

plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2025-11-03

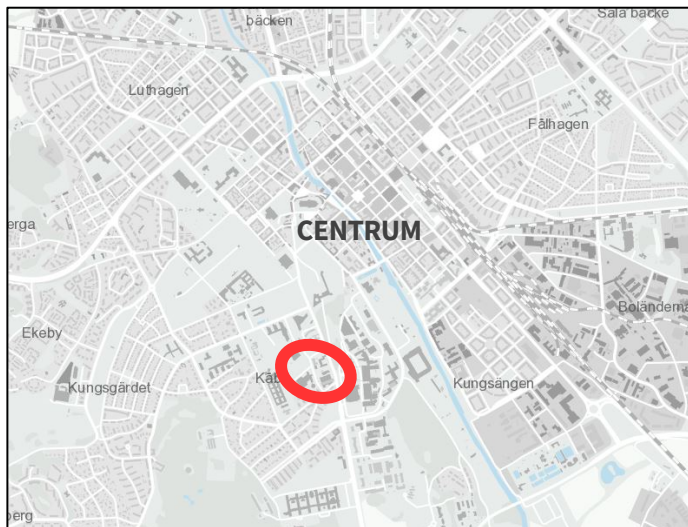
Diarienummer:
PBN 2021-003215

Handläggare
Jesper Magnusson

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av kvarteren Blåsenhus och Trädgårdsmästaren

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Blåsenhusområdet i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan och Uppsalas innerstadsstrategi. Mer specifikt syftar planen till att möjliggöra bostadsanvändning med tillhörande friytor för del av fastigheten Kåbo 5:1 väster om von Kraemers allé,

utöver markanvändningarna undervisnings-, kontors- och centrumändamål som redan tillåts på platsen. Vidare ingår det i planens syfte att möjliggöra en inbyggd vinterträdgård på taket av Skandionkliniken på fastigheten Kåbo 5:9 och att anpassa detaljplanen så att planbestämmelserna överensstämmer med Skandionkliniken byggnad för vård och hotell. I detaljplanens syfte ingår också att säkerställa den fria norr om Skandionkliniken som är till för angränsande verksamhet. Planen syftar även till att ange utformning och höjdbegränsningar i förhållande till stadsbild och kulturhistoriska värden, samt reglera åtgärder för sanering, skydd för grundvattnet och utfarter.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	26
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	20
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	26 augusti 2021
Beslut om samråd	14 december 2023
Beslut om granskning	24 april 2025
Samråd	12 januari 2024 - 23 februari 2024
Granskning	23 maj 2025 - 13 juni 2025

Innehåll

Detaljplan för del av kvarteren Blåsenhus och Trädgårdsmästaren.....	1
Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 12 januari och 23 februari 2024. Ett informationsmöte hölls i planområdets närhet, i en lokal på Artillerigatan 7, den 1 februari 2024. På mötet deltog tre personer ur allmänheten samt representanter från fastighetsägaren Akademiska Hus AB och personal från kommunens stadsbyggnadsförvaltning. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla och information skickades ut till direkt berörda enligt sändlista. Närboende och berörda verksamheter fick vykort med information om samrådet. Under samrådstiden inkom 26 skriftliga synpunkter, varav 15 var utan erinran. Under samrådet instämde länsstyrelsen i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 23 maj och 13 juni 2025. Under granskningstiden har totalt 20 skriftliga yttranden inkommit, 19 under granskningstiden och ett efter granskningstidens utgång. Av yttrandena är 12 utan erinran. Synpunkterna är av skilda slag och handlar i huvudsak om respektive remissinstans kompetensområde, det finns inget genomgående tema eller några mer vanliga synpunkter på detaljplanen. Uppsala Vatten och Avfall AB lyfter frågor om infiltration av takvatten samt framkomlighet för avfallsfordon. I övrigt uppmärksammas frågor om tillgång till brandvatten och kulturmiljö. Flera frågor som lyfts berör sådant som vanligen hanteras i senare projektering och bygglovsskede, exempelvis tillgänglighet till byggnader, körspår för avfallsfordon, placering av elrum och påverkan på närliggande verksamheter under genomförandet. Av de två privatpersoner som yttrat sig är en positiv till planen och en starkt negativ. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detaljplanen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

- Planbeskrivningens avsnitt om risk har kompletterats med information om att ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för att försörja brandvattenpost.
- Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har förtydligats med information om behovet av rening och fördröjning av takvatten före infiltration i mark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med vem som har beställt det underlag som nämns under rubriken *medverkande* i slutet av handlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att teknikrum för el i nya byggnader bör placeras så att ledningsdragningen minimeras.
- Efter granskningen har en nockhöjdsbestämmelse (h1) justerats från +28,5 till +29. Detta gäller den norra delen av Skandionklinikens byggnad. Justeringen sker till följd av en extra jämförelse mellan bestämmelse och befintlig byggnad.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Försvarmakten	X	X
Luftfartsverket	X	
Trafikverket Region Öst	X	X
Sveriges Geologiska Undersökning	X	X
Statens Fastighetsverk	X	X
Trafik och samhälle, Region Uppsala	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Idrotts- och fritidsnämnden	X	
Omsorgsnämnden	X	
Arbetsmarknadsnämnden	X	
Kulturnämnden	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB		X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	X
Synskadades riksförbund	X	
Hyresgästföreningen	X	
Ledningsägare		
Vattenfall eldistribution AB	X	X
Svenska kraftnät	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	X
Övriga		
PostNord	X	X
Swedavia	X	X
Intendenturen Lagerträdet, Uppsala Universitet		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen Uppsala Län

Länsstyrelsen har inga synpunkter i granskningsskedet då synpunkterna från samrådsskedet har beaktats. Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Yttrandet biläggs i sin helhet till ärendet.

Kommunala lantmäterimyndigheten Uppsala

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på plankartan. Vad gäller planbeskrivningen anser de att befintliga servitut och ledningsrätter behöver beskrivas på ett tydligare sätt, och att det är nödvändigt att klargöra vilka rättigheter som påverkas av planen och hur dessa kommer hanteras vid genomförandet. Slutligen lyfter de även upp att behovet av brandvatten nämns i planbeskrivningen, men att det inte framgår ifall det kommer behövas rättigheter för att säkra ledningar till brandpost.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inga synpunkter på detaljplanen.

Trafikverket Region Öst

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Sveriges Geologiska Undersökning

Sveriges Geologiska Undersökning avstår från att yttra sig specifikt om detaljplanen, de har i stället lämnat in en generell skrivelse som berör ett antal frågeställningar kopplade till SGU:s verksamhet.

Statens Fastighetsverk

Statens Fastighetsverk har inga synpunkter på detaljplanen.

Trafik och samhälle, Region Uppsala

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande berör frågor om buller, luftföroreningar, dags- och solljus samt markföroreningar. Nämnden har inga synpunkter på detaljplanen, men de noterar att solljusförhållandena kan behöva studeras vidare.

Räddningsnämnden

Precis som i samrådsskedet lyfter räddningsnämnden fram behovet av brandposter vid/inom planområdet. Räddningsnämnden anger att planbeskrivningen saknar information om ifall det är tekniskt möjligt att få fram vatten för att försörja

brandposter. De menar att sådan tillgång behöver säkerställas i planprocessen för att kunna avgöra markens lämplighet för ändamålen.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inga synpunkter på detaljplanen.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB vill påpeka att dagvatten från tak behöver genomgå rening och fördröjning innan det kan tillåtas infiltrera i marken, och att detta bör förtydligas i planbeskrivningen. De framför även att om dagvattenanläggningarna ska kunna användas för släckvattenhantering behöver de förses med en avstängningsfunktion.

Vidare upplyser Uppsala Vatten och Avfall AB att uppställningsplatser för avfallsfordon ska ligga maximalt 10 meter från avfallsutrymmen. De nämner också den eller de vändzoner som eventuellt behövs inom kvartersmark, och att sådana behöver ha en radie om minst 9 meter samt ha en ytterligare hinderfri yta om minst 1,5 meter runt om. Avslutningsvis anges att PM Trafik har en illustration som visar körspår för utryckningsfordon (Lu) mellan Fångvallsgatan och ett internt stråk B. Uppsala Vatten och Avfall AB förutsätter att körspår även kontrolleras i förlängningen av de andra interna stråken upp mot Campus 1477, och vid den eventuella nya utfarten mot von Kraemers allé. Körspåren behöver motsvara storleken på avfallsfordon.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala konstaterar att granskningsversionen av detaljplanen i allt väsentligt är lika med samrådsversionen, därför kvarstår deras synpunkter från deras samrådsyttrande. (Sammanfattning och stadsbyggnadsförvaltningens bemötande av dessa synpunkter återfinns i samrådsredogörelsen)

Föreningen noterar att planbeskrivningen nu är kompletterad med vem eller vilka som beställt underlagsmaterialet till detaljplanen. De saknar dock en redovisning av vem som är beställare till de handlingar som räknas upp under den avslutande rubriken "medverkande" på sid. 54.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt Uppsala kommun vidhåller de synpunkter som framfördes under samrådsskedet. Då lyftes bland annat frågor om dagvattenhantering, skydd för grundvattnet, hantering av höga bullernivåer samt tillgänglig och inkluderande utformning av området i bred bemärkelse. (Sammanfattning och stadsbyggnadsförvaltningens bemötande av dessa synpunkter återfinns i samrådsredogörelsen.)

Föreningen noterar specifikt att tidigare synpunkter om höga bullernivåer och tillgänglighet inom området besvaras med hänvisningar till generella regelverk och hantering i senare skeden. Föreningen vill understryka att ett sådant tillvägagångssätt inte hittills har lett till att nybyggda områden i Uppsala uppfyller kraven på tillgänglighet och hälsa i praktiken. De anser att det inte räcker med att möjliggöra, utan att miljön behöver säkerställas och konkretiseras redan i planeringen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB önskar att elrum i nya byggnader placeras i riktning mot Blåsenhusgatan, så att ledningsvägen blir så kort som möjligt till närmast matande station.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga synpunkter på detaljplanen.

Privatperson 1

Privatperson 1 framför att det är väldigt få människor i rörelse i området, både på dagtid och kvällstid. Det anges att fler boende och samt någon centrumverksamhet skulle kunna öka områdets attraktivitet och känslan av trygghet. Det önskas så många bostäder och så mycket centrumverksamhet som möjligt, då det skulle vara positivt för hela stadsdelen Kåbo.

Privatperson 2

Privatperson 2 vidhåller vad som framförts under samrådsskedet och framför att ett antagande av detaljplanen kommer att överklagas på bland annat de skäl som åberopats tidigare och även andra omständigheter.

Privatpersonen framför att det i samrådsredogörelsen hänvisas till ett avgörande i Mark- och miljödomstolen, P5001-24, och att kommunen påstår att domen gör gällande att en ny detaljplan håller på att tas fram och att Skandionkliniken byggnad därefter kommer kunna prövas i ett nytt bygglov. Privatpersonen anser dock att domskälen inte ska tolkas på det sättet.

Avslutningsvis hänvisar privatperson 2 till äldre bygglovsärenden för Skandionkliniken. Det hävdas, precis som i personens samrådsyttrande, att det finns ett gällande och laga kraftvunnet bygglov för Skandionkliniken, och att ett nytt bygglov därför inte kommer kunna beviljas. Utifrån detta ifrågasätts poängen med att ta fram en ny detaljplan för Skandionkliniken.

PostNord

I likhet med i samrådsskedet har Postnord inga synpunkter på detaljplanen. De informerar dock att post ska kunna delas ut till en fastighetsbox på entréplan, samt att dialog med PostNord krävs i god tid gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Swedavia

Swedavia har inga synpunkter på detaljplanen.

Intendenturen Lagerträdet, Uppsala Universitet

Intendenturen Lagerträdet beskriver i sitt yttrande att Fångvallsgatan är den enda leveransvägen till Uppsala universitet Geocentrum och att gatan inte under några omständigheter får vara oframkomlig under någon del av projektet. De beskriver att det dagligen sker leveranser via Fångvallsgatan, att alternativ väg saknas i dagsläget samt att leveranserna ofta är tunga.

Vidare anger Intendenturen Lagerträdet att utbudet av parkering i Blåsenhusområdet har minskat succesivt. De menar att ytterliga bebyggelse med behov av parkering känns orimligt om det inte samtidigt tillkommer ersättande och kompletterande parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*Länsstyrelsen Uppsala Län*

Länsstyrelsens yttrande noteras. Yttrandet föranleder inga förändringar i detaljplanen.

Kommunala lantmäterimyndigheten Uppsala

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att befintliga servitut har presenterats på ett lämpligt sätt i planbeskrivningen. Förvaltningen har även haft en uppföljande kommunikation med lantmäterimyndigheten för att säkerställa att tillräcklig information finns i planhandlingarna. Angående lantmäterimyndighetens kommentar

om brandvatten och rättighet för detta så är inte den tekniska lösningen detaljstuderad nu under detaljplaneprocessen. Behovet kan vara möjligt att lösa inom allmän plats, i höjd med Fångvallsgatan. I så fall blir det inte en fråga om rättigheter inom privatägd kvartersmark. Om det däremot skulle bli aktuellt med ledningar och brandvattenpost inom kvartersmark kan sådana rättigheter hanteras vid planens genomförande när behovet är mer preciserat. Lämpliga rättigheter för ledningsägaren får då tillskapas på den privata fastigheten. En närmare beskrivning av teknisk lösning och exakta lägen kan inte göras förrän detaljerna har studerats i en projektering.

Försvarsmakten

Yttrandet noteras.

Trafikverket Region Öst

Yttrandet noteras.

Sveriges Geologiska Undersökning

Yttrandet noteras.

Statens Fastighetsverk

Yttrandet noteras.

Trafik och samhälle, Region Uppsala

Yttrandet noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Noteras. Nya byggnader ska uppfylla de krav på dagsljus och sol som finns i Boverkets byggregler. Detaljerna kring byggnadernas utformning prövas i efterföljande bygglovskede.

Räddningsnämnden

Frågan om vattenförsörjning till brandvattenpost har undersökts med ledningsägaren och de har bekräftat att ledningsnätet har tillräcklig kapacitet.

Kulturnämnden

Yttrandet noteras.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Synpunkten om att dagvatten från tak behöver renas och fördröjas innan infiltration noteras. Planbeskrivningen ses över så att detta framgår. Planbeskrivningen kompletteras också med information om att avstämningens möjlighet av dagvattenanläggningar behövs för att hantera eventuellt släckvatten. Synpunkten om uppställningsplatser samt vändmöjligheter och körspår för avfallsfordon noteras. Detaljplanens flexibilitet innebär att det finns många olika sätt att utforma och placera byggnader. Planens illustrationer och PM Trafik visar ett exempel, men låser inte körvägar inom kvartersmark. Frågorna om lämpliga körvägar, samt vänd- och angöringszoner för avfallshantering är möjliga att hantera vid framtida projektering när detaljerna om hur området ska bebyggas är kända.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsalas yttrande noteras. Vad gäller deras kvarstående synpunkter från samrådsskedet hänvisas till stadsbyggnadsförvaltningens bemötande i samrådsredogörelsen. Planbeskrivningen kompletteras med en notering angående beställare av det underlag som nämns under rubriken *medverkande* i slutet av handlingen.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätts yttrande noteras. Vad gäller deras kvarstående synpunkter från samrådsskedet hänvisas till stadsbyggnadsförvaltningens bemötande i samrådsredogörelsen.

Vad gäller synpunkten om i vilket skede som tillgänglighetsfrågor ska hanteras vill stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt hänvisa till att detaljfrågor lämpligast hanteras i samband med projektering och bygglov. I vissa fall kan tillgänglighetsfrågor behöva regleras specifikt i en detaljplan, detta är dock inte en sådan plan där det behövs. Förutsättningarna är goda för att uppnå en tillgänglig miljö.

Vattenfall Eldistribution AB

Synpunkten noteras men föranleder inte någon förändring i detaljplanen. Mot von Kraemers allé, vid Blåsenhusgatan, ska den nya bebyggelsens entréplan utformas med verksamhetslokal och entréfunktioner. Det bedöms inte vara lämpligt med slutna fasader med elrum mot områdets huvudgata. Elrum och andra tekniska funktioner ska alltså placeras i andra riktningar än mot von Kraemers allé.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer dock i att placering som minimerar ledningssträcka ska eftersträvas. Frågan bedöms kunna hanteras i framtida projekteringsskede. Informationen skickas vidare till fastighetsägaren Akademiska hus, för att på så sätt säkerställa att frågan uppmärksammas i tidigt skede.

Svenska kraftnät

Yttrandet noteras.

Privatperson 1

Yttrandet från privatperson 1 noteras. Detaljplanens inriktning stämmer överens med yttrandet.

Privatperson 2

Yttrandet från privatperson 2 noteras. Synpunkterna som framfördes under samrådet, och som vidhålls, sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen. Den tillkommande synpunkten om hur domskälen i ett rättsfall i Mark- och miljödomstolen har tolkats beskrivs endast kortfattat i yttrandet. Stadsbyggnadsförvaltningen ser ingen möjlighet att bemöta synpunkten på annat sätt än att hänvisa till bemötandet i samrådsredogörelsen där kommunens hållning i frågan om tidigare bygglovsprocess och tillsynsärenden beskrivs. Stadsbyggnadsförvaltningen gör fortsatt bedömningen att detaljplanen behöver tas fram för att rätta till nuvarande planstridighet. Förvaltningen ser inget hinder för att Skandionklinikens byggnad, i ett efterföljande skede, kan provas i en ny bygglovsprocess.

PostNord

Yttrandet noteras.

Swedavia

Yttrandet noteras.

Intendenturen Lagerträdet, Uppsala Universitet

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer fastighetsägaren behöva ta hänsyn till boende, verksamheter och allmänhet som påverkas. Vid eventuell avstängning av Fångvallsgatan behöver det tillses att behovet av leveranser och angöring till Geocentrum och området i övrigt kan lösas på annat sätt. Fångvallsgatan är inte en kommunal gata, utan det är Akademiska Hus som äger och ansvarar för gatan. Akademiska Hus äger även byggnaden för Geocentrum samt kvartersmarken inom den nu aktuella detaljplanen. Fastighetsägaren har ansvar för att ordna genomförandet på

ett fungerande sätt. Att de även har rådighet över det närliggande markområdet underlättar anordnandet av eventuella provisoriska lösningar.

Även när det gäller parkeringsfrågan har Akademiska Hus som fastighetsägare möjlighet att bygga nya platser i garage under framtida byggnader. De kan också komplettera med nya parkeringsplatser inom sitt övriga markinnehav, som markparkering eller i en samordnad parkeringsanläggning.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef