

Uppsala kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

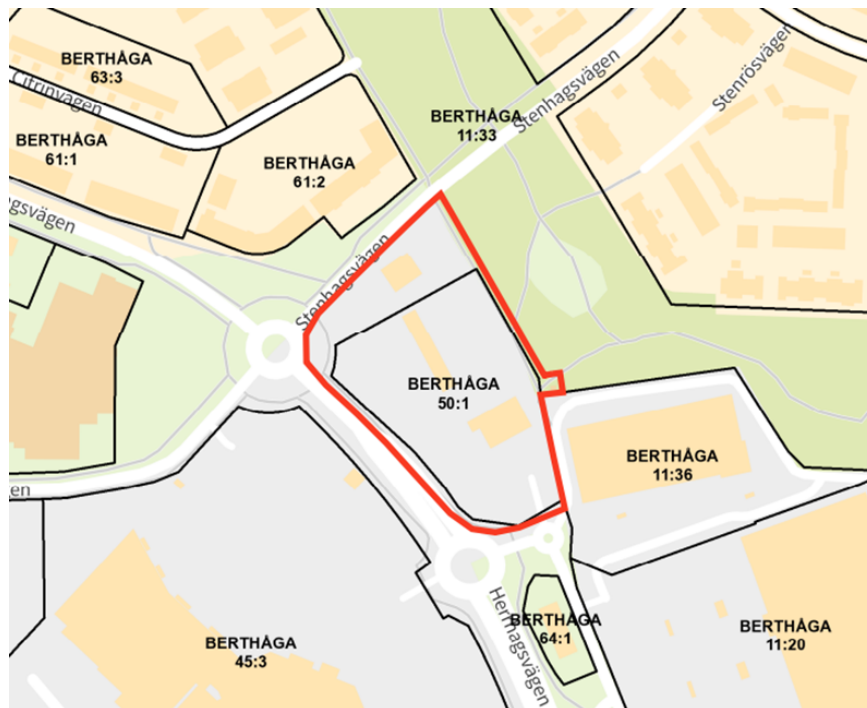
Datum: 2025-05-19
Diarienummer: PBN 2015-002287

Handläggare:
Sebastian Nordman

Granskningsutlåtande

Detaljplan för kvarteret Murstenen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är göra det möjligt att utveckla planområdet med bostäder och lokaler för centrumverksamhet i delar av bostadshusens bottenvåningar. Syftet är även att möjliggöra tydligare och säkrare gång- och cykelstråk längs med kvarterets östra och västra sida.

Detaljplanen styr bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god boendemiljö med skyddade gårdar och byggnader som samspelar med den omgivande bostadsbebyggelsen. Planen medger varierande våningsantal i upp till sju våningar i delar av området. De satta nockhöjdsbestämmelserna syftar till att rymma en stomkonstruktion i trä, som är högre mer än konventionella betongbjälklag, samt lokaler i bottenvåningarna.

Sammanställning

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	31
Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	22
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	13 december 2015
Beslut om samråd	22 juni 2023
Beslut om granskning	23 maj 2024
Samråd	11 augusti 2023 — 22 september
2023	
Granskning	7 juni 2024 — 5 juli 2024

Innehåll

Detaljplan för kvarteret Murstenen	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 7 juni och 5 juli 2024. Under granskningstiden har 22 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 10 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak våningshöjder, tillgänglighet och buller. Länsstyrelsens har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planbeskrivning:

- Beskrivningen av Kungsängsverket, tillfart till transformatorstation och avfallshantering har reviderats och förtydligats under rubriken *Teknisk försörjning*.
- Beskrivning av kvartersgatan har förtydligats.
- Beskrivningen av markanvisning, servitut och rättigheter, gemensamhetsanläggningar, exploateringsavtal samt kommunens rätt och skyldighet att lösa in mark har förtydligats under rubriken *Genomförande*.
- Beskrivning av släckvattenhantering har utvecklats.
- Beskrivning av avfallshantering har förtydligats.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär utförts.

Plankarta:

- Egenskapsbestämmelsen *a1 - Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningarna har avhjälppts* har kompletterats med skrivningen (*sekundär egenskapsbestämmelse gäller till användningsgräns*) med syftet att förtydliga att det rör sig om en sekundär bestämmelse.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen i Uppsala län	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Försvarsmakten	X	X
Polismyndigheten, LPO Uppsala Knivsta	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Kommunala nämnder och bolag		
Kulturnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Omsorgsnämnden	X	
Räddningsnämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	
Äldrenämnden	X	
Idrotts- och fritidsnämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hysesgästföreningen i Uppsala Knivsta	X	
Funktionsrätt Uppsala	X	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	
Synskadades riksförbund Uppsala län & SRF Uppsala-Knivsta	X	X
Stenhagens samrådsgrupp & Nattvandrarerna i Stenhagen	X	
Samverkan Stenhagen		X
Ledningsägare		
Telia Skanova	X	
Vattenfall Eldistribution AB	X	X
Svenska kraftnät	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Vattenfall Värme Uppsala AB	X	X
Trafik		
Trafikverket Region Öst	X	X
Luftfartsverket	X	X
Swedavia	X	X
Region Uppsala, Trafik och samhälle	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	X
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7		X
Övriga		
Arwidsro Fastighets AB / Arwidsro Berthåga 11:20 och 11:36 AB	X	
PostNord		X

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet	Namn
Berthåga 50:1	Uppsala Berthåga 50:1 AB

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Samverkan Stenhagen anser att förslaget innebär ett lyft för kvarteret men önskar att byggnaderna vore lägre.

Privatperson 7 ser inte något behov av att skapa sjuvåningshus på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det våningsantal som planförslaget möjliggör fungerar med den angränsande bebyggelsen och den rådande bebyggelsestrukturen i området.

Stenhagen centrum är i gällande översiktsplan (2016) utpekad som en stadsdelsnod. Målbilden för stadsdelsnoderna är att de ska utvecklas som lokala centrum med en koncentration av bostäder, arbetsplatser och service. Förslagen bebyggelse bidrar till att stärka och utveckla Stenhagen centrum som stadsdelsnod med en hög koncentration av bostäder och verksamhetslokaler. Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att den planerade bebyggelsen innebär en lämplig utveckling av platsen sett till förutsättningarna i området.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen ser positivt på att planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning typiska karaktärsdrag för Stenhagens bebyggelsestruktur och har inga ytterligare synpunkter att tillföra detaljplanen i granskningskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Kultur-, idrotts och fritidsförvaltningens yttrande.

Natur

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt framför att personer med pollenallergi påverkas starkt av sin närmiljö. Funktionsrätt anser därför att alla växter och träd som planteras i området ska vara doftfria samt att växter och träd som ger pollenallergi, främst björk, undviks. Funktionsrätt menar att detta främst bör bevakas vid de allmänna platserna, ingångar till bostäder och allmän service samt på torget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det mest lämpliga sättet att reglera vegetation är inte i detaljplanen eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning är därför att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera, frågan hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren. Kommunen har rådighet över växtval på

allmän plats, i och med gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar för genomförandet av gator och parker. I kommunens övergripande krav och rekommendationer för vegetation i parker och grönytor framgår bland annat att utformning och val av växter görs med hänsyn till den biologiska mångfalden. Giftiga arter och invasiva arter ska inte användas.

Trafik och vägnät

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Swedawia bedömer att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda Airport och har därmed inget att erinra.

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) informerar om att det E-område som finns utlagt inom detaljplanen kan bli föremål för avstyckning. KLM saknar information i planbeskrivning om hur tillfart till E-området ska säkras. KLM saknar även information om hur kvartersgatans utfart över gång- och cykelbanan ska utföras.

Region Uppsala, Trafik och samhälle hänvisar till det remissyttrande de lämnat i samrådsskedet.

Samverkan Stenhagen menar att buller mot genomfartsgatorna blir lite värre men att det är okej. Samverkan Stenhagen önskar att åtgärder utförs som underlättar passage över Herrhagsvägen och föreslår bland annat trafik hinder, sänkt hastighetsbegränsning samt rejäla övergångsställen och cykelleder.

