bebyggelse norr om kvarteret. Vid bedömningen av bebyggelsens skala har förvaltningen inte tagit hänsyn till fastighetsbeteckningen, utan till platsen och dess omgivning. Exempelvis har i stort sett hela Stabby och Rickombergaområdet fastighetsbeteckningen Rickomberga, och inom dessa områden finns en bebyggelse med blandad skala och karaktär.

Förvaltningen anser inte att förslaget bidrar till att gång- och cykelstråket längs S:t Johannesgatan får försämrade siktförhållanden. Det är goda marginaler mellan gång- och cykelstråket och de föreslagna nya byggnaderna. Gång- och cykelbanan längs den gamla banvallen bedöms inte heller försämrats på grund av planförslaget, då banvallen i detta läge går igenom en stadsmiljö och det då är naturligt med bebyggelse intill.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är positivt att det nya kvarteret inte blir slutet, då detta bidrar till mer ljus på bostadsgården. Bullerutredningen visar att riktlinjer för trafikbuller kan uppnås med den föreslagna strukturen.

Kvartersutformning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planförslaget möjliggör en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning med en kringbyggd gård med öppningar på flera ställen.

Byggnadernas placering är tydligt styrd genom planbestämmelser. Förvaltningens bedömning är att öppningarna i kvarteret är motiverade utifrån en sammanvägning av önskvärda kvaliteter: att skapa urbana rumsligheter, skapa miljöer med god ljudmiljö samt ljusinsläpp till den tillkommande gården. Den öppna kvartersstrukturen ger även goda möjligheter för luften att röra sig.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte vara för tät då den exempelvis bedöms få tillräckligt mycket ljus. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att de nya byggnaderna mot Klangs gränd står för nära de befintliga husen på andra sidan gatan, i och med att den nya byggrätten kommer att ligga på ett avstånd om drygt 20 meter mellan byggnaderna, och de inte bedöms påverka solförhållandena på ett påtagligt sätt.

I och med att granskningsförslaget har en lägre exploateringsgrad än samrådsförslaget så planeras ingen ny bebyggelse på kommunens mark som idag består av en grönyta med träd. Det är därmed inte aktuellt att ta ställning till att möjliggöra en ny byggnad i tre våningar i detta läge.

Utsikt och insyn

Byggnadernas placering kommer innebära en förändring i vyn från kringliggande bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är en garanti att en viss utsikt inte kommer att förändras, då man bor i en växande stad, och särskilt i ett relativt centralt läge.

Bebyggelsen i den östra delen av Klangs gränd kommer i och med granskningsförslaget att påverkas mindre av ny bebyggelse, eftersom denna inte kommer sträcka sig lika långt österut, och inte vara lika hög, som i samrådsförslaget.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen anser att det ska finnas planbestämmelser som reglerar bebyggelsen så att bestämmelserna i trafikbullerförordningen följs. Det vill säga en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt ytterligare en som begränsar storleken på eventuellt enkelsidiga lägenheter i de lägen där det är höga bullernivåer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att mark avsätts för gång- och cykelbanan som sammankopplar Ekeby med Luthagsesplanaden. Området anges som parkmark och nämnden anser att den även bör användas för bullerdämpande åtgärder. Nämnden föreslår att vegetationsklädda bullerskärmar kan användas som även bidrar med ekosystemtjänster så som luftrening, ökad biologisk mångfald och minskade värmeöar. De påpekar att även låga bullerskydd kan ge bullerdämpande resultat, och att skärmar mellan körbana och cykelbana dessutom kan skydda cyklister från vägstänk samt höja trafiksäkerheten utan att skapa en avskärmad miljö.

Bostadsföreningen Kandidaten skriver att ljudnivån kommer bli för hög då ljudet kommer eka mellan husen. Samt att folk kommer att väsnas på balkonger mitt emot dem.

Privatperson 2 skriver att den föreslagna bebyggelsen kommer att öka bullernivåerna.

Privatperson 12 anser att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till för mycket bilar och en bullrig miljö.

Föreningen Vårda Uppsala anser att kvarteret borde slutas mot Luthagsesplanaden, för att minska buller på bostadsgården.

