

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-05-09Diarienummer:
PBN 2019-000109Handläggare:
Anna Hellgren

Utlåtande Detaljplan för Kvarteret Ställverket med flera

Standardförfarande

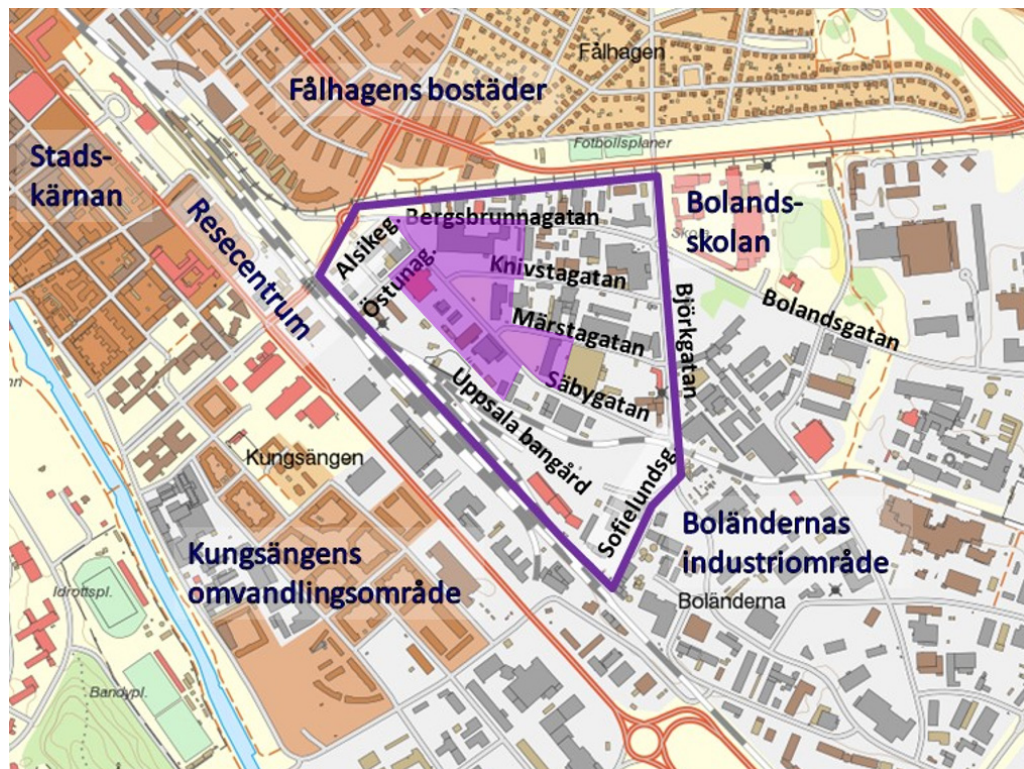


Bild 1 Orienteringskarta med detaljplaneområdets utbredning markerat med en lila yta. Främre Boländerna, område för strukturprogrammet, markerat med lila linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn i Främre Boländerna. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till näringslivet ska antalet personer som stadigvarande vistas inom planområdet begränsas. Planens tillåtna markanvändningar preciseras noggrant i syfte att begränsa persontätheten.

Granskningsyttrande

Totalt antal inkomna 20

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 14 februari 2019

Beslut samråd 17 juni 2020

Samråd 3 juli 2020 - 7 september 2020

Beslut om granskning 17 februari 2022

Granskning 7 mars 2022 - 28 mars 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	8
Översikt över inkomna granskningsyttranden.....	26

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 7 mars och 28 mars, 2022. Under granskningstiden har 20 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak markföreningar, dagvatten, riksintressen, kulturmiljö, trafik, tillgänglighet och trygghet. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen hanterat frågor om riksintressen för kulturmiljö och kommunikation samt risker kopplat till farligt gods. Länsstyrelsen anser att planhandlingen behöver förtydligas med beskrivningar om hur förslagna dagvattenåtgärder ska säkerställas och följas upp, att krav på villkor för startbesked ska utökas till att gälla all kvartersmark, och att förekomsten av klorerade lösningsmedel behöver utredas mer grundligt innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormerna för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar med anledning av länsstyrelsens yttrande:

- Planbeskrivningens kapitel om markföreningar utvecklas med en övergripande riskvärdering av föreningssituationen utifrån befintliga underlag. Inga ytterligare utredningar eller kompletterande provtagningar föreslås inför antagande av detaljplanen.
- Den administrativa bestämmelsen a1, med villkor om att föreningar ska vara avhjälpta eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd innan startbesked ges, utökas till att gälla kvartersmark för samtliga fastigheter inom planområdet.
- Genomförandekapitlet utvecklas med beskrivning av hur dagvatten från allmän plats och kvartersmark följs upp i bygglov och genomförandeskedet.
- Genomförandekapitlet utvecklas något med upplysningar om kompletterande utredningar som bör göras i samband med projektering och byggnation.

Ändringar med anledning av pågående systemhandling och skyfallsanalys:

- En föreskriven markhöjd justeras inom Boländerna 10:4 och en föreskriven gatuhöjd tillkommer inom Boländerna 10:3, för att hantera lågpunkter inom allmän plats.
- Lägsta föreskrivna höjd för färdigt golv justeras inom Boländerna 10:4 (b5) och en lägsta höjd för färdigt golv tillkommer inom Boländerna 11:1 (b6), för att skydda byggnader från översvämning vid höga flöden.
- Byggrätt för komplementbyggnader begränsas inom Boländerna 11:1, för att ge utrymme för sekundära avrinningsvägar vid skyfall.

Övriga ändringar i planen:

- Planbestämmelsen b4 ändras till att inte tillåta öppningsbara fönster, enligt räddningstjänstens yttrande. Ett egenskapsområde inom Boländerna 10:4

avgränsas så att planbestämmelsen b4 endast gäller den del av fastigheten som ligger inom 30 meter från bangården, spår 26.

- Texter i planbeskrivningen har justerats i enlighet med ändringarna i plankartan ovan. Därutöver har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen med anledning av inkomna yttranden.

Information om ändringar av namn och fastigheter inom planområdet

I samband med samrådet 2020 beslutade namngivningsnämnden om följande namn på kvarter, gator och parker inom planområdet: Kvarteret Tändstiftet (Boländerna 8:1), kvarteret Spänningen (Boländerna 10:1) och kvarteret Kraften (Boländerna 10:11). Vidbogatan, Vidboplan (park) och Säbyplan (park).

Mellan planens samråd och granskning förändrades parkstråk till lokalgator med planteringar, varför namngivningsnämnden i april 2022 beslutat att parknamnen Vidboplan och Säbyplan ska utgå. Vidboplan ersätts i sin helhet av Vidbogatan.

Namngivningsnämnden beslutade också att ställa ut och remittera namnen Vassundagatan (före detta Säbyplan), kvarteret Gnistan (Boländerna 10:3) och kvarteret Strömbrytaren (Boländerna 10:4/10:9). Om kvartersnamnen antas hösten 2022, innebär det att kvarteret Ställverket kommer att ligga utanför planområdet, längs sydöstra sidan av Säbygatan.

Planhandlingen har kompletterats med de nya namnförslagen i texter och illustrationer. Namnen syns tydligast i illustrationsplanen.

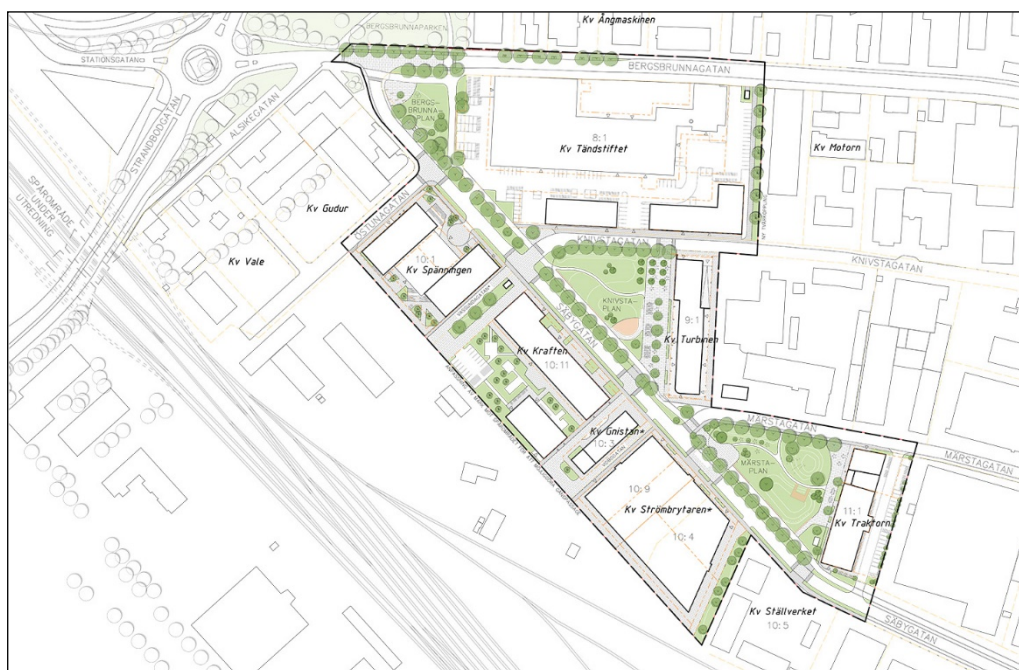


Bild 2 Illustrationsplan, Topia landskapsarkitekter. Gatu- och kvartersnamn med * är namngivningsnämndens förslag april 2022. Illustrationsplanen finns också som separat planhandling.

Fastigheterna Boländerna 10:2 och 10:10 har den 29 mars 2022 sammanlagts till fastigheten Boländerna 10:11. För att inte skapa missförstånd har det på olika sätt behövt tydliggöras i planbeskrivningen. Regleringen har inte påverkat planens utformning inför antagandet. Den nya fastigheten syns i grundkartan som är underlag till plankartan.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning				
Boländerna 7:1 - Bolätt Bostad AB	X					
Boländerna 7:2 - Weilands Fastighetsbolag Handelsbolag	X					
Boländerna 7:3 - Nylunds & son	X					
Boländerna 7:4 – Vasakronan Boländerna 7:4 AB	X					
Boländerna 8:1 – Bostadsrättsföreningen Kvoten	X					
Boländerna 9:12 – HSB Ekonomisk Förening	X					
Boländerna 10:1 och 10:3 - Rosendal fastigheter	X					
Boländerna 10:2 och 10:10 - A. Öström fastigheter	X					
Boländerna 10:4 och 10:9 – Grönmarks Fastighets AB	X					
Boländerna 6:2 – Föreningen Verkstan	X					
ACTIC Sverige, hyresgäst Boländerna 10:1		X				
Boländerna 3:12, JM AB		X				

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning				
Länsstyrelsen	X	X				
Kulturnämnden	X					
HSO Uppsala /Funktionsrätt Uppsala	X	X				
Synskadades riksförbund SRF		X				

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning				
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X					
Föreningen Vårda Uppsala	X					
Naturskyddsföreningen Uppsala	X					
Handelskammaren i Uppsala län	X					
Cykelfrämjandet	X					
Sunnersta egnahemsförening	X					
Uppsala Vatten och Avfall AB	X					
Privatperson 2	X					
Privatperson 3	X					
Privatperson 4		X				
Privatperson 5		X				
Privatperson 6		X				

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Sammanfattning av länsstyrelsens yttrande

De synpunkter som framförts i länsstyrelsens samrådsyttrande 2020, och som kan aktualisera prövning, berör riksintresse kommunikation, riksintresset för kulturmiljövård (C 40 Uppsala stad), miljö kvalitetsnormer och risker kopplat till hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt MKN vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Sammanfattande synpunkter:

- Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framförts under samrådet avseende riksintresse kommunikation och risker kopplat till farligt gods har tillgodosetts.
- Med hänsyn till hälsa och säkerhet anser länsstyrelsen att förekomsten av klorerande ämnen behöver utredas mer grundligt innan detaljplanen antas. Planbestämmelsen som villkorar att startbesked får ges först efter att marken sanerats (a1) behöver även gälla för samtliga fastigheter inom planområdet då föroreningssituationen i nuläget inte är tillräckligt klarlagd.
- Länsstyrelsen bedömer att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten följs vid planläggningen men anser att planhandlingens genomförandedel behöver förtydligas med beskrivningar om hur förslagna åtgärder ska säkerställas och följas upp.
- Länsstyrelsen bedömer att planens utformning inte innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö, Uppsala stad C40A.
- Under rubriken Övriga synpunkter lyfter Länsstyrelsen behovet av kompletterande utredningar avseende geoteknik och förekomst av PFAS. Dessa utredningar är inte en förutsättning för detaljplanens antagande utan genomförs lämpligen i samband med byggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att länsstyrelsen bedömer att riksintressen för kulturmiljö och kommunikationer samt risker kopplat till farligt gods, tillgodosetts i planen.

När det gäller markföroreningarna har stadsbyggnadsförvaltningen med hjälp av Tyréns och i samråd med miljöförvaltningen gjort en riskvärdering (bifogas Utlåtande markmiljö Kvarteret Ställverket, Tyréns 2022). Riskvärderingen syftar till att beskriva vilka risker som de påträffade föroreningarna kan utgöra för människors hälsa och

miljö, samt om riskbilden är sådan att det krävs åtgärder för att reducera riskerna till acceptabla nivåer.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, mot bakgrund av riskvärderingen och dialogen med tillsynsmyndigheten, att underlaget är tillräckligt för detaljplaneskedet, och att markens lämplighet för sitt ändamål kan bli säkerställd genom att använda bestämmelsen (a1) om villkor enligt 4 kapitlet 14 § PBL.

Planbestämmelsen a1 om villkorat startbesked införs på samtliga fastigheter inom kvartersmark. Inga kompletterande provtagningar eller ytterligare utredningar föreslås inför antagandet.

När det gäller MKN för vatten kompletteras genomförandedelen med en beskrivning av hur föreslagna dagvattenåtgärder hanteras i bygglovs- och projekteringsskedet. Genomförandedelen kompletteras även med länsstyrelsens råd om vilka utredningar avseende geoteknik och PFAS som bör göras i samband med byggnation.

Länsstyrelsens synpunkter återfinns också under respektive ämnesrubriker nedan.

Riksintressen

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framförts under samrådet avseende riksintresse kommunikation har tillgodosetts.

När det gäller riksintresset för kulturmiljövård Uppsala Stad C40A ligger planområdet visserligen nära, men utanför riksintresset. Ny bebyggelse får inte uppföras på ett sätt som innebär påtaglig skada för riksintresset. Avgörande för planens tillåtlighet är därför förhållande till riksintresset är hur relationen mellan slätten i öster och söder hanteras samt utsikten mot Uppsalas historiska märkesbyggnader på åsen i väster med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva.

Sedan gällande översiktsplan antogs, år 2016, har allt högre byggnader godkänts runt den gamla stadskärnan. Kommunen prioriterar de utpekade siktlinjerna. Länsstyrelsen menar att det framvuxna stadslandskapet är värt att slå vakt om och att hela horisontlinjen fram till åsen borde skyddas. Länsstyrelsen vill än en gång framhäva att det är den kumulativa effekten av höga hus som utmanar de i riksintresset utpekade värdena.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen sedan samrådet har preciserat utbredning och precisering av byggrätter som är högre än 30 meter. Den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet står därmed inte i konflikt med viktiga siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader. I föreliggande fall gör Länsstyrelsen bedömningen att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen vill dock, och utifrån beaktande av de utbyggnadsplaner som kommunen har på gång, understryka vikten av att analysera påverkan på riksintresset utifrån ett helhetsperspektiv där upplevelsen av hela horisontlinjen fram till åsen tas i beaktande.

Försvarmakten

Försvarmakten bedömer att planförslaget för kvarteret Ställverket i Uppsala i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarmakten har därför inget att erinra i rubricerat ärende.

Trafikverket

Trafikverket meddelar att cirka 82 meter från planområdet går Ostkustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. I detaljplanens södra del går även sidospår till Uppsala C driftplats cirka 20 meter från planområdet. Uppsala C är även utpekad som riksintresse för kommunikationer.

Trafikverket har mellan samråd och granskning haft dialog med kommunen angående aktuell detaljplan samt kommit längre i arbetet med järnvägsplanen för Fyra spår Uppsala. I februari tog Trafikverket ett ställningstagande om att gå vidare och fortsätta utreda stationsutbyggnadsalternativ 1B. Trafikverket har därför inget att erinra mot att detaljplanen antas.

ACTIC Sverige AB

Actic Sverige AB (nedan Actic) är hyresgäst i en lokal på fastigheten Boländerna 10:1 och bedriver gymverksamhet. Om detaljplanen antas skulle detta påverka Actic:s möjlighet att bedriva sin verksamhet på fastigheten.

Actic ställer sig bakom Länsstyrelsens i Uppsala län och Trafikverkets synpunkter om att det i dagsläget är olämpligt att gå vidare med detaljplanen med anledning av det pågående arbete med planeringen av Uppsala centralstation och nya spår. I och med att det är oklart hur Ostkustbanan kommer att påverka fastigheterna söder om Säbygatan anser Actic att det är lämpligt att avvakta med dessa, rimligen till Ostkustbanans planläggning fastställts.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Actic hänvisar till samrådsyttranden från länsstyrelsen och Trafikverket från 2020. Sedan samrådet har Trafikverkets planering fortskridit i samverkan med kommunen och regionen, och många frågor har utretts och klarlagts. Varken länsstyrelsen eller Trafikverket har något att erinra mot detaljplanen för kvarteret Ställverket när det gäller samordning med järnvägsplaneringen eller påverkan på riksintresse för kommunikationer.

Hälsa och säkerhet, markföreningar

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

En förutsättning för att kommunen ska kunna ställa krav på åtgärder vid planläggning av förorenad mark är att det kan visas att de villkorande åtgärderna leder till att marken blir lämplig att bebygga. Redan vid planläggning behöver kommunen alltså göra de analyser avseende markföreningens omfattning och innehåll som krävs för att det ska gå att bedöma om marken efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga.

Föreningar i jord

Länsstyrelsen bedömer att utförda undersökningar i jord är tillräckliga för planskedet och att marken efter en sanering kommer att bli lämplig för förslagen markanvändning. Då föreningssituationen inte är färdigutredd behöver dock bestämmelsen om att villkora startbesked (a1) gälla för samtliga fastigheter inom planområdet och inte bara för Boländerna 10:2, 10:9 och 10:10.

Föreningar i grundvatten

Provtagning av grundvatten har påvisat halter av 1,2-dikloreten i en av tre provtagningspunkter vilket indikerar någon form av spridning av klorerade ämnen i närområdet. Av Tyréns rapport framgår att påträffandet av klorerande lösningsmedel i markvattnet föranleder mest troligt fler utredningar och en eventuell riskbedömning.

Om resultaten från den översiktliga miljöundersökningen visar att området är förorenat, behöver man ta ställning till om föreningarna innebär oacceptabla miljö- och hälsorisker. Länsstyrelsen kan utifrån genomförda analyser och beskrivningar inte bedöma om marken efter en sanering är lämplig att bebygga eller vilka åtgärder som krävs för sanering av klorerande ämnen. Förutsättningarna för att använda bestämmelsen (a1) om villkor enligt 4 kap. 14 § punkt 4 anses därmed inte vara uppfylld.

Innan detaljplanen antas behöver kommunen genomföra kompletterande provtagningar avseende klorerande ämnen för att fastställa spridningens utbredning och säkerställa att spridning inte skett till inomhusluft. Eventuella åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig behöver även beskrivas i planhandlingarna. Om så inte sker kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen med stöd av bestämmelserna i 11 kap 10 § PBL.

Råd om övriga utredningar

Länsstyrelsen föreslår nedanstående kompletterande provtagningar och utredningar som *inte* är en förutsättning för detaljplanens antagande:

- Utredning som görs i samband med byggnation bör omfatta en analys kring förekomst av PFAS.
- En riskanalys med kontrollplan bör tas fram inför pålning och schaktning. Geotekniska utredningar som visar jordlagerprofil och lerans mäktighet behöver även genomföras inför byggnation. Detta är särskilt viktigt om källare byggs och skyddande lerlager behöver tas bort. De faktiska förhållandena

behöver även klarläggas inför en eventuell dispensprövning från vattenskyddsföreskrifterna.

- Kommunen bör hålla samråd med tillsynsmyndigheten om kompletterande analyser och utredningar som ska ske i samband med byggnation.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att flertalet av synpunkterna som nämnden hade i samrådsskedet har bemötts. Nämnden anser att följande synpunkter angående markföroreningar fortfarande kvarstår:

Nämnden instämmer med slutsatsen i den miljötekniska markundersökningen att vidare utredning av föroreningssituationen av flera fastigheter behövs inför planerad exploatering.

I ”motivet” för planbestämmelsen a1 i planbeskrivningen är det skrivet att nivån mindre känslig markanvändning (MKM) ska uppnås. Nämnden vill påminna om att det är tillsynsmyndigheten som beslutar vilken åtgärdsnivå som ska uppnås efter en § 28 anmälan i enighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Nämnden instämmer till kommentaren i samrådsredogörelsen att en ”grundläggning med pålning skulle kunna kräva strängare åtgärdskrav än mindre känslig markanvändning – MKM”.

ACTIC

Gymkedjan Actic anser att det krävs vidare utredningar i fråga om föroreningar inom planområdet och föroreningarnas påverkan på möjligheten att genomföra Detaljplanen, det vill säga om marken är lämplig för de planlagda ändamålen och om den kommande exploateringen kommer att kunna genomföras. Actic påpekar bland annat att det inte gjorts någon undersökning och provtagning av byggnaderna inom planområdet.

Actic anser att kommunen inte i tillräcklig mån har utrett frågan om exploateringen kan leda till ett förändrat strömningsmönster för förorenat markvatten, och menar att behovet av utredning är särskilt stort med anledning av att avrinning sker till Fyrisån.

Actic hänvisar till administrativa bestämmelsen a1 och menar att för att 4 kaptlet 14 § PBL ska kunna tillämpas krävs att förutsättningarna att vidta skyddsåtgärder har klarlagts i högre grad och att Tyréns undersökningar är alltför översiktliga. Actic anser därför sammantaget att det inte har genomförts tillräcklig provtagning för att genomföra nödvändig riskbedömning och prövning av om marken är lämplig för planlagd exploatering.

Actic anser också att eftersom pålning anges som en förutsättning för byggnation så måste ytterligare utredning ske redan i planeringskedet för att säkerställa Detaljplanens genomförbarhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelsen a1 utökas till att gälla samtliga fastigheter på kvartersmark. Motivtexten till bestämmelsen a1 justeras i planbeskrivningen, så att det framgår att det är tillsynsmyndigheten som beslutar om vilken åtgärdsnivå som ska uppnås.

Enligt länsstyrelsen är villkor enligt bestämmelsen a1 inte tillämplig för föroreningarna som upptäckts i vatten inom Boländerna 7:1, strax utanför planområdet (i kvarteret Gudur). Länsstyrelsen menar att om kommunen inte utreder de klorerade ämnena vidare kan länsstyrelsen komma att ta in planen för prövning enligt 11 kapitlet 10 § PBL.

Det är tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, som bedömer och beslutar på vilket sätt markföroreningarna i området ska hanteras. Stadsbyggnadsförvaltningen har med hjälp av Tyréns och i samråd med miljöförvaltningen gjort en riskvärdering. Riskvärderingen syftar till att beskriva vilka risker som de påträffade föroreningarna kan utgöra för människors hälsa och miljö, samt om riskbilden är sådan att det krävs åtgärder för att reducera riskerna till acceptabla nivåer. Syftet är också att bedöma om föroreningssituationen utgör en begränsning för detaljplanen, eller om markens lämplighet för sitt ändamål kan bli säkerställd genom att använda bestämmelsen (a1) om villkor enligt 4 kapitlet 14 § PBL.

Värderingen berör bland annat föroreningssituationen, föroreningsskällor, spridnings- och exponeringsvägar, åtgärdsförslag och behov av undersökningar inför rivning och nybyggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar med stöd av riskvärderingen, att frågeställningarna kring markföroreningar både i mark och vatten är tillräckligt belysta för detaljplaneskedet. Den förorening av klorerade lösningsmedel som är känd, återfinns utanför planområdet. Utifrån den generella strömningsriktningen och den begränsade tillgången till grundvatten bedöms det inte sannolikt att föroreningen har tagit sig in i planområdet. Detta behöver dock bekräftas med lämpliga undersökningar och provtagningar inför rivning och nybyggnation. Det säkerställs i planen med villkor för startbesked (a1). Undersökningarnas och åtgärdernas omfattning samt efterbehandlingsmetoder beslutas av tillsynsmyndigheten. Inför den fortsatta planläggningen av kvarteret Gudur kommer kompletterande undersökningar att göras vid Boländerna 7:1. Innehåll och upplägg (provtagningsplan) bestäms i samråd med tillsynsmyndigheten.

Planbeskrivningens kapitel om markföroreningar utvecklas med en övergripande riskvärdering av föroreningssituationen utifrån befintliga underlag. Inga ytterligare utredningar eller kompletterande provtagningar föreslås inför antagande av detaljplan för kvarteret Ställverket med flera.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, länsstyrelsen och gymkedjan Actic tar upp grundläggning med pålning som en risk att undersöka närmare. Planen reglerar inte vilken grundläggningsmetod som ska användas. Planbeskrivningen kompletteras med länsstyrelsens råd om fortsatt utredningar, bland annat att riskanalys med kontrollplan bör tas fram inför pålning och schaktning.

Hälsa och säkerhet, risker

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framförts under samrådet avseende risker kopplat till farligt gods har tillgodosetts.

Räddningsnämnden

Brandförsvaret har synpunkter på lydelsen i planbestämmelsen b4:

- Brandförsvaret anser att fönster i brandteknisk klass inte ska frångå det som står i boverkets byggregler, ”Brandklassade fönster får endast vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller liknande”. I Briabs riskanalys påpekas värdet av att fönstren är stängda vid olika typer av olyckor. Om man vill frångå boverkets byggregler bör det motiveras varför i planbeskrivningen.

Brandförsvaret uppmärksammar att planen hanterar:

- Brandförsvarets tillgänglighet. Då planen tillåter både hopbyggda kvarter och höga byggnader kan det medföra behov av räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon på kvartersmark.
- Brandvatten. Brandförsvaret uppmärksammar och ser positivt på att man i planbeskrivningen tagit hänsyn till brandförsvarets tidigare synpunkt angående brandposter i området.
- Intelligande risker. Riskerna i närområdet är sedan tidigare hanterade i strukturprogrammet och detaljplanen anges följa strukturprogrammet med hänsyn till markanvändning och persontätheter. Riskerna från intelligande järnväg har analyserats och lett till ett par riskreducerande åtgärder i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samråd med brandförsvaret och bygglovenheten föreslås att sista meningen i planbestämmelsen b4, som rör öppningsbara fönster, utgår.

Planbestämmelsen b4 avgränsas också på plankartan till ett egenskapsområde som enbart omfattar den del av byggrätten som ligger inom 30 meter från godsbangårdens närmaste spår (spår 26). Ändringen görs för att inte övriga delar av byggnaden, utanför 30-metersgränsen, ska träffas av kraven på förstärkt fasad. Förändringen förtydligar syftet med bestämmelsen och underlättar för bygglovskedet. I praktiken ger det också byggherren en möjlighet att välja bort de fasadkraven enligt b4, genom att placera byggnaden i sin helhet mer än 30 meter från godsbangården.

I övrigt bekräftar länsstyrelsens och brandförsvarets yttranden planens hantering av risker, och föranleder inga ändringar av planen inför antagande.

Miljö kvalitetsnormer (MKN), dagvatten, översvämning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör MKN vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Av den fördjupade dagvattenutredningen framgår att föroreningshalterna för samtliga redovisade ämnen minskar efter en exploatering. Länsstyrelsen bedömer därmed att MKN för ytvatten kan följas vid planläggningen.

Länsstyrelsen delar också kommunens bedömning om att det i föreliggande fall inte är lämpligt att detaljreglera typ av dagvattenlösningar på plankartan inom kvartersmark. Det är heller inte nödvändigt att reglera mer än vad som gjorts inom allmän platsmark då kommunen är huvudman och har rådighet över utbyggnaden av gator och parker. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att förslagna åtgärder faktiskt genomförs, även om förändringstakten inom området kommer att variera. Därför anser Länsstyrelsen att planbeskrivningens genomförandedel ska utvecklas med en beskrivning av hur kommunen avser att säkerställa att dagvattenåtgärderna kommer till stånd. Det handlar exempelvis om att beskriva vad som regleras i efterkommande detaljprojekteringen för allmän platsmark samt när och hur i processen krav ställs på exploatör att anordna dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

ACTIC

Gymkedjan Actic ifrågasätter om detaljplanen innehåller tillräckliga skyddsåtgärder för att hindra spridning av föroreningar via dagvattnet, särskilt med avseende på att ingen gemensam lösning anges för kvartersmarken, såsom markreservat för infiltration, fördröjningsmagasin eller liknande.

Actic ifrågasätter även om detaljplanen innehåller tillräckliga lösningar för att hantera översvämningensriskerna vid kraftigt ihållande regn.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen kan inte med nuvarande lagstiftning ställa krav på särskilda lösningar för fördröjning och rening av dagvatten inom privat kvartersmark, utan endast säkerställa att en dagvattenlösning är möjligt att genomföra. Lösningarna kan vara gemensamma eller enskilda. Huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar alltid för att dagvatten tas om hand när det når dagvattennätet. Uppsala vattens Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark, tillämpas för fastigheter inom verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Syftet är att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster.

Hela planområdet har höjdsatts för att hantera ytavrinning vid häftiga regn, just för att undvika översvämningar. De byggrätter som ligger nära lågpunkter inom allmän plats får i detaljplanen ett krav på lägsta nivå på färdigt golv, för att inte riskera skador på byggnader vid skyfall och höga flöden.

Med anledning av det pågående arbetet med systemhandlingen och en fördjupad skyfallsanalys som gjorts i april 2022 föreslås följande justeringar i planen:

- En föreskriven markhöjd justeras inom Boländerna 10:4 och en föreskriven gatuhöjd tillkommer inom Boländerna 10:3, för att hantera lågpunkter inom allmän plats.
- Lägsta föreskrivna höjd för färdigt golv justeras inom Boländerna 10:4 (b5) och en lägsta höjd för färdigt golv tillkommer inom Boländerna 11:1 (b6), för att skydda byggnader från översvämning vid höga flöden.
- Byggrätt för komplementbyggnader begränsas inom Boländerna 11:1, för att ge utrymme för sekundära avrinningsvägar vid skyfall.

Förändringarna innebär endast små konsekvenser för planerade byggprojekt inom Boländerna 10:4 och 11:1.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med en beskrivning av hur dagvattenhanteringen följs upp i efterföljande skeden, enligt länsstyrelsens yttrande.

Trafik och gatuutformning

Region Uppsala – trafik och samhälle

Region Uppsala upplyser om att två busslinjer trafikerar Bergsbrunnagatan och Säbygatan. Bergsbrunnagatan har en särskild betydelse genom sin koppling till Strandbodgatan och Stationsgatan. I handlingarna framkommer ej om vägbredden på Bergsbrunnagatan är tillräcklig. 7 meter körbana är ett krav för att Region Uppsala skall bedriva kollektivtrafik. Region Uppsala ser positivt på att det blir färre kantstensparkeringar i området.

Region Uppsala önskar dialog vid händelse av att busshållplatser behöver anpassas till ombyggda korsningar eller nya entréer. Det är också viktigt att gena, trivsamma och trafiksäkra GC-vägar anknyter smidigt till hållplatser.

Region Uppsala upplyser om Trafikverkets beslut kring stationsalternativen och att alternativet att bygga nya spår söder om Strandbodgatan är avförd från planeringen. Region Uppsala vill även påpeka sin egen roll som aktör i järnvägsprojektet mellan Uppsala och Stockholm.

Uppsala vatten och avfall AB

Uppsala vatten och avfall kommenterar att det i planen anges att bil- och cykelparkering samt egna transporter ska inrymmas inom respektive fastighet. Det är viktigt att utformning inom respektive fastighet planeras på ett sådant sätt att trafiksäkerheten och framkomligheten kan garanteras för samtliga trafikslag.

Synskadades Riksförbund genom SRF i Uppsala län och SRF Uppsala-Knivsta (SRF)

Synskadades riksförbund, SRF, har synpunkter på en idéskiss i handlingen där gångbanan som visas är smal. Enligt Boverkets föreskrifter ALM ska gångytor vara minst 2,0 meter breda, alternativt 1,8 meter om regelbundna vändmöjligheter för rullstol finns. SRF menar att föreskriften inte uppfylls och att en smal gångbana intill cyklisterna är mycket olämplig och olycksrisken hög. Delar av parkmark bör kunna användas till att bredda gångbanan.

Även Bergsbrunnagatan har dåliga förutsättningar för gående på den södra sidan, och gatumark upptas av parkering. Även om inte detaljplanen reglerar utformningen av gatumark vill SRF påtala möjligheten att omdisponera gatan till förmån för gående.

SRF påpekar vidare att planförslaget inte visar någon förutsättning att i norra delen av Säbygatan inrymma ett ombyggt tillgängligt övergångsställe, där kantstenen ligger vinkelrätt mot gångriktningen enligt tillgänglighetsföreskrifterna.

SRF påpekar att eftersom gatumarken inte föreslås att breddas finns det knappast möjlighet att höja kvalitén på nuvarande busshållplats på Säbygatan i sydlig riktning, den som saknar väderskydd. Det är önskvärt att det görs en bedömning redan nu av framtida behov av väderskydd, så att detaljplanen inte förhindrar en sådan förbättring av kollektivtrafiken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gatorna ska utformas i enlighet med inriktningen i strukturprogrammet, som bland annat pekar på att gatuparkering behöver tas bort på vissa gator för att ge plats till dagvattenhantering och gång- och cykeltrafik. Framkomlighet och trafiksäkerhet inom den egna fastigheten ansvarar respektive byggaktör för, och samordnas och kontrolleras vid bygglov och projektering.

Bergsbrunnagatan är en smal gata där en omdisponering av ytorna kommer att innebära förbättringar för gång- och cykeltrafikanter. I strukturprogrammet beskrivs att gator med kollektivtrafik ska ha en körbana med 7 meters bredd, vilket kommer att kunna åstadkommas även på Bergsbrunnagatan. Samråd med UL kommer att hållas i samband med projekteringen av allmän plats. Det är särskilt viktigt att samordning sker vid lokalisering och utformning av hållplatser. Vid planering och utformning av gator är det busshållplatser i riktning mot centrum som i första hand utrustas med väderskydd. Det finns utrymme på Säbygatan (och Bergsbrunnagatan) norra sida, inom allmän plats. På södra sidan Säbygatan kan ombyggnaden av gatan, med större prioritet för oskyddade trafikanter, ge bättre utrymme vid hållplatserna jämfört med idag.

Gång- och cykelvägnätet kommer att förstärkas i området som helhet i och med planens genomförande. Den illustrerade sektionen som SRF hänvisar till visar samma bredd som befintlig gång- och cykelväg längs Säbygatan. Gång- och cykelvägen ligger i sin helhet inom parkmark, och detaljplanen hindrar inte att den breddas. Detaljerad gatuutformning görs i samband med projektering.

Vinkelräta övergångsställen eftersträvas alltid för att skapa god sikt och en trafiksäker miljö. Illustrationer är inte styrande, och stadsbyggnadsförvaltningen ser idag att det finns utrymme och möjlighet att utforma övergångsställe vinkelrätt mot gångriktningen över Säbygatan. Detaljerad gatuutformning görs i samband med projektering.

Planbeskrivningen förtydligas med att Bergsbrunnagatan behöver ha 7 meters körbana för kollektivtrafikens framkomlighet.

Planbeskrivningen förtydligas med att även Region Uppsala är en aktör i järnvägsprojektet Fyra spår Uppsala.

Enstaka justeringar görs i illustrationsplanen med anledning av inkomna yttranden.

Bebyggelse, utformning, exploateringsgrad

ACTIC

Gymkedjan Actic anser att påverkan på den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön bör utredas och redovisas i högre grad. Bland annat har byggnaden på Boländerna 10:1 kulturmiljövärden enligt inventering, och Actic anser att byggnaden ska få varsamhetsbestämmelser. Även om det i dagsläget finns andra liknande byggnader i andra delar av Boländerna innebär detta ingen garanti för att byggnadstypen inte kommer att försvinna från området på sikt eller förvanskas. Actic har inte kunnat återfinna några varsamhets- eller bevarandebestämmelser i någon detaljplan som gäller för de utpekade byggnaderna eller områdena.

Actic menar att den kulturhistoriska miljön förlorar sin prägel när den omgärdas av ny modern bebyggelse, särskilt när den nya bebyggelsen avses bli i en helt annan skala än befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen ger uttryck för plan- och byggnadsnämndens bedömning och avvägning av kulturmiljövärdena inom planområdet i förhållande till andra allmänna och enskilda intressen. De befintliga byggnaderna ger området karaktär, men för att kunna omvandla främre Boländerna krävs också genomförandekraft i form av att fastigheter utvecklas och förändras. Boländerna 10:1 får rivas och omvandlas, trots att den klassats med måttligt till högt värde i en industriminnesinventering från 2003. Plan- och byggnadsnämnden har i detaljplanen lyft fram andra kulturhistoriskt intressanta byggnader och platser i detaljplanen.

Avsnittet om kulturmiljö i planbeskrivningens konsekvenskapitel utvecklas något när det gäller planens avvägningar.

Planen reglerar bland annat byggnaders höjder med hänsyn till mötet med äldre bebyggelse, även om planen till stor del tillåter en hög exploatering. Som påpekas i yttrandet finns inga skydd i nu gällande detaljplaner i området som garanterar att byggnader av samma typ som 10:1 kommer att finnas kvar inom området på sikt. Det får prövas i bygglov eller planläggning om en omvandling blir aktuell.

JM AB

JM äger mark i Främre Boländerna, Boländerna 3:12, som är belägen inom strukturprogramområdet men utanför aktuell detaljplan. JM ställer sig frågande till möjligheten att styra antalet personekvivalenter via exploateringsgraden. De ser en stor risk att kommande detaljplaner inte blir genomförbara inom programområdet, då denna detaljplan begränsar kvoten av personekvivalenter för resterande delar av deletapperna inom området. Tillräcklig hänsyn måste tas till kommande detaljplaneetapper inom området och säkerställa att även dessa blir genomförbara utifrån den kvot som tilldelats hela området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ställningstagandet i strukturprogrammet från 2018, som fortfarande gäller, är att max 10 000 personer totalt vistas stadigvarande inom hela Främre Boländerna. Fördelningen inom området ändrades inför samrådet av Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, för att öka genomförbarheten av projekten som ligger närmast

centrum. Ju fler personer lägre västerut, desto bättre, sett ur ett riskperspektiv. En linjär modell för jämkning och fördelning av personekvivalenter kan inte tillämpas rakt av eftersom det är flera faktorer som avvägs. Varje projektförslag är unikt och fastigheterna har olika förutsättningar. Resterande delområden, där bland annat JM:s fastighet ingår, har ännu inte fördelats i detalj, men fördelningen innebär att östra delarna av området får motsvarande lägre antal personekvivalenter.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Privatperson 4

Privatperson 4 menar att hållbarhet, grönska och grönområden ska prioriteras över allt annat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen omhändertar hållbarhetsfrågor och grönska bland annat genom bevarande och utveckling av parkerna i området och långtgående åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Privatperson 5

Privatperson 5 uppmanar: Snälla, sluta dela Uppsala i två med höga hus. Det är ok att bygga fem våningar men allt över är en skam. Uppsala är en mysig stad som delas av ån. Det är inte önskvärt i framtiden att det är höghusen som delar staden. Fålhagen är redan avskärmad från Uppsala genom en massa idiotbyggen den senaste tiden. Att bygga är det inget fel på MEN inget ska vara högre än husen som redan finns (ca 5 våningar).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Boländerna är ett centralt beläget verksamhetsområde där det är viktigt att hushålla med mark och nyttja resurserna effektivt. Det är rimligt att exploateringen ökar vid omvandling i centrala lägen. I många delar av centrala Uppsala begränsas byggnadernas höjder, med hänsyn till kulturmiljön, skuggpåverkan, med mera. Även i Boländerna har höjderna begränsats, för att säkra siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader och för att möta äldre byggnaders (lägre) höjder.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Privatperson 6

Privatperson 6 menar att det finns alternativ till att bygga fult och att även industribyggnader kan byggas vackra.

Privatperson 6 påpekar vidare att bilderna som ska föreställa de kommande byggnaderna är otroligt missvisande - "fake views". De är uppljusade, har gjorts mer transparenta än vad de kommer att vara när de står uppförda och att de kommer endast vara mörka klossar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det finns många vackra industribyggnader. Planhandlingens bilder visar inte exakt hur byggnaderna som kommer att uppföras inom planområdet ser ut. Vad som kommer att byggas avgörs i bygglovskedet. Bilderna i planhandlingen är illustrationer. Framtiden får utvisa hur byggnaderna kommer att te sig i verkligheten.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Planbestämmelser, fastighetsrättsliga frågor*Lantmäterimyndigheten*

Lantmäterimyndigheten har några synpunkter på plankartans tydlighet och redaktionella synpunkter där lydelsen i planbestämmelser och texten i planbeskrivningen inte stämmer överens.

Lantmäterimyndigheten påpekar också att det kan vara fastighetsreglering och inte sammanläggning som blir aktuell, när fastigheter inom planområdet ska läggas samman, och att det måste avgöras vid en förrättning.

Boländerna 10:2 och 10:10 berörs av en gemensamhetsanläggning som kan behöva tas bort om fastigheterna sammanläggs.

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter tydligheten i att planbestämmelsen b₂ lyder: garage *får* anläggas helt nedgrävd under mark, medan det i planbeskrivningen anges att garaget *måste* anläggas helt nedgrävd under mark.

Region Uppsala

Region Uppsala ställer sig positiva till planbestämmelse C2 som medger vårdverksamhet och ser gärna att dagoperation och röntgen ryms inom ramen för denna planbestämmelse.

ACTIC

Gymkedjan Actic anser att planens genomförandetid är kort med tanke på de utredningar, riskanalyser och åtgärder som kan behöva genomföras och de tillstånd som kan behöva sökas för att hantera markföroreningarna inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

När det gäller fastigheterna Boländerna 10:2 och 10:10 är de numera sammanlagda till Boländerna 10:11. Fastighetsregleringen registrerades 29 mars 2022 (Aktbeteckning 0380K-2022/20). Därmed utgår även gemensamhetsanläggningen. Planbeskrivningen och plankartan uppdateras med information om den nya fastigheten.

Prickad mark får i sin grundbetydelse varken bebyggas över eller under mark. Innebörden i lydelsen på planbestämmelsen b₂ är att garage *får* (tillåts) anläggas under prickad mark, och förutsättningen för detta undantag enligt b₂ är att garaget är helt nedgrävt under mark(ytan). Texten i planbeskrivningen förtydligas något.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att dagoperation och röntgen kan rymmas inom markanvändningen C2 med planens precisering och beskrivningar.

Att genomförandetiden går ut är inget hinder för detaljplanens genomförande. När planen vunnit laga kraft gäller den tills den ändras eller upphävs.

Utöver inkomna granskningsyttranden har projektledaren på mark- och exploatering informerat om läget för gatukostnadsutredningen. I planbeskrivningens genomförandekapitel anges att en gatukostnadsutredning ska tas fram och godkännas i samband med detaljplanens antagande. Eftersom samtliga fastighetsägare inom planområdet har tecknat exploateringsavtal med kommunen blir en gatukostnadsutredning överflödig. Arbetet har därför avbrutits och avsnittet kan strykas ur planhandlingen.

Planhandlingarna justeras i enlighet med lantmäterimyndighetens och mark- och exploaterings synpunkter på plankartan och planbeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vattenfall eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB noterar att kommunen har gjort de ändringar som tidigare har diskuterats med projektplaneraren. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova meddelar också kontaktinformation för digitalt kartunderlag, kabelanvisning och ledningssamordning.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Vattenfall meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Fjärrvärmeledningarna finns i planområdet och kommer att behöva utökas.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden och utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun.

Vattenfall meddelar vidare att även utbyggnad av fjärrkyla i området behöver granskas och planeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkter från ledningsägare och utförare inom teknisk försörjning vidarebefordras till projektets genomförandeorganisation inför projektering.

Yttrandena avseende teknisk försörjning föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Trygghet*Polismyndigheten*

Lokalpolisområde Uppsala Knivsta menar att detaljplanen helt saknar det brottsförebyggande- och trygghetsskapande perspektivet. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys i någon form inventera vilka brottsförebyggande frågeställningar som bör belysas i detaljplanen, och detta borde i sin tur leda till vilka typer av åtgärder som behöver finnas med i planen. Dessa kan då implementeras i detaljplanearbetet, särskilt det som rör situationell prevention.

Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt och det är viktigt är att det sker tidigt i processen för att kunna se en tydlig inriktning gällande det brottsförebyggande arbetet.

Polisen hänvisar till Stiftelsen Tryggare Sverige, som tillsammans med Polisen tagit fram en handbok för att underlätta planeringen av bostadsområden, bostäder, offentliga platser etc. sett ur det brottsförebyggande perspektivet. Handboken "BoTryggt 2030" handlar bland annat om hur man implementerar situationell brottsprevention i stadsbyggandet, genom att bygga bort brott och bygga in trygghet. Det finns en samverkan med Uppsala kommun.

Privatperson 5

Privatperson 5 är också fortsatt fundersam på hur kommunens ska säkra trygghet i ett område där det inte tillåts boende. Vilken restaurang vill verka där nattetid?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunens samarbete med Tryggare Sverige och Polisen innebär bland annat en utbildning på stadsbyggnadsförvaltningen under året, kopplat till Bo Tryggt 2030. Någon särskild riskanalys för planskedet som polismyndigheten föreslår, har inte gjorts. Frågor kring brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder har dock lyfts i projektgruppen och med byggaktörer, i olika skeden av planprocessen.

Omvandlingen av Främre Boländerna syftar till att bidra till att utvidga innerstaden och ge förutsättningar för näringslivet att utvecklas i ett centralt läge i staden. Det är också av hänsyn till näringslivet, främst läkemedelsindustrin, som bostäder inte tillåts i stadsdelen. Främre Boländerna kommer därmed även fortsättningsvis att vara ett område som framför allt befolkas under dagtid, vilket riskerar att platsen upplevs otrygg under kvällstid och helger. Det kommer att vara en utmaning att skapa stadsliv även under kvällstid och helger. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att trygghets- och brottsförebyggande arbete är viktigt i stadsplaneringen, och menar att detaljplanens utformning också har med sig det perspektivet:

- Planen ställer krav på att serviceverksamheter etablerar sig i kvarterens bottenvåningar vilket skapar en verksamhetsmix tillsammans med kontor,

laboratorier, tillverkning, hälsovård med mera och ger förutsättningar för ett blandat, levande område.

- Fler människor kommer att arbeta i och röra sig genom Boländerna i och med omvandlingen, vilket kommer att bidra till ökat liv i området som kan komma att gynna även kvällsöppna restauranger. Om många människor har anledning att röra sig i området under olika tider på dygnet och veckans alla dagar, kan det öka upplevelsen av trygghet i området.
- Upprustning och omvandling av gator och parker till mer inbjudande stadsmiljöer kan bidra till att fler människor uppehåller sig i området, och skapar liv och rörelse även utanför arbetstid.
- Förbättrade stråk för gång- och cykel knyter området bättre till innerstaden och omgivningen, och ger förutsättningar för ökat flöde genom stadsdelen.
- Parkerna utgör samlande gröna mötesplatser, som med sin öppna karaktär skapar tydliga överblickbara stadsrum.
- Parkerna är sammanlänkade med varandra och tillsammans med de nya gator och parkstråk som bryter igenom de gamla industrikvarteren blir det enklare att röra sig mellan kvarteren. Det skapar också möjlighet att välja alternativa vägar, vilket kan minska känslan av otrygghet.

Ett funktionsprogram för allmän plats har tagits fram tillsammans med aktörer i området. Olika åtgärder har diskuterats för att motverka att platsen ska upplevas otrygg under kvällstid. Belysning har lyfts som en avgörande faktor för ökad trygghet.

Planbeskrivningens avsnitt Sociala aspekter kompletteras angående strukturens betydelse för alternativa vägval.

Tillgänglighet

Funktionsrådet Uppsala kommun menar att flera av de brister som lyftes under samrådstiden kvarstår, och har många synpunkter på samrådsredogörelsen. Funktionsrådet menar att bristerna behöver ses över för att göra Uppsala till en stad tillgänglig för hela sin befolkning,

Funktionsrådet Uppsala kommun yttrade sig över detaljplanen under samrådstiden, då under namnet Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO), och menade då att Uppsala kommun måste säkerställa:

- Att man preciserar placeringen av parkeringar för rörelsehindrade direkt i plankartan.

Som svar på Funktionsrådets krav på att placeringen av parkeringar för rörelsehindrade ska markeras i plankartan står det i samrådsredogörelsen att faktumet att parkeringar i nuläget blivit oanvändbara är "beklagligt". Funktionsrådet önskar att nämnden skulle säkerställa användbarheten genom att skriva in parkeringsplatserna i plankartan, i stället för att beklaga sig över den.

- Att de växter och träd som planteras inom området är doftfria och inte sådana som ger pollenallergi (främst björk).

I samrådsredogörelsen skriver Uppsala kommun att detaljplaner inte kan reglera växtvalet i planteringar. I 4 kapitlet 10 § plan- och bygglagen står det att "i en detaljplan får kommunen bestämma vegetation". En detaljplan kan reglera vegetation och Funktionsrådet anser att det är klandervärt att Uppsala kommun väljer att inte göra det.

- Samt att man gör en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättnings tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Ett prioriterat delmål är att ”en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning ska göras och dokumenteras i underlagen inför politiska beslut”. Antagandet av detaljplanen är ett politiskt beslut och ingen konsekvensanalys har gjorts i underlagen till beslutet.

Vidare är det överraskande att i samrådsredogörelsen läsa att ”GSN har möjlighet att lägga sig på en högre nivå än vad lagen kräver när det gäller utformning av allmän plats” samt att ”plan- och byggnadsnämnden är en myndighet och får därför inte använda sin myndighetsutövning för att genom bygglov eller detaljplaner kräva mer än vad lagen säger”. Funktionsrätt kan upplysa nämnden om att gatu- och samhällsmiljönämnden även den är en myndighet samt att de punkter som Funktionsrätt lyfter är helt i enlighet med svensk lagstiftning och att det inte är frågan om att ”kräva mer än vad lagen säger” utan endast att kräva tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning enligt den lag som idag finns.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att det inte är aktuellt att styra parkeringsplatsers placering i plankartan. Parkering ska lösas på kvartersmark om det är för verksamheternas egna behov, och platser för allmänheten, besökare och så vidare lösas inom gatumark. Utformningen avgörs i samband med framtida projektering för att gatans alla funktioner ska kunna samordnas.

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge. Oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att växtval, särskilt inom privat kvartersmark, inte är en fråga som detaljplanen ska reglera. Kommunen har rådighet över växtval inom 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.

I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom en rad områden. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma staden i enlighet med gällande regler för tillgänglighet. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (detta dokument).

Plan- och byggnadsnämnden kan inte ställa krav i bygglov och detaljplan utöver de möjligheter som ges med plan- och bygglagens regelverk. Planbestämmelser som är viktiga för att säkerställa lämplig markanvändning bör därför vara föremål för efterkommande prövning, till exempel bygglov, marklov eller en lantmäteriförrättning. Gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar för utformning av gator och parker i enlighet med aktuella lagar och föreskrifter för tillgänglighet, trafiksäkerhet, med mera, gäller oavsett detaljplanens detaljeringsnivå.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Övrigt

Postnord

PostNord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

PostNord rekommenderar byggaktörer och kommun att kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar projektutvecklarna i området om att kontakta PostNord i god tid.

Detaljplanens utformning innebär inga hinder för en standardiserad postutdelning.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande, daterat 11 april 2022

Utlåtande Markmiljö Kvarteret Ställverket, Tyréns, maj 2022

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Anna Hellgren
planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning				
Myndighet					
Länsstyrelsen	12 april 22				
Kommunala lantmäterimyndigheten	22 mars 22				
Försvarmakten	25 mars 22				
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)					
ACTIC Sverige	22 mars 22				
JM AB	28 mars 22				
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera					
Räddningsnämnden	18 mars 22				
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	29 mars 22				
Intresseföreningar och sammanslutningar					
Funktionsrätt Uppsala kommun	28 mars 22				
Synskadades riksförbund Uppsala län	28 mars 22				
Ledningsägare					
Vattenfall eldistribution AB	28 mars 22				
Telia Sonera Skanova Access AB	14 mars 22				
Vattenfall värme Uppsala AB	28 mars 22				
Uppsala vatten och avfall AB	28 mars 22				

Remissinstanser och medborgare	Granskning				
Trafik					
Region Uppsala Kollektivtrafikför valtningen	24 mars 22				
Trafikverket region öst	28 mars 22				
Övriga					
PostNord	18 mars 22				
Privatperson 4	7 mars 22				
Privatperson 5	7 mars 22				
Privatperson 6	20 mars 22				