Privatperson 1 och 2 menar platsens närhet till trafikerade vägar utgör en stor fara, särskilt för barn. De anser att den föreslagna detaljplanen kommer att leda till en betydande ökning av trafiken i området, vilket medför fler trafikolyckor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Frågan om tillfart till E-område bedöms vara tillgodosed eftersom tillfart kan ske via gång- och cykelbana planlagd som allmän plats.

En trafikutredning (Iterio, 2024) har tagits fram inom ramen för planarbetet. I trafikutredning föreslås gång- och cykelbanan utföras genomgående vid korsningen med kvartersgatan. Detta för att visa på de oskyddade trafikanternas prioritet.

Detaljplanen innebär inget hinder för de trafikåtgärder som Samverkan Stenhagen föreslår. Detaljplanen reglerar inte hur allmänna platser, till exempel gator och gång- och cykelvägar, ska utformas eller vilka hastighetsbegränsningar som ska gälla. Hur de allmänna platserna ska utformas beslutas i samband med efterföljande projektering och genomförande. Synpunkterna tas vidare inom förvaltningen.

I samband med planarbetet har en bullerutredning (Efterklang, 2022) tagits fram som visar att detaljplanens utformning klarar de riktvärden för buller som anges i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), vilket är den lagstiftning som kommunen har att förhålla sig till vid planläggning av nya bostäder.

Av trafikutredningen (Iterio, 2024) framgår det att den föreslagna bebyggelsen förväntas generera cirka 310 fordon per dygn. Trafikalstringen bedöms som liten i jämförelse med den trafikmängd som tidigare affärsverksamhet genererat.

Angöring och parkeringsplatser

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Brandförsvaret (på delegation av **räddningsnämnden**) lyfter att det av planbeskrivningen framgår att byggnaderna avses uppföras med Tr2-trapphus, vilket inte kräver uppställningsplatser för höjdfordon. Brandförsvaret påpekar att detta inte har reglerats med en planbestämmelse. Om det är en förutsättning för planens utformning att byggnaderna ska uppföras med annan lösning för utrymning än med hjälp av brandförsvaret så anser brandförsvaret att det bör framgå av plankartan.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) påpekar att nuvarande sopbilar har ett större mått än det typfordon (LOS) som har använts som ett exempel i trafikutredningen och om avfallsfordon ska trafikera längs kvartersgatan så behöver en kontroll göras mot de nya måtten. Om kvartersgatan ska användas vid avfallshantering kommer det innebära ett ökat antal trafikrörelser med större och tyngre fordon. UVAB menar därför att trafiksäkerheten behöver studeras noggrant längs med hela sträckan och hanteras utifrån detta.

Funktionsrätt noterar att Iterio i sin trafikutredning har lämnat förslag på parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen ställer inte krav på byggnaderna ska uppföras med Tr2-trapphus. Att reglera särskilda tekniska lösningar i en detaljplan, så som krav på Tr2-trapphus, bör undvikas eftersom teknik ofta förändras över tid.

Detaljplanen möjliggör för en kvartersgata men reglerar inte gatans utformning. Om kvartersgatan ska användas för avfallshantering behöver den utformas på ett sätt som uppfyller Uppsala Vatten och Avfall AB:s krav.

Tillgänglighet och sociala frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Polismyndigheten menar att detaljplanen är väl genomarbetad men saknar brottsförebyggande- och trygghetsfrågor. Vilka frågor som bör beaktas finns bland annat beskrivna i handboken BO TRYGGT 2030 som stiftelsen Tryggare Sverige tagit fram.

Förutom att människor kan utsättas för brott så lyfter polismyndigheten att det brottsförebyggande arbetet även kan påverka olika typer av egendomsbrott. Detta kan även leda till åtgärder som behöver finnas med i planen och som kan implementeras i detaljplanearbetet. Polismyndigheten menar att det ofta handlar om situationell brottsprevention.

Polismyndigheten anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör ha ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt och att det är viktigt att det sker tidigt i processen.

Synskadades riksförbund (SRF) framför att utrymmet för allmän plats fastställs i en detaljplan, vilket påverkar möjligheten att senare tillämpa tillgängliga lösningar på allmän plats. SRF menar att stadsbyggnadsförvaltningens svar om att utformning av allmänna platser bestäms i senare skeden inte är någon garanti för att gång- och

cykelvägarna kommer att utföras tillgängliga eftersom det inte utretts inom ramen för planarbetet. SRF:s erfarenhet är att stadsbyggnadsförvaltningen återkommande svarar att beslut om utformning av allmänna platser sker i ett senare skede. Trots det har SRF inte sett något område som i slutändan har getts en tillgänglig och användbar utformning som är säker för personer med synnedsättning, vilket medför att personer med synnedsättning inte kan röra sig i samhället på egen hand.

Vidare anser SRF att personer med synnedsättning inte inkluderas i kommunens planering eftersom stadsbyggnadsförvaltningen i flera detaljplaner tagit med illustrationer som visar en bristande utformning för personer med synnedsättning.

SRF lyfter att den yta söder om parkstråket angedd som gång- och cykelväg endast är 3,8 meter bred. SRF anser att 2 – 2,5 meter ska avstättas för gående och ifrågasätter varför det av planhandlingarna inte framgår hur detaljplanen säkerställer tillräckliga avstånd.

Funktionsrätt vill påminna om att Uppsala kommuns ”Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning” fastställer att en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning ska göras och dokumentas i underlagen inför politiska beslut. Funktionsrätt påtalar att enbart funktionsnedsättningar som lagstiftning och förordningar redan tar hänsyn till beaktas, såsom rörelsehinder och orienterbarhet. Funktionsrätt lyftar även fram att någon konsekvensanalys gällande tillgängligheten för personer med psykiskt och medicinsk funktionsnedsättning inte utförts.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte polismyndighetens uppfattning om att brottsförebyggande- och trygghetsfrågor inte hanterats i detaljplanen. Däremot så är flera aspekter av det brottsförebyggande arbetet inte möjliga att reglera i en detaljplan, utöver att skapa förutsättningar för ett trygghetsskapande arbete. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan skapar förutsättningar för ett brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete, vilket utvecklas under rubriken *Trygghet* i planbeskrivningen. Bedömningen är baserad på Stiftelsen Tryggare Sveriges handbok ”BoTryggt2030”.

Detaljplanen reglerar inte hur allmänna platser ska utformas. Hur de allmänna platserna ska utformas beslutas i samband med efterföljande projektering och genomförande. Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer som syftar till att visa exempel på hur det skulle kunna se ut. Utformning av gator samt gång- och cykelvägar ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok. Enligt kommunens tekniska handbok ska gångvägar vara minst två meter breda. Detaljplanen säkerställer tillräckligt med yta för att detta ska vara möjligt att anlägga.

Detaljplanen skapar förutsättningar för tillgängliga bostäder och verksamheter, tillgängligheten säkerställs sedan i kommande bygglovsprövning. I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (detta dokument).

Offentlig och kommersiell service

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Samverkan Stenhagen önskar gärna ett café eller en butik i gatuplan i den södra delen av kvarteret.

Privatperson 7 framhåller att flera allmänna- och kommersiella lokaler redan står tomma och ser därmed inte något behov av ytterligare lokaler. Privatpersonen påtalar dock att han saknar skyddsrum i Stenhagen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör för verksamheter såsom caféer och butiker.

Stenhagen centrum är i gällande översiktsplan (2016) utpekad som en stadsdelsnod. Målbilden för stadsdelsnoderna är att de ska utvecklas som lokala centrum med en koncentration av bostäder, arbetsplatser och service. Förslagen bebyggelse bidrar till att stärka och utveckla Stenhagen centrum som stadsdelsnod med en hög koncentration av bostäder och verksamhetslokaler. Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att den planerade bebyggelsen innebär en lämplig utveckling av platsen sett till förutsättningarna i området.

Detaljplanen utgör inte något hinder för anläggande av nya skyddsrum.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) framför att framkomligheten för vatten och avlopp behöver säkras med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar om den centrala huskroppen ska komma att utgöra en egen fastighet. UVAB betonar vikten av detta eftersom det annars kan orsaka onödiga schaktarbeten med påverkan på miljö och ekonomi.

UVAB noterar även att det i planhandlingen står att återvinningsstation finns på den intilliggande fastigheten Berthåga 45:3. UVAB upplyser att ansvaret för att fastighetsnära samla in förpackningar ligger på kommunen, vilket innebär att det totala antalet återvinningsstationer som blir kvar troligen kommer att ändra inriktning och bland annat avse färre avfallsfraktioner. Exploatören (fastighetsägare) ansvarar för att säkerställa att tillräcklig yta finns inom fastigheten även för förpackningar och fastighetsägaren kan inte ersätta den fastighetsnära insamlingen via återvinningsstationen, oaktat om denna finns kvar i framtiden.

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därför inget att erinra.

Vattenfall AB Heat Sweden hänvisar till tidigare angivet svar i samrådsskedet och meddelar att det är viktigt att byggherren kontakter dem i god tid, detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Privatperson 1 och 2 lyfter att Uppsala Vatten och Avfall AB har informerat om att planområdet ingår inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och att miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att överskridas på grund av befolkningsökningen. De framför även att UNT rapporterat om

ett fortsatt bostadsbyggande trots hot om miljöbrott samt att kommunen under flera år har undvikit att hantera frågan. Privatperson 1 och 2 menar att det med de nämnda problemen i beaktning är oansvarigt att fortsätta processen med att bygga enligt detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området och fastighetsägarens möjlighet att använda marken. Även om en ledningsrätt inte bildas. Eftersom ett markreservat innebär en begränsning av markens användning behöver dess placering bedömas noggrant så att det innebär någon onödig inskränkning för fastighetsägaren. I dagsläget är det inte säkert att den centrala delen av planområdet kommer att styckas av. Detaljplanen kan genomföras utan markreservat.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala Vattens upplysning om ansvaret för fastighetsnära insamling av förpackningar.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid och utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena påbörjas. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Ett nytt miljötillstånd för Kungsängsverkets har beviljats av mark- och miljödomstolen. Därmed finns en laglig lösning för vatten och avlopp.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Brandförsvaret (på delegation av **räddningsnämnden**) menar att det är olämpligt att hänvisa hantering av släckvatten till en släckvattenplan som är under framtagande utan kännedom om vad framtida åtgärder kommer att bli. Enligt brandförsvaret finns det även en risk att marken bebyggs innan släckvattenplanen är publicerad, vilket kan resultera i att behovet av släckvattenhantering inte omhändertas. Att retroaktivt ställa krav på släckvattenlösningar kan bli mycket kostsamt. För att kunna omhänderta och samla upp släckvatten behöver förebyggande åtgärder utföras vilket kommer påverka utformning av marken. Anses släckvatten vara en risk för planen menar brandförsvaret att åtgärderna ska finnas med i plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfter de synpunkter man lämnat i samrådsskedet och vill på nytt påminna om att en underrättelse gällande påträffande av markföroreningar ska lämnas till miljöförvaltningen enligt 10 kapitlet miljöbalken.

Funktionsrätt påtalar att studier visar en ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar vid långvarig exponering av buller. Funktionsrätt menar även att olika typer av funktionsnedsättningar gör att individer drabbas olika hårt av bullerstörningar. Funktionsrätt anser därför att bostäder inte ska byggas där trafikbuller överstiger Folkhälsomyndighetens riktlinjer för värden inomhus (30 dBA) eller Naturvårdsverkets riktlinjer för värden vid bostads fasad eller uteplats (55 dBA). Enligt 2 kap. 6 a § första stycket 1 p. plan- och bygglagen måste byggnaderna utformas på ett sätt som förebygger olägenheter för människors hälsa i fråga om buller. De risker som finns för boenden i bostäder där bullernivåerna överskrider Naturvårdsverkets och Folkhälsomyndighetens riktlinjer kan inte anses ”ringa eller helt tillfälligt” och bör därför inte accepteras. Enligt den bullerutredning som gjorts för detaljplanen

(Efterklang, 2023) är det flera bostäder i planområdet som förespås få högre bullernivåer än myndigheternas rekommendationer. Funktionsrätt anser att åtgärder behöver vidtas för att motverka detta.