Markföreningar

Bostadsrättsföreningen Kandidaten undrar över risken för negativ påverkan av att förorenad jord tas upp till ytan i samband med byggnation, och ifall de kan bli ersatta i så fall.

Privatperson 2 är orolig över att markföreningar ska påverka området vid rivning av macken.

Brandskydd

Uppsala Brandförsvaret påpekar att om Brandförsvaret ska fungera som alternativ utrymningsväg så krävs det åtkomst för höjdfordon över 11 meter från mark. Om lägenheter i sexvåningshuset placeras enkelsidigt mot gården krävs räddningsväg och uppställningsplats. Möjlighet att ställa upp bärbara stegar krävs vid fyrvåningshusen.

Sekundära avrinningsvägar och översvämningsrisk

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att ett genomförande av planförslaget innebär att befintliga sekundära avrinningsvägar förändras. Idag löper en sekundär avrinningsväg igenom fastigheten. Bolaget menar att en riskbedömning måste göras för att utreda ifall närliggande fastigheter kan påverkas av översvämning vid förändring av den sekundära avrinningsvägen.

Sol och dagsljus

Bostadsrättsföreningen Pumpen skriver att ljussituationen borde studeras även efter klockan 16, då man även vill använda sina uteplatser på eftermiddag och kväll. Man skriver att alla fastigheter med tvåvåningshus norr och öster om föreslagen bebyggelse kommer få förstörda utsikter och dagsljusinskränkningar.

Bostadsrättsföreningen Kandidaten skriver att man anser att hörnhuset påverkar deras byggnader med skuggning och efterlyser en utökad solstudie som även undersöker skuggningspåverkan vid klockslagen 18, 20 och 22 så man menar att flera av deras norrliggande lägenheter idag har kvällssol.

Uppsala lägenhetshotell AB menar att det föreslagna bostadshuset i sex våningar helt eller delvis kommer att skugga minst två av husen på deras fastighet. De menar vidare att boende i området har rätt att behålla nuvarande tillgång till solljus.

Privatperson 2 menar att den föreslagna bebyggelsen kommer att försämra ljusinsläppet och skymma kvällssolen för de som bor på S:t Johannesgatan 36 A–C. Hen menar att solstudien inte visar hur dagsljuset påverkas för de närboende.

Privatpersonerna 3, 4 och 5 skriver att kvällssol och utsikt riskerar att försämrars.

Privatpersonerna 6 och 7 menar att solstudien visar en påtaglig påverkan på sol- och dagsljus under framför allt morgon och förmiddag. De anser att det är en brist att solstudien inte visar förhållandena på vinterhalvåret.

Privatperson 9 anser att de föreslagna byggnaderna inte kommer att leda till rymd och ljus. Hen menar att hen inte kommer att få någon sol efter kl 16, vilket minskar antalet soltimmar på altanen och lägenheten till högst två timmar.

Uppsala Lägenhetshotell AB anser inte att solstudien överensstämmer med planbeskrivningens beskrivning av att deras fastighet utsätts av viss skuggning. Företaget menar att det inte bör byggas mer än fyra våningar.

Luft

Bostadsrättsföreningen Pumpen oroar sig för att den planerade exploateringen ska ge sämre friskluftstillgång.

Insyn

Privatpersonerna 3, 4 och 5 är oroliga för att få ökad insyn till lägenheten.

Övrigt

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att frågorna om markföroreningar, dagvatten och luftkvalitet är väl utredda och hanterade i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Buller

Sedan samrådet genomförts och medföljande bullerutredning till denna tagits fram har trafikbullerförordningen 2015:216 uppdaterats. En ny prognos för 2030 visar dessutom att trafikmängderna på Luthagesplanaden intill planområdet beräknas vara mindre än i den prognos som användes vid den första bullerutredningen. En ny trafikbullerutredning har därför tagits fram.

Den nya trafikbullerutredningen visar att byggrätterna inom detaljplanen klarar riktlinjerna enligt trafikbullerförordningen för såväl dagens trafikbullernivåer som de för prognosår 2030. Detaljplanen klarar trafikbullernivåerna oavsett planlösning. Även riktlinjerna för uteplatser klaras.

I och med att trafikbullerförordningen gäller som lag avser inte stadsbyggnadsförvaltningen förse planförslaget med planbestämmelser som reglerar lägenhetsfördelning för att uppfylla trafikbullerförordningens riktlinjer. Dessa skulle då bli dubbelreglerande med gällande lagstiftning. Hela planområdet klarar alltså trafikbullerkraven enligt gällande lagstiftning, och det finns inget som tyder på att bebyggelsen söder om S:t Johannesgatan skulle kunna påverkas negativt ur bullersynpunkt. Plan- och bygglagen hanterar inte mänskligt buller, alltså upplevt buller från till exempel aktivitet på balkonger eller verksamheter. Skulle buller av detta slag uppstå är det en polisiär fråga eller om det gäller verksamheter en tillsynsfråga enligt miljöbalken.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns något motiv till att uppföra bullerskärmar på föreslagen parkmark då bebyggelsen enligt bullerutredningen bedöms kunna uppfylla gällande bullerkrav. De mervärden som bullerskärmar föreslås bidra med, ekosystemtjänster och stänkskydd, bedöms vara genomförbara inom föreslagen markanvändning, dock finns inga ambitioner om att genomföra dessa i närtid. Planförslaget motsätter alltså inte dessa.

Markföroreningar

I plankartan finns en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. Gällande möjligheten för ersättning, se stadsbyggnadsförvaltningens bedömning under rubriken Genomförandefrågor.

Brandskydd

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Brandförsvarets yttrande. Då granskningsförslaget inte möjliggör ett sexvåningshus behöver planen inte anpassa räddningsvägar eller uppställningsplatser för detta. För byggrätterna i granskningsförslaget kan brandfordon angöra längs gatorna och byggnaderna kan nås med stegar.

Sekundära avrinningsvägar och översvämningsrisk

En skyfallsutredning har tagits fram för att undersöka hur den planerade exploateringen påverkar den sekundära avrinningen och ansamlingen av vatten i lågpunkter, då lågpunkterna inom planområdet planeras att byggas bort. Skyfallsutredningen visar att det är möjligt att kompensera för de lågpunkter som byggs bort, exempelvis genom att låta stråket på allmän plats i planområdets västra del, fungera som översvämningsyta. För att leda in flödet mot översvämningsytan krävs att marknivån höjs i linje med fastighetsgränsen längst i norr av stråket. Detta beskrivs närmare i planbeskrivningen, samt i skyfallsutredningen som bifogas planhandlingarna. Planbestämmelser om markhöjder säkerställer omhändertagandet av vatten vid skyfall.

Solljus

Inför samrådet togs en solstudie fram, som redovisade tidpunkter som brukar användas som praxis i solstudier vid planläggning, vilket är vår-/höstdagjämning samt sommarsolståndet vid klockslagen 9, 12, och 15/16 (anpassat efter sommar-/vintertid). Eftersom byggrätternas utbredning och omfattning har ändrats jämfört med samrådsförslaget har nya solstudier tagits fram till granskningen. Då några närboende önskat att solstudier skulle tas fram även för senare tider under sommarhalvåret vid tidpunkterna 18 och 20 vid midsommar, har dessa också tagits fram. Det bedömdes dock inte relevant att ta med tidpunkten 22, vilket också efterfrågats, dels för att solen går ned strax efter klockan 22 (vid 22:15-tiden), dels för att solen står så lågt vid den tidpunkten att solen kan skymmas av träd eller annat på långt avstånd ifrån planområdet, vilket är svårt att redovisa i en solstudie.

Solstudien visar att bebyggelsen i planförslaget vid midsommar klockan 20 skuggar lägenheter med fönster mot gatan i S:t Johannesgatan 36C i våningarna 1-4 på båda sidor om trapphuset och i S:t Johannesgatan 36B i våningarna 1-4 i lägenheterna väster om trapphuset. Vid vårdagjämningen klockan 12 skuggas en del av fasaden mot gatan på villan på Klangs gränd 11, klockan 15 skuggas fasaderna mot gatan på villorna på Klangs gränd 7 och 9, och två av byggnaderna tillhörande Uppsala Lägenhetshotell (Klangs gränd 5) skuggas klockan 17. Den östra av dessa byggnader har dock inga fönster mot Klangs gränd. En liten del av den västra fasaden på ett av bostadshusen i bostadsrättsföreningen Pumpen (Klangs gränd 1A) skuggas också klockan 17. Utöver dessa tidpunkter påverkar inte den föreslagna bebyggelsen intilliggande bostäder.

I samband med att en dagsljusstudie togs fram, gjordes även en kompletterande solstudie. Denna gjordes till skillnad från de första solstudierna, med hjälp av beräkningar i programvaran *Grasshopper/Honeybee*. Slutsatsen av denna solstudie var att samtliga fastigheter längs Klangs gränd erhåller tillräcklig exponering av solljus efter ett genomförande av detaljplanen. Längs S:t Johannesgatan 36B och 36C kan det finnas rum som vetter endast mot norr som ej erhåller tillräckligt med solljus i befintlig situation. Detta gäller dock både före och efter ett genomförande av detaljplanen. Fasadernas utformning med mindre fönster mot norr indikerar dock att det huvudsakliga ljusinsläppet för dessa byggnader sker i öst-västlig riktning, och att det är högst sannolikt att tillräcklig tillgång till solljus erhålls på bostadsnivå.

Då planförslaget påverkar skuggning av intilliggande fastigheter endast under olika tidsperioder i kortare tidsintervall, bedöms inte ett genomförande av planförslaget orsaka en påtaglig försämring av solinstrålningen, eller en betydande olägenhet för de boende i dessa byggnader. Detta med hänsyn till att området ligger relativt centralt i Uppsala nära ett utpekat stadsstråk, som i översiktsplanen avser stor förtätning. Bilder från solstudien finns redovisade i planbeskrivningen samt som bilaga till planhandlingarna.

Dagsljus

En dagsljusstudie har tagits fram för att undersöka detaljplanens påverkan på de närmast belägna bostadshusen (Klangs gränd 1A, 5, 7, 9 och 11 samt S:t Johannesgatan 36B och 36C. I dagsljusstudien bedöms att samtliga undersökta byggnader får tillräckligt med dagsljus efter ett genomförande av detaljplanen, trots en noterbar minskning.

Luft

Luftutredningen som gjorts i planarbetet visar inte på någon risk för dålig luft.

Insyn

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att avståndet mellan de nya byggrätterna och de befintliga bostäderna är rimligt i och med planområdets läge inom en relativt central stadsmiljö. Planområdet ligger så pass centralt i staden, att det inte borde vara orimligt att förvänta sig en förtätning inom området. Det ligger även inom ett område som i översiktsplanen ska erbjuda hög täthet och en mer intensiv markanvändning.

Övrigt

Stadsbyggandsförvaltningen noterar Miljö- och hälsoskydds nämndens yttrande om att miljöfrågorna är tillräckligt utredda.

Trafik och tillgänglighet

Gång- och cykel / gatuutformning

Miljö- och hälsoskydds nämnden ser positivt på att mark avsätts för gång- och cykelbana som sammankopplar Ekeby med Luthagsesplanaden.

Bostadsföreningen Kandidaten skriver att man befarar ökad risk för olyckor och skador för cyklister då infarten till Klangs gränd flyttas närmre cirkulationsplatsen på Tiundagatan/S:t Johannesgatan. Vilket man menar kan påverkas ytterligare genom ökad belastning på cirkulationsplatsen.

Bostadsrättsföreningen Pumpen anser inte att infarten bör flyttas. Då skulle det finnas mer plats för parkeringar och det skulle bli ett större avstånd mellan byggnaderna.

Uppsala lägenhetshotell AB vill inte att utfarten flyttas österut.

Parkering

Bostadsrättsföreningen Pumpen skriver att det finns en parkeringsproblematik i området kopplat till lägenhetshotellets gäster samt till fastigheten Rickomberga 28:3. Föreningen upplever att det parkeras på platser där det inte är tillåtet, till exempel på vändplanen vid Klangs gränd. Föreningen vill inte att gatuparkeringarna längs Klangs gränd tas bort, och vill att tillkommande bebyggelse ska ha ett underjordiskt garage som även kan hyras ut till andra boende i området.

Bostadsrättsföreningen Kandidaten skriver att de inte berörs av att parkeringarna på Klangs gränd tas bort då de har egna parkeringar. Föreningen delar den oro över överfulla parkeringar som framförts under samrådsmötet och oroar sig för att det kommer börja felparkeras på deras fastighet. Man önskar att det ska byggas ett underjordiskt garage i den tillkommande bebyggelsen. Föreningen önskar kunna använda sin parkering på samma sätt i framtiden.

Uppsala lägenhetshotell AB skriver att man inte bör få räkna in platserna på gatan för att komma ner till 25 parkeringar till den tillkommande bebyggelsen. Man påpekar att gatan är fullparkerad på kvällar/nätter och att folk behöver bil i vardagen. Man ifrågasätter att antalet parkeringar är tillräckligt.

Drivmedel

Föreningen Vårda Uppsala påpekar att flera centralt belägna bensinstationer kommer ersättas med bostadsbebyggelse och efterlyser kommunens plan för drivmedelsförsörjning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gång- och cykel / gatutformning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiva till en ny/breddad gång- och cykelbana längs S:t Johannesgatan.

I granskningsförslaget bibehålls läget för den befintliga infarten mot Klangs gränd. Planområdets påverkan på belastningen av cirkulationsplatsen bedöms minska i och med avstängningen av infarten från Luthagesplanaden samt ändrad användning från den tidigare användningen som drivmedelsförsäljning, vilket är en mer trafikintensiv verksamhet än bostäder. Vidare beräknas trafiksäkerheten och framkomlighet för cyklister och gående att förbättras i och med förslaget om breddningen av gång- och cykelvägen längs S:t Johannesgatan för att uppfylla standarden för snabbcykelväg.

Parkering

Parkering är förbjuden på Klangs gränds avstickare och föreslås bli förbjudet längs med övriga Klangs gränd. Detta avses styras med lokala trafikföreskrifter. Längsgående parkering på kvartersmark söder om det befintliga vägområdet på Klangs gränd föreslås i samrådsförslaget, samt på gården för att förse den föreslagna bebyggelsen med parkering i enlighet med nuvarande parkeringstal i Uppsala kommun. Bebyggelsen avses få all parkering i markplan, men detaljplanen omöjliggör inte underjordisk parkering. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns möjlighet för fastigheterna och verksamheterna i området att anordna parkering på den egna fastigheten. Felparkering är ett ordningsbrott som ska bevakas, men som förvaltningen inte anser kan ligga till grund för stadsplaneringen. Bostadsföreningen Kandidatens parkeringsplatser bedöms inte påverkas av planförslaget.

Drivmedel

Uppsala kommun har ingen separat strategi för drivmedel i nuläget. Det pågår dock ett arbete med att se över möjliga placeringar för drivmedelsstationer.

Förskola och skola

Utbildningsförvaltningen påpekar att förvaltningen inte berörs direkt men påpekar att tillkommande lägenheter genererar ett behov av förskole- och skolplatser. Vidare påpekas att kapaciteten på förskolor och skolor i Luthagen är ansträngd med de planerna som på senare tagits fram i området. Flera förskolor och skolor är fullbelagda med redan befintliga köer. Det finns ett behov av att det planeras för ytterligare skoltomter. Det ökade behovet behöver kommenteras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att utbildningsförvaltningens bedömning om att det behövs fler skoltomter i Luthagen. Det förs vidare till fortsatt planering. Den aktuella platsen för detaljplanen bedöms dock inte som lämplig för förskola eller skoltomt bland annat på grund av dess storlek. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av förskole- och skolbehovet.

Natur och grönområden

Bostadsrättsföreningen Pumpen skriver att väsentliga delar av grönområdet skulle försvinna med ett genomförande av planförslaget, trots att lönnarna omfattas av generellt biotopskydd. De vill att samtliga lönnar ska stå kvar.

Uppsala lägenhetshotell AB menar att planförslaget kommer att innebära att hela det befintliga grönområdet och så gott som samtlig växtlighet kommer att tas bort, och anser att grönområdet ska bevaras.

Privatperson 2 menar att den nya planen kommer att minska grönområdet.

Privatpersonerna 6 och 7 menar att det gröna som ingår i planen är en svag motvikt till byggnadernas dominans och att grönområdet kommer att bli främst för de boende i de nya bostäderna utan tillgänglighet till övriga i området. De skriver även att det inte är någon allmän platsmark förutom det parkstråk som finns i den västra delen av planen.

Privatperson 11 anser att grönområdena i stadsdelen måste ses över då det närmaste grönområdet är Stabbyområdet. I och med flera stora nybyggnationer i stadsdelen menar hen att grönområdet i Stabby måste utvidgas för att värna natur- och parkmark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det befintliga grönområdet norr om S:t Johannesgatan föreslås i granskningsförslaget att bevaras. Grönområdet är idag planlagt som kvartersmark för parkering och ägs av Uppsala kommun, parkeringen har dock aldrig genomförts och platsen fungerar som ett grönområde. Eftersom det i dagsläget inte finns några planer på att utnyttja möjligheten att anlägga en parkeringsplats föreslås att marken planläggs som allmän plats - park.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten om brist på grönområden, framförallt större (Stabby) och tar med detta till fortsatt planering.

Teknisk försörjning

Ledningar

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att det behöver förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel att deras ledningar behöver flyttas.

Skanova Access AB meddelar att deras ledningar ej berörs av förslaget.

IP-Only, skriver att de förutsätter att exploatören bekostar eventuell flytt av deras ledningar.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att deras ledningar ej berörs och att det är möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Vattenfall Eldistribution AB påpekar att man har en ledningsrätt i detaljplanens västra del. Denna ska ha minst 5 meter till närmsta grundläggning och träd mm ska inte planteras ovanpå den. De påpekar även att eventuell flytt av ledningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören.

Övrigt

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar de tekniska specifikationerna som Bolgate förespråkar för avfallshanteringen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ledningar

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med ett förtydligande om att Uppsala Vatten och Avfall AB:s ledningar behöver flyttas.

Planbeskrivningen redogör för att kostnaden för eventuella ledningsflyttar beskrivs i exploateringsavtalet.

Övrigt

Med planförslagets utformning bedöms det möjligt att utforma avfallshanteringen så de tekniska specifikationerna uppfylls.

Genomförandefrågor

Fastighetsfrågor

Kommunala lantmäterimyndigheten framför att om kvartersmarken styckas i flera fastigheter kan det vara bra att det även finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning för innergården.

Under rubriken "Markägoförhållanden" saknas delägande fastigheter till Kåbo s:8 samt delägande fastigheters ägare.

Vidare framför myndigheten att det inte går att kombinera allmän plats och kvartersmark till en "halvoffentlig plats", som står angivet på s. 16.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" bör det framgå att gemensamhetsanläggning ska bildas, eftersom markreservat för gemensamhetsanläggning är utlagt i planen.

Det bör i en karta framgå konsekvenser för fastigheterna inom planområdet, då detta är tydligare än endast text.

Lantmäterimyndigheten framför att man inte anser innehållet i föreslaget exploateringsavtal har redovisats tydligt nog under samrådet.

Bostadsrättsföreningen Pumpen har i ett av sina yttranden skickat in en skiss på ett eget förslag där bostadsföreningen önskar köpa grönområdet längs S:t Johannesgatan av kommunen och uppföra en tredje likadan byggnad som föreningens två befintliga bostadsbyggnader i tre våningar. Vidare skriver man att detta ännu inte har förankrats inom föreningen och att man önskar att detta tas upp inom ramen för samrådet i detaljplanen för kvarteret Pumpen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsfrågor

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande delägande fastigheter till Kåbo s:8 samt hur gemensamhetsanläggningar avses bildas.

En gemensamhetsanläggning för gård bedöms inte behöva regleras i detaljplanen. Motivet är att det finns många möjligheter för fastighetsstyckning, där alla inte nödvändigtvis kräver en gemensam gård.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar konstaterandet att platser juridiskt inte kan vara halvvoffentliga. Beskrivningen av halvvoffentlig karaktär är en beskrivning av en plats som juridiskt ligger på kvartersmark men avses ha en publik funktion, i detta fall mindre entréplats till lokaler i bottenvåning, eller på annat sätt tydligt samspela med gaturummet. Texten i planbeskrivningen tas bort i och med att platsen som beskrevs inte finns kvar i det reviderade planförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med en fastighetskonsekvenskarta.

Exploateringsavtal

Uppsala kommun har inte för avsikt att sälja grönområdet till Bostadsrättsföreningen Pumpen. I granskningsförslaget föreslås ingen exploatering på denna mark, men grönområdet planeras att säkerställas genom att planlägga marken som allmän plats - park.

Övrigt

Privatpersonerna 6 och 7 anser att förslaget inte överensstämmer med det angivna syftet i planförslaget, då det inte anger att bebyggelsen mot Klangs gränd ska ha en stadsmässighet och man anser att stadsmässigheten blir för stark längs Klangs gränd. De skriver att befintliga värden på villor och småhus kommer att minska vid ett genomförande av detaljplanen. *Privatpersonerna 6 och 7* menar också att tillgängligheten till området i planförslaget inte inbjuder de närboende att vistas i området, i och med att det inte är någon allmän platsmark förutom parkstråket i den västra delen av planen. De hoppas att samrådet kommer att bidra till att kunna forma den byggda miljön. *Privatpersonerna 6 och 7* skriver att tillgängligheten till området i den nya planen inte inbjuder de som inte kommer att bo i de nya bostäderna, och att det inte är någon allmän platsmark förutom det parkstråk som finns i den västra delen av planen.

Bostadsrättsföreningen Kandidaten undrar hur man kommer garanteras att deras fastigheter inte skadas vid en byggnation inom planområdet och att man inte kommer påverkas negativt när förorenad mark tas upp. Man önskar inte heller att byggarbetet pågår på andra tider än mellan 8-17. Vidare undrar de över hur framkomligheten på S:t Johannesgatan kommer att påverkas vid en nybyggnation och man vill inte att deras parkeringar utnyttjas av byggpersoneal.

Privatperson 2 menar att byggnationen kommer att påverka boendekvaliteten negativt under byggtiden. Hen är orolig över att skador kan uppstå i närliggande byggnader vid rivning och pålning.

Privatpersonerna 3, 4 och 5 är oroliga för att värdet på deras lägenhet kommer att försämrans i och med en närliggande nybyggnation.

Privatperson 9 skriver att värdet på lägenheten riskerar att minska i och med genomförandet av detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen Pumpen hänvisar till ett citat i Uppsala rummet gällande att det är viktigt att kommuninvånarna är delaktiga i processen och blir lyssnade till.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta skriver att föreningen ser positivt på byggande av bostäder i naturnära lägen och av varierande typ och karaktär. De saknar dock att det inte nämns något om hyresrätter i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanens syfte

Planområdet ligger inom stadsstråket för Luthagesplanaden. Men då planområdet ligger så pass långt ifrån Luthagesplanaden anser inte stadsbyggnadsförvaltningen att S:t Johannesgatan behöver en mer stadsmässig karaktär. Därför tas denna skrivning bort från detaljplanens syfte, och kravet om lokaler för verksamheter tas bort från plankartan.

Påverkan på fastighetsvärden

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att man som boende i en växande stads bör kunna förvänta sig förändringar i bebyggelsen i ett centralt läge som kvarteret Pumpen. Kvarteret ligger inom ett område som i översiktsplanen anses lämplig för förtätning av denna typ.

Påverkan under byggtiden

För att erhålla startbesked så krävs att byggaktören tar fram en riskanalys för byggnationen. Där identifieras alla risker som kan uppstå för respektive byggnadsmoment och åtgärder för att detta inte ska ske. Detta gäller även risker för hur omgivande byggnader kan påverkas av byggnadsarbetena. Riskanalysen ska också innehålla åtgärdsplaner för hur dokumentation före, uppföljning och bevakning av detta under byggtiden ska ske med aktiviteter såsom sprickbesiktningar, dokumentation och vibrationsmätningar med bevakning. Byggaktören är också skyldig att ha en byggherreförsäkring vid byggnationer.

För att riva byggnader, i detta fall bensinstationen, krävs ett rivningslov med en rivningsplan som ska godkännas av kommunens bygglovavdelning. I rivningsplanen ska det redovisas hur rivningen ska gå till och en uppföljning av detta ska sedan redovisas för kommunen för att slutbesked ska erhållas. Byggaktören är skyldig att tillsätta en kontrollansvarig person som ska godkännas av bygglovavdelningen för uppföljningen.

Varje upptäckt markförening ska anmälas till kommunens miljöförvaltning och innan påbörjad byggnation krävs miljöförvaltningens beslut om hantering av berörda massor och saneringsområde. Detta ska sedan redovisas för miljöförvaltningen och nyupptäckta föroreningar anmälas till miljöförvaltningen utan dröjsmål.

Den som bedriver yrkesmässig verksamhet är ansvarig för att inte utsätta närboende för störningar som kan skada hälsan. Arbetstider och buller från en byggarbetsplats regleras i Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggplatser. Dessa riktlinjer ska följas och det är miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Parkering och trafiksituation under byggtiden

Hur trafiken till och från arbetsplatsen ska ske behöver undersökas av byggaktören innan byggnationen.

Om byggnationen kräver omläggning av trafiken ska en trafikordningsplan göras och tillstånd sökas hos kommunen och polismyndigheten.

Gällande trafikmängden så har både drivmedelsstationen samt genomfarten från Luthagesplanaden stängts. Trafikmängden i området har därför troligen minskat.

Tillgängligheten till området – allmän plats

I den nya detaljplanen föreslås markanvändningen att ändras från bensinstation till bostäder. Marken är idag privatägd och inte allmän plats. I och med ett genomförande av den föreslagna detaljplanen kan fastighetsägaren bygga bostäder, och det kommer fortsatt inte att vara allmän plats. Det kommer dock vara möjligt att passera genom kvarteret och bostadsgården. Det befintliga grönområdet föreslås i granskningsförslaget att sparas och planläggas som allmän plats - park.

Delaktighet i planprocessen

Samrådet är till för att samla in synpunkter på planförslaget. Synpunkterna tas om hand och blir en viktig del av underlaget som ligger till grund för ett reviderat planförslag som senare skickas på granskning. I planeringen ska olika förutsättningar, intressen och synpunkter vägas mot varandra. Synpunkterna bidrar alltså alltid till att ”forma vår byggda miljö”, detta betyder dock inte att alla synpunkter tillgodoses.

Upplåtelseformer

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar hyresgästföreningens yttrande. Det finns ingen juridisk möjlighet att styra upplåtelseformen i en detaljplan. I detta fall är byggherrens nuvarande intention att bygga hyresrätter.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-10-06

Johan Nilsson
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndighet	Samråd
Länsstyrelsen	2021-05-22
Kommunala lantmäterimyndigheten	2017-05-22
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Bostadsrättsföreningen Kandidaten,	2017-05-19
Bostadsrättsföreningen Pumpen	2017-05-17
Uppsala Lägenhetshotell AB	2017-04-28, 2017-05-18
Privatperson 1	2017-05-21
Privatperson 2	2017-05-17
Privatperson 3–5	2017-05-19
Privatperson 6–7	2017-05-19
Privatperson 8	2017-05-15
Privatperson 9	2017-05-17
Privatperson 10	2017-05-15
Privatperson 11	2017-05-15
Privatperson 12	2017-05-14
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-05-30
Utbildningsnämnden	2017-05-19
Räddningsnämnden	2017-05-18
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2017-05-10
Föreningen Vårda Uppsala	2017-05-10
Ledningsägare	
Vattenfall Eldistribution AB	2017-05-19
Vattenfall AB Heat Nordic	2017-05-19
IP only	2017-05-18
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-05-16
Skanova	2017-05-04
Övriga	
Privatperson 13	2017-05-18
Privatperson 14	2017-05-09