Privatperson 1 och 2 menar att den föreslagna detaljplanen kommer att leda till en betydande ökning av trafiken i området, vilket medför mer buller och högre halter av luftföroreningar. De framhåller att trafiken kommer att leda till ökade avgaser som är skadliga för hälsan, särskilt för barn och äldre. Privatpersonerna hänvisar även till att studier som visar att höga halet av trafikavgaser kan orsaka luftvägsproblem, hjärt- och kärlsjukdomar och andra hälsoproblem. De menar att området är olämpligt för bostäder, särskilt för barnfamiljer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte att släckvatten utgör en risk för genomförandet av detaljplanen eftersom området inte är känsligt ur grundvattensynpunkt. Den aktuella platsen ligger inte inom ett tillrinningsområde till Uppsala- och Vattholmaåsarne och har klass 2 i SGU:s sårbarhetskarta. Klass 2 motsvarar områden med svår eller måttligt genomsläppliga jordar utan kända magasin. Släckvatten ska samlas upp för att hindra att det sprids till omgivningen, vilka åtgärder som ska vidtas för att uppnå detta regleras inte i detaljplanen.

Av planbeskrivningen framgår det att påträffade markföroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

I samband med planarbetet har en bullerutredning (Efterklang, 2022) tagits fram som bekräftar att detaljplanens utformning klarar de riktvärden för buller som anges i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), vilket är den lagstiftning som kommunen har att förhålla sig till vid planläggning av nya bostäder.

Beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer för luft uppnås. Eftersom gaturummet är öppet bedöms luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

Planprocess och dialog

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) påtalar att om det finns en avsikt att genomföra markanvisningar så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL) redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt PBL göras redan i samrådsskedet.

KLM meddelar även att Berthåga 50:1 eventuellt skulle kunna ansluta till gemensamhetsanläggningen Berthåga ga:25 med stöd av en överenskommelse enligt anläggningslagen, om parterna är överens. I annat fall behöver gemensamhetsanläggningen omprövas för att Berthåga 50:1 ska kunna anslutas och för att kunna göra en omprövning krävs att vissa villkor i anläggningslagen är uppfyllda, bland annat att förhållandena ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan. Om villkoren för omprövning är uppfyllda får prövas vid förrättning. Oavsett om en gemensamhetsanläggning nybildas, omprövas eller om parterna skriver en överenskommelse om inträde i befintliga gemensamhetsanläggning så genereras

ersättningsfrågor och frågor om vem som ska betala förätningskostnaderna, vilket enligt KLM är bra att nämna i planbeskrivningen.

KLM informerar om att de av avsnittet rörande gemensamhetsanläggningar får intrycket att utfartsfrågan ska lösas genom att Berthåga 50:1 inträder i gemensamhetsanläggningen Berthåga ga:25. KLM menar att det kan vara onödigt att det bildas ett avtalsservitut för en väg som ingår i en gemensamhetsanläggning.

KLM framhåller att om kommunen ska ingå exploateringsavtal så ska avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal framgå av planbeskrivningen. KLM menar att det finns formuleringar om kostnader och ansvar i planbeskrivningen men att den är utspridd och att det inte tydligt framgår vilka åtaganden som ingår i exploateringsavtalet.

KLM saknar en beskrivning av kommunens rätt att lösa in mark för allmän plats och kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran att lösa in mark planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har förtydligats avseende genomförandefrågor gällande markanvisning, servitut och rättigheter, gemensamhetsanläggningar samt exploateringsavtal.

Planbeskrivningen har även förtydligats avseende kommunens rätt och skyldighet att lösa in mark som är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas.

PostNord informerar om postmottagningsfunktionen. I flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan. PostNord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig eller ny infrastruktur.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef